



TRANSITIONS EUROPE
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES

Bulletin d'information

**SCPI Transitions
Europe**

1^{er} semestre 2025
Valable du 01/01/2025 au 30/06/2025

 **ARKEA**
REIM



■ ■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Avertissements & risques

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

Transitions Europe

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

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



Sauf exception mentionnée, l'ensemble des données chiffrées proviennent de source interne.

Risque immobilier

Une baisse de la valeur des actifs immobiliers est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur des parts.

Risque lié à la gestion discrétionnaire

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

Risque de perte en capital

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

Risque de liquidité

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

Risque financier

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

Risque de contrepartie

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

Risque de durabilité

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

Durée de placement recommandée

10 ans minimum.

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

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

Par courrier :

72, rue Pierre Charron - 75008 Paris

Par email :

info@arkea-reim.com

Sur le site internet :

www.arkea-reim.com

Édito

Transitions Europe : une référence dans le monde de l'épargne immobilière

Chers Associés,

Le premier semestre 2025 confirme la trajectoire de croissance remarquable de votre SCPI Transitions Europe. En seulement deux ans d'existence, elle s'impose désormais comme une véritable référence sur le marché de l'épargne immobilière paneuropéenne.

Avec une collecte de 271 M€ sur les six premiers mois de l'année, Transitions Europe continue d'attirer la confiance d'un nombre croissant d'épargnants. Cette dynamique exceptionnelle nous permet de dépasser les 800 M€ de capitalisation, avec un patrimoine désormais constitué de 35 actifs répartis dans 6 pays, et représentant un volume d'investissement moyen unitaire d'environ 15 M€. Ces actifs sont aujourd'hui occupés par plus de 200 locataires de premier plan, engagés sur une durée ferme moyenne supérieure à 7 ans, illustrant ainsi la solidité et la diversification du portefeuille.

Fidèle à notre stratégie d'investissement opportuniste et durable, nous avons réalisé quatre acquisitions significatives au cours de ce semestre, représentant un volume total de 111 M€. Ces investissements ont été réalisés à un taux de rendement immobilier moyen de 9,14 %¹, témoignant de notre capacité à saisir les meilleures opportunités sur un marché encore porteur, malgré une baisse de 170 points de base des taux directeurs sur un an.

En parallèle, un travail de sourcing approfondi a été mené au cours du deuxième trimestre, nous permettant de sécuriser un pipeline de plus de 30 actifs pour un volume global de

387 M€, qui devrait être déployé sur la seconde moitié de l'année. Cette anticipation nous permet de viser une allocation complète de la collecte 2025 dans des actifs de qualité, à des taux de rendement moyens qui devraient s'établir autour de 7,79 %¹, dans la continuité de l'année précédente.

Nous avons ainsi su profiter pleinement de cette période de décompression des taux. À ce stade, aucune baisse significative des prix n'est véritablement constatée, mais une stabilisation généralisée s'impose progressivement sur l'ensemble des marchés immobilier ciblés. En revanche, nous observons une intensification de la concurrence, notamment de la part d'acteurs locaux et internationaux qui réapparaissent avec des stratégies d'investissement à effet de levier redevenues attractives. Ces éléments nous laissent anticiper, dès 2026, une baisse graduelle des taux de rendement immobilier, dans un environnement plus compétitif.

Nous restons toutefois prudents. Le contexte politique et macroéconomique demeure fragile, et pourrait générer des incertitudes susceptibles d'impacter directement ou indirectement les marchés immobiliers européens. Dans cet environnement, notre approche rigoureuse et sélective constitue un atout majeur pour continuer à investir dans les meilleures conditions possibles.

Ce premier semestre parfaitement amorcé nous permet ainsi de réhausser notre objectif de distribution supérieur à 7,5 %² non garanti pour l'année 2025 (initialement à 7 %).

¹ Le taux de rendement des actifs n'est pas garanti et ne reflète pas la performance globale de la SCPI qui dépend notamment de l'ensemble des actifs et des charges supportées par la SCPI

² 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.

