



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

# Bulletin d'information

## SCPI Transitions Europe

2<sup>ème</sup> semestre 2024  
Valable du 01/07/2024 au 31/12/2024



REPUBLIQUE FRANÇAISE

# Avertissements & risques

Pour plus d'informations sur les investissements et risques : [www.arkea-reim.com](http://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.



■ ■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

### 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](mailto:info@arkea-reim.com)

### Sur le site internet :

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

## Transitions Europe : une deuxième année supérieure à 8% de performance

Chers associés,

Ce nouveau bulletin d'information marque le deuxième anniversaire de votre SCPI, deux années de succès pour Transitions Europe.

Un succès en termes de performance d'abord puisqu'avec 8,25%<sup>1</sup>, nous faisons mieux qu'en 2023 et nous dépassons pour la deuxième année consécutive les 8% de taux de distribution. Il ne s'agissait donc pas d'un succès éphémère comme certains nous le prédisaient. Bien évidemment notre objectif de performance à long terme se situe plutôt autour des 6% mais nous mettons tout en œuvre pour bénéficier au mieux du marché actuel. Comme nous l'expliquions dans un précédent bulletin la conjonction de notre capacité à investir rapidement et correctement notre collecte nous permet pour l'instant de vous offrir des performances plus élevées que cet objectif de long terme. Ainsi, pour 2025, notre objectif sera à nouveau de vous offrir un taux de distribution non garanti de plus de 7%<sup>2</sup>.

Ce succès est également un succès de collecte puisque vous êtes aujourd'hui 14 018 porteurs de parts. Un grand merci à tous pour votre confiance. En 2024 Transitions Europe a réalisé la meilleure collecte parmi toute les SCPI avec 431 M€ collectés sur l'année dont près de 142M€ sur le dernier trimestre. Cette collecte est importante puisqu'elle arrive dans un marché où les taux de rendement immobiliers sont au plus haut. Plus nous achetons à des taux élevés plus nous permettons à votre SCPI d'asseoir ses performances à long terme sur une base solide.

En 2024 nous avons déployé la collecte en moyenne en un peu plus de deux mois et demi, pour un délai de jouissance de 5 mois, et acquis 20 actifs pour 345 M€. Des actifs très diversifiés mais qui traduisent parfaitement notre vision de l'immobilier de demain. Sur le dernier semestre, nous avons acquis 11 actifs dont 10 sur le T4 pour 137 M€, et notamment le campus Inneo près de Barcelone à un taux supérieur à 7%<sup>3</sup> et un des centres commerciaux les plus dynamiques d'Espagne à Madrid pour un taux supérieur à 7,3%<sup>3</sup>. Au total depuis le lancement de

Transitions Europe, le taux d'acquisition moyen des actifs immobiliers est de 7,3%<sup>3</sup>.

Ces acquisitions nous ont permis de constituer un portefeuille solide et diversifié de 29 actifs pour une taille unitaire moyenne de 14M€. Malgré l'importance de la collecte nous avons choisi de rester sur des tailles d'actifs raisonnables car la crise nous a montré que ces actifs avaient une liquidité bien supérieure. Au total le portefeuille de Transitions Europe compte près de 200 locataires répartis sur 5 pays de l'Union Européenne. Comme nous le souhaitons nous avons réussi à augmenter le poids de l'Allemagne (20%) et de l'Espagne (34%). Côté typologie aucune catégorie d'actifs n'est majoritaire et l'acquisition de Las Rosas en Espagne nous a permis d'augmenter significativement la part du commerce (18%).

Nous commençons donc 2025 sur des bases solides pour continuer à déployer notre stratégie diversifiée et opportuniste avec pour objectif central de sélectionner les meilleures opportunités immobilières en Europe. Notre conviction est que 2025 sera encore une année de convalescence pour le marché immobilier européen et que nous pourrions continuer à bénéficier de conditions très favorables pour déployer notre collecte et faire de Transitions Europe une SCPI nouvelle génération confiante dans sa capacité à aborder les évolutions du marché.

Nous vous remercions sincèrement pour votre engagement à nos côtés et nous réjouissons de poursuivre ensemble cette nouvelle année.

Source : Arkéa REIM

<sup>1</sup> Brut de fiscalité étrangère (au sens de l'ASPIM).

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

<sup>3</sup> 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.

