

# SCPI TRANSITIONS EUROPE

## L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Souscription des parts de SCPI Transitions Europe : en pleine propriété, en démembrement, en assurance-vie, à crédit ou encore, via Pulse by Arkéa REIM.

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

Durée de placement recommandée : 10 ans minimum.

Catégorie de clientèle : professionnelle et non professionnelle.

Document publicitaire dépourvu de valeur contractuelle.

L'investisseur est invité à se référer à la Note d'informations de la SCPI Transitions Europe et au Document d'Informations Clés avant de prendre toute décision finale d'investissement, disponibles sur le site [www.arkea-reim.com](http://www.arkea-reim.com).

Informations à jour au 31/03/2025, susceptibles d'évoluer dans le temps.



# TRANSITIONS EUROPE

## LA SCPI DES NOUVEAUX USAGES IMMOBILIERS

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



*Transitions Europe a pour but d'offrir aux épargnants l'accès aux nouvelles tendances des marchés immobiliers européens.*

**Yann Videcoq**

Directeur Général d'Arkéa REIM

Transitions Europe, **labellisée ISR**, a pour vocation **d'accompagner les transitions auxquelles l'immobilier doit faire face** en investissant dans un **portefeuille d'actifs diversifiés en phase avec les évolutions des marchés immobiliers en cours et à venir**.

La SCPI Transitions Europe investit très majoritairement dans des actifs d'immobilier d'entreprise (bureaux, santé, éducation, logistique, activités, hébergement géré...).



### LES 4 GRANDES TRANSITIONS AUXQUELLES L'IMMOBILIER DOIT FAIRE FACE



#### ÉCONOMIQUE

D'une société de  
détention vers une  
société d'usage



#### TECHNOLOGIQUE

Innovations  
numériques,  
médicales



#### SOCIÉTALE

Changement des  
modes de vie



#### ENVIRONNEMENTALE

Réchauffement  
climatique...

Ces transitions impacteront les actifs immobiliers de façon durable et irréversible. L'objectif de la SCPI est d'accompagner ces transitions du secteur immobilier afin de construire un portefeuille résilient.

## À QUI S'ADRESSE TRANSITIONS EUROPE ?

La SCPI Transitions Europe, labellisée Investissement Socialement Responsable (ISR), s'adresse aux investisseurs à la recherche de rendements potentiels, de diversification, d'une exposition européenne et en quête de sens dans leur épargne.



**8.25%**

Taux de distribution 2024

**6.50%**

TRI 2 ans<sup>(1)</sup>

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**10 ANS**

Durée de placement minimum recommandée

**3/7**

Indice de risque

**DIVERSIFIÉE**

Toutes typologies d'actifs  
(Bureaux, Hospitalité,  
Life Sciences...)

**HORS ZONE EURO  
ET EN FRANCE**

Répartition géographique  
cible non garantie

**+7%**

Taux de distribution  
cible 2025<sup>(2)</sup>

La pertinence du moment d'investissement reste une appréciation de la société de gestion et ne saurait donner une assurance sur sa pertinence. Les cessions devant suivre certaines règles, notamment en terme de volume ou de détention, le moment de désinvestissement ne peut pas non plus être choisi de façon libre.

<sup>(1)</sup> Le TRI calculé en intégrant les revenus bruts distribués, pour une souscription à 200 € et une cession après 2 ans.

<sup>(2)</sup> 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.

Le taux de rendement interne (TRI) 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.

Le taux de distribution est calculé en divisant le dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, par le prix de souscription au premier janvier de l'année concernée.

## LES PRINCIPAUX RISQUES



### RISQUE IMMOBILIER

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



### 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

## COMMENT SOUSCRIRE ?



**EN PLEINE PROPRIÉTÉ**



**EN DÉMEMBREMENT**



**À CRÉDIT<sup>(1)</sup>**



**EN ASSURANCE-VIE<sup>(2)</sup>**



**VIA PULSE  
BY ARKÉA REIM**

<sup>(1)</sup> En cas de recours à l'emprunt pour la souscription ou l'acquisition de parts de la SCPI :

▲ le souscripteur ou l'acquéreur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;

▲ en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital ;

▲ en cas de cession des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

<sup>(2)</sup> Pour bénéficier de l'avantage fiscal, le souscripteur devra conserver les parts pendant une durée déterminée. En cas de revente il sera dans l'impossibilité de transmettre cet avantage et perdra les avantages en cas de revente avant le délai de conservation minimum. Transitions Europe est disponible dans les contrats d'assurance-vie et de capitalisation l'ayant référencée comme unité de compte.

## ALLIER PERFORMANCES FINANCIÈRE & EXTRA FINANCIÈRE

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 financière du fonds à moyen et long terme (non garantie).