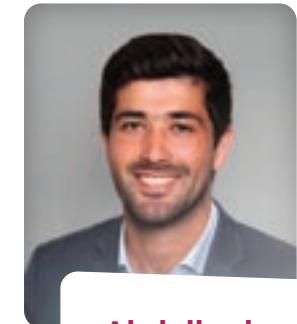
La question au gérant

Pourquoi avoir ciblé les opportunités en Allemagne ce semestre ?

Investir en Allemagne aujourd’hui présente des atouts majeurs, tant sur le plan économique que fiscal. Il s’agit du premier marché immobilier en zone euro offrant une profondeur de marché particulièrement intéressante et une économie stable, favorable aux investissements de long terme. Depuis 18 mois, les taux de rendement ont fortement progressé, atteignant des niveaux désormais pleinement en ligne avec nos objectifs. Par ailleurs, la fiscalité applicable aux porteurs de parts est particulièrement avantageuse, avec un taux d’IS limité à 15,8 % et la possibilité de déduire les frais de gestion, charges, taxes non récupérables, ainsi que l’amortissement comptable de l’actif, même sans structure locale stable. Le taux effectif d'imposition sur les revenus immobiliers allemands est ainsi généralement inférieur à 10 %, renforçant l’attractivité de cette zone pour une stratégie de rendement optimisée.

Pourquoi avoir revu l’objectif de distribution à la hausse ?

Nous avons relevé l’objectif de distribution cible 2025 de 7 % à 7,5 %¹ non garanti car les résultats financiers de la SCPI au 1^{er} semestre sont très bons et nous permettent d’être optimistes sur la fin d’année. Cette décision repose sur des acquisitions à des conditions très favorables (avec plus de 80 points de base au-dessus de notre cible 2025), un déploiement rapide des capitaux avant le délai de jouissance, un report à nouveau supérieur à nos prévisions et un pipeline d’investissement de plus de 300 M€ à des rendements proches de 7 %². Les conditions actuelles du marché offrent des fenêtres d’investissement rares et c’est maintenant qu’il faut les saisir pour asseoir durablement la performance de la SCPI sur le long terme.



**Abdelkader
GUENNIOUI**

Directeur du Fund
Management
Arkéa REIM

¹ 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.

² Le taux de rendement des actifs n’est pas garanti et ne reflète pas la performance globale de la SCPI qui dépend notamment de l’ensemble des actifs et des charges supportées par la SCPI.



Chiffres clés

L'essentiel du semestre (au 30/06/2025)