# Les questions au gérant

## 430 M€ collectés en 2024, n'est-ce pas trop ?

**Non, au contraire. Une collecte abondante dans un tel environnement de marché est une opportunité, pas une contrainte.**

Avant tout, il est à noter que notre collecte est granulaire. En 2024, elle provient de ~12 000 nouveaux associés ayant un ticket moyen de 35k€. Nous n'avons pas de d'important ticket institutionnel, potentiellement difficile à placer rapidement et pouvant créer un problème de liquidité en cas de sortie.

Toutefois, collecter autant et aussi rapidement nécessite d'avoir un pipeline d'investissement conséquent, diversifié et en ligne avec la stratégie de la SCPI afin de pouvoir déployer correctement la collecte dans un délai raisonnable. Or depuis le lancement, - nous investissons en un peu plus de deux mois et demi, bien en deçà du délai de jouissance de cinq mois - nos investissements restent conformes avec notre stratégie initiale (portefeuille diversifié) et respectent notre volonté de nous positionner sur des actifs liquides, de tailles raisonnables (inférieurs à 50M€ et en moyenne autour de 17 M€ en 2024).

Dans un marché immobilier où les taux sont élevés, investir massivement nous permet de sécuriser une performance à moyen et long terme sur des bases solides. C'est précisément l'intérêt de constituer un fonds en période de remontée des taux : acquérir des actifs à des conditions attractives avec des engagements locatifs de long terme. Ainsi, même si les conditions de marché évoluent, notre portefeuille acquis en haut de cycle offrira des rendements intéressants.



**Abdelkader  
GUENNIoui**

Responsable Fund  
Management  
Arkéa REIM

## Plus de 8%<sup>1</sup> de performance cette année encore, ce niveau de performance peut-il durer ?

Depuis son lancement, Transitions Europe affiche un taux de rendement immobilier moyen d'environ 7,3%<sup>2</sup>. Or, en 2024 nous avons délivré une performance de plus de 8%<sup>1</sup> pour la deuxième année consécutive. Ce résultat exceptionnel s'explique par la rémunération avantageuse de la collecte non investie et notre capacité à investir rapidement la collecte avant la fin du délai de jouissance.

Toutefois, à mesure que le fonds gagne en capitalisation, ces effets ont naturellement un effet moindre sur le taux de distribution. Pour rappel fin 2024, la collecte a atteint 430 M€, alors que la capitalisation fin 2023 était seulement de 110 M€. Avec le temps, le rendement du fonds devrait donc se stabiliser autour de notre objectif de long terme, qui se situe entre 6 et 6,5%. Pour 2025, l'objectif de distribution non garanti est fixé à 7%<sup>3</sup> minimum.

<sup>1</sup> Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</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.

# Chiffres clés

L'essentiel du semestre (au 31/12/2024)

**6.80€** Dividende brut de fiscalité au titre du S2<sup>1</sup>



**6790**

Nouveaux associés



**254M€**

Collecte nette sur le semestre



**167M€**

Investissements sur le semestre



**542M€**

Capitalisation



**84M€**

Trésorerie disponible



**100%**

TOF<sup>2</sup>



**11**

Nouvelles acquisitions



# Activité locative

au 31/12/2024



69.3%  
Autres

6.3%  
Deutsche Bahn  
AG

6%  
Diputacion Foral  
de Alava

4.2%  
Okéchamp  
B.V.

4%  
Higher Proyectos  
Educativos  
Barcelona, SL.

3.6%  
NWI Drenthe  
I.B.V.

3.4%  
Media Markt  
Administracion  
Esapana, S.A.

3.2%  
Indra BPO  
Servicios SLU

Taux de recouvrement

**100%**

Nombre de locataires

**197**



97.8%  
Locaux occupés

2.20%  
Locaux vacants  
en recherche de  
locataire

\* Le TOF est de 100% car les loyers des locaux vacants sont couverts par des garanties locatives qui nous couvrent au delà du montant de la vacance réelle sur la période considérée. Ainsi le TOF réel sur le semestre est de 100,23%.