Arkéa REIM met en œuvre une grille d'analyse propriétaire comportant 54 critères de notation répondant à trois objectifs :

1

### MAINTENIR ET RENFORCER LE POTENTIEL ÉCOLOGIQUE DES SITES

Mesures en faveur de la protection de la biodiversité (études et plan de gestion d'un écologue sur l'ensemble du portefeuille)

2

### FAVORISER LES MOBILITÉS ALTERNATIVES À LA VOITURE THERMIQUE

Investir dans des actifs proches des transports en commun et mise en place de dispositifs favorisant à la fois la mobilité électrique et les mobilités alternatives (vélo...)

3

### RENFORCER LA RÉSILIENCE DES ACTIFS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Développer la mise en place de mesures favorables à la lutte contre les îlots de chaleur : plantation d'arbres sur les surfaces extérieures, peinture des toitures terrasses dans des couleurs claires...

À la suite de la mise en œuvre de la grille d'analyse, les immeubles dépassant la note ESG seuil intègrent la catégorie «Best in Class». Les autres immeubles intègrent la catégorie «Best in Progress».

Les informations sur la prise en compte des critères extra-financiers (dont la méthodologie ESG et les objectifs ISR), les aspects liés à la durabilité et les détails et limites de ces approches sont disponibles sur le site d'Arkéa REIM (code de transparence et Note d'informations).

CARACTÉRISTIQUES  
PRINCIPALES

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES<sup>(3)</sup>

▲ **Code ISIN :**  
FRO01400EGAB

▲ **Forme juridique :**  
SCPI à Capital Variable

▲ **Société de gestion :**  
Arkéa Real Estate Investment Management

▲ **Dépositaire :**  
CACEIS Bank

▲ **Durée de placement recommandée :**  
10 ans

▲ **Prix de souscription :**  
200 € par part

▲ **Valeur de retrait :**  
180 € par part

▲ **Minimum de souscription :**  
Première souscription : 5 parts  
Prochaines souscriptions : 1 part

▲ **Délais de jouissance :**  
1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois

▲ **Fréquence de distribution potentielle :**  
Trimestrielle

▲ **Commission de souscription :**  
10 % HT maximum du montant de la souscription

▲ **Commission de cession :**  
• Cession ou transfert des parts sans intervention de la société de gestion : 100 € TTC par cessionnaire

• Cession sur le marché secondaire : 10 % HT de la somme versée par l'acquéreur

▲ **Commission de gestion :**  
10 % HT maximum des loyers encaissés

▲ **Commission sur acquisition :**  
Néant

▲ **Commission sur travaux :**  
5 % HT du montant des travaux réalisés

▲ **Commission sur arbitrages :**  
2 % HT maximum de la valeur de cession des actifs immobiliers

## LES RAISONS D'INVESTIR

### ACCESSIBILITÉ

Investir dans l'immobilier à partir de **1000 €** (montant minimum de la première souscription : 5 parts soit 200 €/part)

### DIVERSIFICATION

Diversifier ses placements et bénéficier d'un **momentum** de marché idéal

### EXPERTISE

Bénéficier de l'**expertise éprouvée** d'Arkéa REIM

### OPTIMISATION

Bénéficier d'une **fiscalité moindre** grâce à une **exposition européenne<sup>(1)</sup>** : la fiscalité sur les revenus immobiliers hors France est payée par la SCPI

### PERFORMANCE

Viser un **taux de distribution cible non garanti de 5% à long terme** et un **TRI de 5%<sup>(2)</sup>**

### RESPONSABLE

Choisir une SCPI **engagée et labellisée ISR**



<sup>(1)</sup> Le traitement fiscal dépend de la situation personnelle de l'investisseur et est susceptible d'évoluer dans le temps.

<sup>(2)</sup> L'objectif de rendement 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

<sup>(3)</sup> Pour plus de détails sur les frais, se référer à la Note d'information disponible sur le site Internet [www.arka-reim.com](http://www.arka-reim.com)

Préalablement à toute décision d'investissement, vous devez prendre connaissance des informations générales et risques figurant dans la Note d'information et le Document d'Informations Clés, et de tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs du fonds tels que décrits dans la documentation juridique.

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

En cas d'investissement à crédit, il est important de ne pas se reposer uniquement sur ces revenus, en raison de leur caractère aléatoire, pour honorer les obligations de remboursement. En cas de défaillance, les parts de la SCPI pourraient être vendues à un prix inférieur à leur prix d'acquisition, entraînant une possible perte en capital.

## LES RISQUES <sup>(1)</sup>

### ▲ Indicateur de risque (SRI<sup>(2)</sup>)

1 2 3 4 5 6 7

À risque  
plus faible.