387 M €

Volume global
des actifs sous
exclusivité

7 650

Nouveaux associés

271 M€

Collecte nette sur le semestre

111 M€

Investissements sur le semestre

814 M€

Capitalisation

233 M€

Trésorerie disponible

98.89 %

TOF²

6

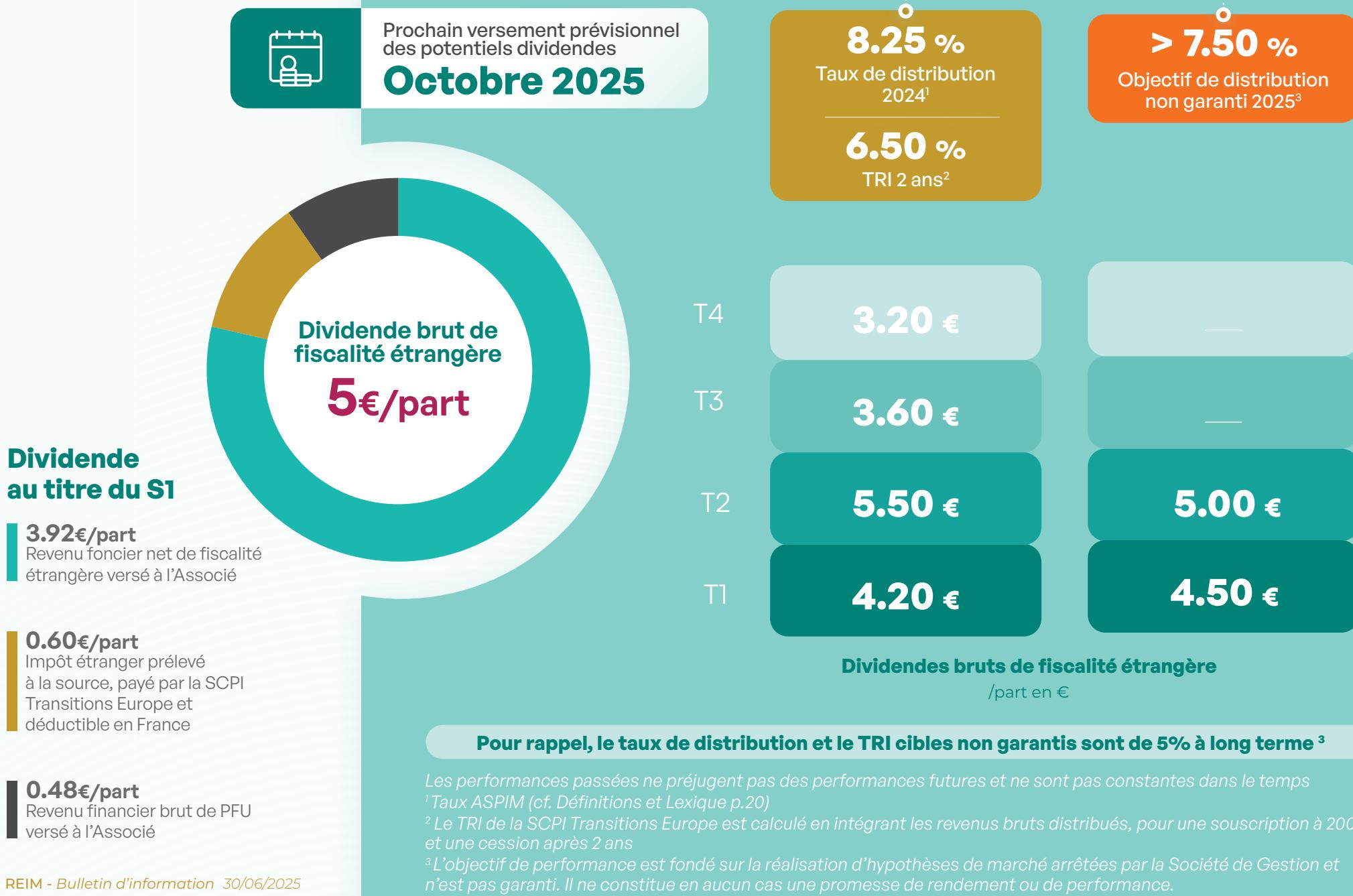
Nouvelles acquisitions

¹Dividende au sens de l'ASPIM

²TOF : Taux d'Occupation Financier (cf. Définitions & Lexique p.20)



Performances



Activité locative

Au 30/06/2025



16 %
RCS Mediagroup
Spa¹

5%
WM
SE

5 %
Deutsche
Bahn AG

4 %
Diputación
Foral de Alava

4 %
MAN Truck & Bus
Deutschland GmbH

3 %
Okechamp
B.V.

3 %
Universae

60 %
Autres

Taux de recouvrement

100 %

Nombre de locataires

212

¹La WALB résiduelle de cet actif est de 7.8 ans, et plus de 25 % des surfaces sont sous-louées à trois locataires, ce qui réduit notre exposition à ce locataire à environ 12 %