**98%**  
TOP<sup>1</sup>



**7.5ans**  
WALB<sup>2</sup>



**9.9 ans**  
WALT<sup>3</sup>



## Dividende au titre du T4



- **1.37€/part**  
Revenu foncier net de fiscalité étrangère versé à l'Associé
- **1.07€/part**  
Revenu financier versé à l'Associé brut de PFU
- **0.76€/part**  
Impôt étranger prélevé à la source, payé par la SCPI Transitions Europe et déductible en France

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

## Performances



<sup>1</sup>Taux ASPIM (cf. Bon à savoir p.13)

<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.



**Avril 2025**

Prochain versement prévisionnel des potentiels dividendes

**>7%** Objectif de distribution non garanti 2025<sup>2</sup>

# Performances

**6,50%**

TRI 2 ans brut  
de fiscalité

Le TRI présenté est calculé sur une durée de 2 ans, en intégrant les revenus bruts de fiscalité distribués sur la période, pour un investisseur ayant souscrit à un prix de part de 200 € et cédant ses parts après 2 ans au prix de retrait actuel (180€).

Il est rappelé que l'investissement en SCPI est un placement à long terme, avec une durée de placement recommandée de 10 ans.

**87 jours**  
/part en  
jouissance

Report à  
Nouveau  
au 31/12/24

## Un Report à Nouveau en forte progression

Au 31/12/24, notre Report à Nouveau s'élève à 87 jours de distribution par part en jouissance, pour un objectif de distribution de dividende annuel brut de fiscalité de 7%. Par rapport à l'année précédente, ce RAN a :

- Doublé en nombre de jours de distribution
- Multiplié par 9 en volume (€)

Cette progression reflète une gestion prudente et une performance excédentaire qui nous ont permis de constituer cette réserve stratégique.

### *Pourquoi avons-nous choisi d'accroître significativement notre RAN ?*

- 1** Stabilité et maîtrise de la volatilité des distributions
  - Le RAN constitue une réserve permettant potentiellement de maintenir des distributions régulières, même en cas de fluctuations (économiques ou locatives) sur la durée de détention recommandée de 10 ans

Une distribution potentiellement supérieure à 10%

- 2**
  - En théorie, nous aurions pu distribuer jusqu'à 10,15 % sur l'exercice 2024.
  - Toutefois, nous avons choisi une approche équilibrée, privilégiant la pérennité plutôt qu'une performance ponctuelle « spectaculaire »

Anticipation du contexte économique et politique

- 3**
  - Face aux incertitudes actuelles, cette réserve nous offre une flexibilité précieuse pour absorber d'éventuels chocs économiques ou fiscaux dans les années à venir

## Point sur la fiscalité

La fiscalité étrangère peut varier de façon assez importante d'un trimestre à l'autre car il s'agit d'un montant prévisionnel calculé sur le résultat du trimestre et non sur le dividende versé. La fiscalité a été importante au T3 et T4 car la SCPI a réalisé un résultat important du fait des nombreuses acquisitions ce qui est très positif. Au final sur l'ensemble de l'année la fiscalité étrangère a représenté 18% du dividende brut 2024.

	T1	T2	T3	T4	Total	Revenus perçus après prélèvement sur les revenus financiers
Revenu foncier distribué	2.01 €	3.19 €	2.40 €	1.37 €	<b>8.97 €</b>	<b>8.97 €</b>
Revenu financier distribué	1.73 €	1.73 €	- €	1.07 €	<b>4.53 €</b>	<b>3.17 €</b>
Impôt étranger	0.46 €	0.58 €	1.20 €	0.76 €	<b>3.00 €</b>	
<b>Total</b>	<b>4.20 €</b>	<b>5.50 €</b>	<b>3.60 €</b>	<b>3.20 €</b>	<b>16.50 €</b>	<b>12.14 €</b>

**Taux de distribution net : 6.07%**

# Marchés des parts

## Vie de la société

Candidature pour le Conseil de Surveillance :  
Vous pouvez demander le dossier de candidature par email à l'adresse suivante :  
info@arkea-reim.com ou le télécharger sur notre site internet en cliquant ici.  
Date limite de réception des candidatures : 31/03/2025.