Performance  
potentiellement  
plus faible

À risque  
plus fort.

Performance  
potentiellement  
plus forte

▲ **Immobiliers** : liés à l'évolution des prix du marché immobilier et/ou contrat de promotion. La valeur de revente des parts peut être inférieure à l'acquisition.

▲ **Liés à la gestion discrétionnaire** : la performance peut être inférieure à l'objectif de gestion en raison d'investissements non performants.

▲ **Financiers** : liés au taux (inflation<sup>(3)</sup>, taux d'intérêt, taux de change) et à l'endettement.

▲ **De perte en capital** : le capital investi dans la SCPI n'est pas garanti.

▲ **De contrepartie** : lié à la défaillance des locataires ou des prestataires de travaux.

▲ **De liquidité** : le délai de revente des biens immobiliers dépend des marchés immobiliers. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait ; la sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

▲ **De durabilité** : événement/situation dans le domaine ESG qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Pour toutes informations complémentaires, merci de vous rapprocher de votre conseiller habituel.

<sup>(1)</sup> Plus de détails des risques dans la Note d'information et le DIC, disponibles sur le site Internet [www.arkea-reim.com](http://www.arkea-reim.com)

<sup>(2)</sup> SRI = Indicateur synthétique de risque. Les données historiques utilisées pour le calcul de l'indicateur de risque numérique pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur de la SCPI. La catégorie de risque associée à ce produit n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risque ».

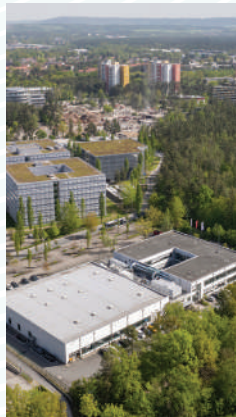
<sup>(3)</sup> La performance du fonds n'est pas indexée à l'inflation. Par conséquent, le rendement du fonds corrigé de l'inflation pourrait être négatif si l'inflation était supérieure au rendement attendu du produit.

## EXEMPLE D'ACQUISITIONS

### BUREAUX À HOOFDDORP (PAYS-BAS)



### LIFE SCIENCES À ERLANGEN (ALLEMAGNE)



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



## TRANSITIONS EUROPE

L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES

Ce document a été réalisé dans un but d'information uniquement et n'a pas vocation à être exhaustif. Il ne constitue ni une offre, ni une recommandation personnalisée, ni une sollicitation en vue de la souscription du produit cité. Toutefois, en cas de souscription, l'investisseur doit obligatoirement consulter la Note d'information et le Document d'Informations Clés (DIC) afin de prendre connaissance de la clientèle visée, des risques encourus – notamment le risque de perte en capital, ainsi que des coûts et frais associés. L'investissement doit être réalisé en fonction des objectifs d'investissement, de l'horizon d'investissement et de la capacité de l'investisseur à faire face au risque lié à la transaction.

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures, ne sont pas constantes dans le temps et ne prennent pas en compte d'éventuels frais de souscription.

La SCPI Transitions Europe présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Transitions Europe est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) de droit français, constitué sous forme de Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, ayant son siège social 72, rue Pierre Charron – 75008 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro SIREN 921 457 032. Par application des articles L. 411-1 à L. 411-2, L. 414-1 et L. 621-8 du CMF, l'AMF a apposé sur la Note d'information le VISA SCPI 22-17 en date du 20/09/2022.

Les informations légales concernant Transitions Europe, notamment le DIC, les Statuts et la Note d'informations, sont disponibles auprès de la Société de Gestion Arkéa Real Estate Investment Management ou sur le site [www.arkea-reim.com](http://www.arkea-reim.com).

Les informations sur la prise en compte des critères extra-financiers et les aspects liés à la durabilité sont également disponibles sur le site internet.

Conformément à la réglementation applicable, Arkéa REIM a mis en place un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pouvant survenir dans le cadre de ses activités. Toutefois, ce dispositif ne peut garantir avec une certitude absolue l'absence de conflits d'intérêts susceptibles de porter atteinte aux intérêts des investisseurs. Toute situation avérée de conflits d'intérêts sera traitée conformément à la politique de gestion des conflits d'intérêts, disponible sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

La société de gestion Arkéa REIM est une filiale du Groupe Crédit Mutuel Arkéa. Les parts de la SCPI Transitions Europe peuvent être commercialisées par des sociétés du même groupe, ayant des intérêts financiers communs, et pouvant percevoir des commissions au titre des placements réalisés. Cela peut constituer une source de conflits d'intérêts.



### VOS CONTACTS



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



Arkéa REIM



N°Cristal 09 69 32 88 32

APPEL NON SURTAXE



Arkéa 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.

Document à caractère publicitaire, non contractuel