97.5%
TOP²



7.0 ans
WALB³



10.8 ans
WALT⁴



²Taux d'Occupation Physique

³Durée moyenne résiduelle ferme des baux signés

⁴Durée moyenne résiduelle totale des baux signés

Marché des parts

Vie de la société



1^{er} semestre 2025

Nombre de parts
en début de semestre

2 712 559

Parts souscrites
sur le semestre

1 355 370

Retraits
en nombre de parts

2 234

Nombre de parts
en fin de semestre

4 067 929

Nombre de part
en attente de retrait

0

Associés

21 668

Part d'investisseurs
institutionnels dans la
capitalisation

1.48 %

Ticket moyen par associé

37 462 €

Prix de la part

Au 30/06/2025

Valeur de réalisation

178.53 €

Tunnel de valeur de reconstitution

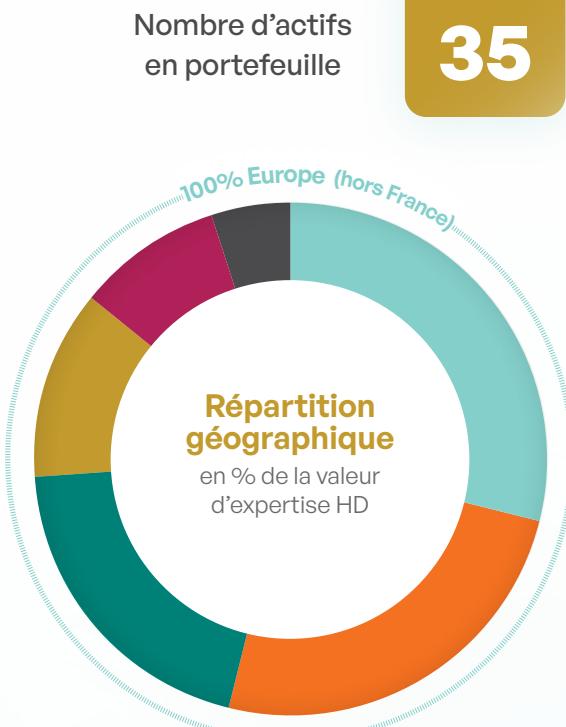
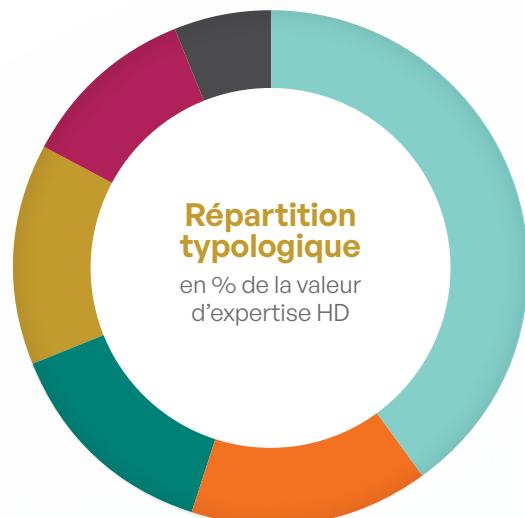


Valeur de retrait

180 €

Patrimoine

Au 30/06/2025



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

¹ A moyen terme la typologie bureaux devrait représenter entre 30 % et 40 % du patrimoine.

² Méthodologie ASPIM rapport entre le montant du capital restant dû des emprunts contractés par la SCPI et l'actif brut du fonds, correspondant à la valeur de réalisation.

³ Le taux de rendement des actifs n'est pas garanti et ne reflète pas la performance globale de la SCPI qui dépend notamment de l'ensemble des actifs et des charges supportées par la SCPI.

Taux d'endettement²

0%

Acquisitions du trimestre

Nombre d'actifs acquis

6

Montant des acquisitions

111 M€

Rendement acte en mains des acquisitions du S1

9.14 %³

Actifs sous exclusivité

32

Volume global des actifs sous exclusivité

387 M€

Portefeuille immobilier

Au 30/06/2025

Carte des actifs

35

Nombre d'actifs



Logistique



Commerce



Life Science



Hospitalité



Bureaux



Education



Acquisitions du 1^{er} semestre 2025

Milan (Italie)

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



Type d'actif

Bureaux



Date d'acquisition

05/02/2025



Prix AEM

51 M€



Surface

~ 32 000 m²



Loyer annuel brut

7 M€



WALB*

7.79 ans

* WALB : Weighted Average Lease Break
(cf. Définitions & Lexique p.20)

Acquisitions du 1^{er} semestre 2025

Gijón (Espagne)

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



Type d'actif
Hospitalité



Date d'acquisition
18/02/2025



Prix AEM
16 M€



Surface
~ 8 200 m²



Loyer annuel brut
1 M€



WALB*
14.63 ans

* WALB : Weighted Average Lease Break
(cf. Définitions & Lexique p.20)

Acquisitions du 1^{er} semestre 2025

Lochhamer Schlag 1 (Allemagne)

Situé à Gräfelfing, dans la première couronne ouest de Munich, cet actif est un immeuble à usage mixte regroupant laboratoires, bureaux et espaces de stockage. Construit en 2001, il a bénéficié de plusieurs rénovations successives, assurant un bon niveau de qualité.