# 14014

Associés

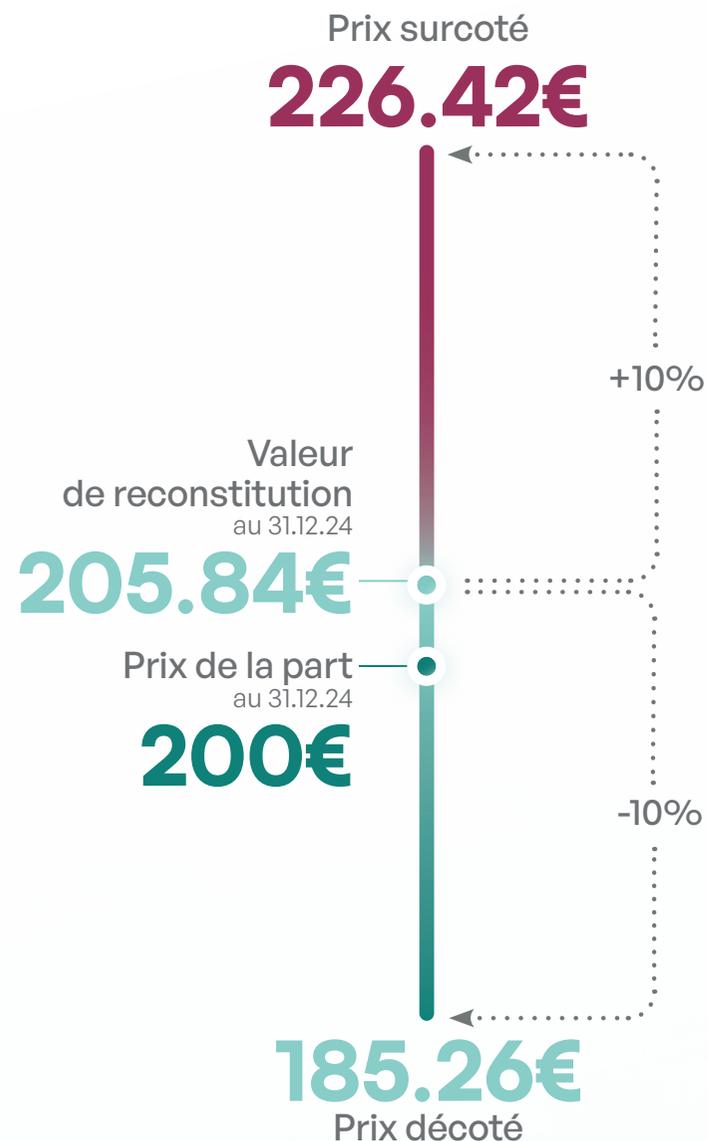
### 2<sup>ème</sup> semestre 2024

Nombre de parts en début de semestre	1 999 197
Parts souscrites sur le semestre	1 267 631
Retraits	930
Nombre de parts en fin de semestre	2 712 559
Nombre de parts en attente de retrait	0

 **Aucune part en attente de retrait**

  **Ticket moyen par Associé : 38 701 €**

## Tunnel de valeur de reconstitution



## Valeur de réalisation au 31.12.24

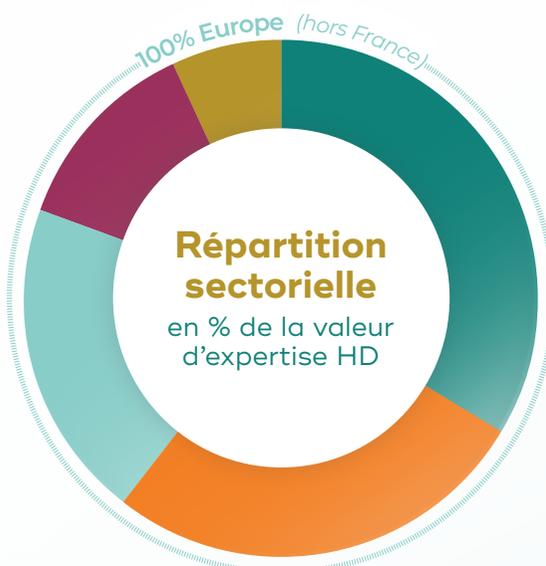
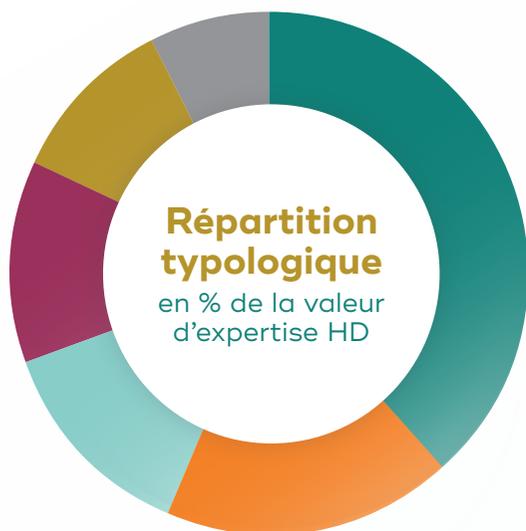
# 175.37€