L'immeuble bénéficie d'un emplacement premium au sein du parc scientifique de Martinsried, un pôle d'excellence reconnu dans le domaine des sciences de la vie. Il est idéalement situé à proximité immédiate de l'université Ludwig-Maximilians (LMU) et du centre hospitalier universitaire, au cœur d'un écosystème dense d'entreprises biotech, pharmaceutiques et de recherche.

L'actif est entièrement loué à Pharmacelsus GmbH, filiale du groupe japonais KANEKA, spécialisée dans les services de R&D préclinique pour l'industrie pharmaceutique.



Type d'actif
Life Science



Date d'acquisition
13/06/2025



Prix AEM
22 M€



Surface
~ 8 900 m²



Loyer annuel brut
1.5 M€



WALB*
4.07 ans

* WALB : Weighted Average Lease Break
(cf. Définitions & Lexique p.20)



Immeuble mixte



Emplacement privilégié



Acquisitions du 1^{er} semestre 2025

Portefeuille Transformers (Allemagne)

Les trois actifs, situés à Sangerhausen, Kirchheim et Neuss, forment un portefeuille stratégique dédié à la maintenance de poids lourds, tous loués à MAN Truck & Bus, filiale du groupe Volkswagen. Implantés sur des nœuds logistiques majeurs du réseau autoroutier allemand, ils bénéficient d'une excellente accessibilité aux principaux axes autoroutiers. Ces sites assurent une couverture opérationnelle clé pour le locataire, dans le cadre de baux longue durée d'en moyenne 8 ans.

Sangerhausen (Allemagne)		Kirchheim (Allemagne)		Neuss (Allemagne)	
Type d'actif	Logistique	Type d'actif	Logistique	Type d'actif	Logistique
Date d'acquisition	27/06/2025	Date d'acquisition	27/06/2025	Date d'acquisition	27/06/2025
Prix AEM	3 M€	Prix AEM	5 M€	Prix AEM	13 M€
Surface	~ 1900 m ²	Surface	~ 2 600 m ²	Surface	~ 5 100 m ²
WALB*	5.59 ans	WALB*	6.33 ans	WALB*	8.46 ans

* WALB : Weighted Average Lease Break
(cf. Définitions & Lexique p.20)





Locataire de renom



Actifs sur mesure



Excellente connectivité



Rapport extra-financier 2024

Disponible en ligne

Retrouvez le bilan des mesures prises sur le patrimoine :



Performance Environnementale

Mise en place de systèmes de gestion technique des bâtiments (GTB) pour optimiser l'efficacité énergétique et installation de panneaux photovoltaïques



Biodiversité

Mise en place d'études d'écologues pour évaluer et améliorer l'impact de nos actifs sur les écosystèmes locaux



Mobilité Durable

Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques et installation d'infrastructures pour vélos et trottinettes



Engagement des Parties Prenantes

Formations des locataires sur l'utilisation efficace des bâtiments pour les engager dans notre démarche ESG



Consultez le rapport extra-financier de Transitions Europe :

Rendez-vous sur le site www.arkea-reim.com dans l'onglet
Investir > SCPI Transitions Europe > Documents

Objectifs de la SCPI

En matière ISR



Transitions Europe labellisée
ISR

1

Maintenir et renforcer le potentiel écologique des sites

- En commanditant auprès d'écologues des études et des plans de gestion pour les actifs dotés d'espaces verts afin de mesurer l'état initial, de mettre en place des mesures pertinentes et en phase avec l'écosystème dans lequel s'inscrit l'actif
- En suivant l'évolution du potentiel écologique dans le temps
- En mesurant le coefficient de biotope de surface
- Afin d'endiguer l'érosion de la biodiversité, d'autres actions sont visées, elles ont des impacts indirects sur cette dernière, comme les émissions de GES, le déploiement des ENR et la préservation de l'eau

2

Favoriser les mobilités alternatives à la voiture thermique

- En équipant les bâtiments de dispositifs favorables à l'usage des mobilités douces
- En favorisant des actifs à proximité d'options de transports en commun
- En favorisant la mobilité électrique au moyen de l'installation de bornes de recharge

3

Renforcer la résilience des actifs et engager les parties prenantes

- En réalisant des études de vulnérabilité des actifs aux risques de durabilité, et en mettant en œuvre des travaux de mitigation des risques de durabilité, en particulier en mettant en place des actions de lutte contre les vagues et îlots de chaleur
- En formant les Property Manager à la bonne gestion des bâtiments

Une analyse globale

- Grille d'analyse ESG incluant 54 critères
- Définition et déploiement de plan d'actions sur-mesure pour chaque actif

Pillier E
50 %

Pillier S
25 %

Pillier G
25 %

Définitions & lexique

Capitalisation

Représente la taille de la SCPI, elle est calculée en multipliant le nombre de parts en circulation avec le prix de souscription.

Délai de Jouissance

Le Délai de Jouissance correspond au décalage existant entre la date de souscription et la date d'entrée en jouissance des parts souscrites.

Taux de rendement interne (TRI)

Il mesure la rentabilité de l'investissement sur la durée de placement recommandée. Il tient compte des dividendes distribués, de l'évolution de la valeur de part sur la période, ainsi que des frais de souscription et de gestion supportés par l'investisseur.

Taux de distribution (ASPIM)

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'Associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n. Prix au 01/01/2024 : 200€.

TOF (ASPIM)

Le Taux d'Occupation Financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

TOP (ASPIM)

Le Taux d'Occupation Physique se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Valeur de réalisation

La valeur de réalisation d'une SCPI correspond à la valeur vénale du patrimoine immobilier à laquelle on additionne la valeur nette des actifs financiers détenus par la SCPI. A noter que la valeur vénale des immeubles correspond à la valeur d'expertise établie par un organisme indépendant.

Valeur de retrait

Correspond au prix de souscription minoré des commissions de souscription HT de la SCPI.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution d'une SCPI est le montant théorique nécessaire pour reconstruire son patrimoine, incluant la valeur des biens, les frais d'acquisition, la trésorerie et les dettes éventuelles. Elle sert de référence pour évaluer si le prix de souscription reflète bien la valeur réelle du patrimoine.

WALB

Weighted Average Lease Break (WALB) correspond à la durée moyenne pondérée (flux locatifs) des baux signés jusqu'aux prochaines échéances de sortie des locataires. Cet indicateur permet de calculer le nombre d'années où les flux locatifs sont contractuellement sécurisés.

WALT

Weighted Average Lease Term (WALT) correspond à la durée moyenne pondérée des baux signés jusqu'à leurs termes.



Caractéristiques générales

Informations générales

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

Frais

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



Informations utiles

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



Conditions de souscription

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

Dossier de souscription

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

Retrait des parts

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

RENDEZ VOUS

sur arkea-reim.com

*Pour retrouver toutes les informations sur
Transitions Europe*

ARKEA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT est une société par actions simplifiée au capital social de 1 000 000 euros. Siège social : 72, rue Pierre Charron - 75008 PARIS. Immatriculation au RCS, numéro 894 009 687 R.C.S. Paris. Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20228 le 23 mars 2022. Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public. Au capital social minimum de 8 595 150 € et au capital social maximum de 2 000 000 000 €.

Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 921 457 032.

Visa AMF : visa SCPI n° 22-17 en date du 20/09/2022.

Siège social : 72 rue Pierre Charron - 75008 Paris.

Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif dans les conditions fixées aux articles L. 214-114 et suivants du Code monétaire et financier.



Contact :

09 69 32 88 32

info@arkea-reim.com