# Patrimoine

au 31/12/2024

Nombre d'actifs  
en portefeuille

29



- 38% Bureaux\*
- 18% Retail
- 13% Logistique
- 34% Espagne
- 27% Pays-Bas
- 20% Allemagne
- 13% Life Sciences
- 11% Hospitalité
- 7% Education
- 12% Irlande
- 7% Pologne

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

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

\*\*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.

Taux d'endettement\*\*

0%

Acquisitions  
du semestre

Nombre d'immeuble  
acquis

11

Montant des acquisitions

167.2M€

Rendement acte en mains  
des acquisitions

>7.04%

Actifs sous exclusivité

3

Volume global des actifs  
sous exclusivité

75M€

# Portefeuille immobilier

au 31/12/2024

Carte des actifs

29

Nombre d'actifs



Logistique



Retail



Life Sciences



Hospitalité



Bureaux



Education



# Acquisitions du 2<sup>ème</sup> semestre 2024

Acquisitions sur  
le semestre

11



Deux actifs stratégiquement situés au cœur de campus dédié au Life Science, à proximité immédiate de Dublin et Galway. Ces actifs ont récemment bénéficié de restructurations importantes et ont été intégralement reloués à des locataires de premier plan.

## Galway (Irlande)

Type d'actif	Bureaux
Date d'acquisition	02.10.2024
Prix AEM	12 M€
Surface	3 987 m <sup>2</sup>
WALB	4.2 ans

## Dublin (Irlande)

Type d'actif	Life Science
Date d'acquisition	02.10.2024
Prix AEM	10.9 M€
Surface	2 465 m <sup>2</sup>
WALB	5.4 ans

# Acquisitions du 2<sup>ème</sup> semestre 2024

Acquisitions sur  
le semestre

11



Immeuble idéalement situé au coeur de Stuttgart et entièrement loué à «Deutsche Bahn» l'équivalent allemand de la SNCF qui souhaite pérenniser son implantation à long terme. Le prix d'acquisition est particulièrement attractif puisqu'il présente une décote de 13% par rapport à la valeur d'expertise et permet à Transitions Europe de s'ancrer dans le centre du grande ville européenne.

## Stuttgart (Allemagne)

Type d'actif	Bureaux
Date d'acquisition	17.09.2024
Prix AEM	30.4 M€
Surface	11 395 m <sup>2</sup>
WALB	5.2 ans

# Acquisitions du 2<sup>ème</sup> semestre 2024

Acquisitions sur  
le semestre

11



Mobility Six est un portefeuille de «logistique du dernier kilomètre» à proximité immédiate de centre ville. Tous ces actifs sont loués à un locataire présentant de très bonnes performances financières. Ce portefeuille a été acquis à un taux de rendement attractif dans un marché sous-offreur.

## Bochum (Allemagne)

Type d'actif Logistique

Date d'acquisition 05.11.2024

Prix AEM 5 M€

Surface 3 184 m<sup>2</sup>

WALB 9.9 ans

## Chemnitz (Allemagne)

Type d'actif Logistique

Date d'acquisition 05.11.2024

Prix AEM 5.9 M€

Surface 3 714 m<sup>2</sup>

WALB 9.9 ans

## Lübeck (Allemagne)

Type d'actif Logistique

Date d'acquisition 05.11.2024

Prix AEM 5.4 M€

Surface 3 532 m<sup>2</sup>

WALB 7.9 ans

## Buchholz (Allemagne)

Type d'actif Logistique

Date d'acquisition 05.11.2024

Prix AEM 5.1 M€

Surface 3 103 m<sup>2</sup>

WALB 7.9 ans

## Erfurt (Allemagne)

Type d'actif Logistique

Date d'acquisition 05.11.2024

Prix AEM 6.2 M€

Surface 3 926 m<sup>2</sup>

WALB 8.9 ans

## Melsdorff (Allemagne)

Type d'actif Logistique

Date d'acquisition 05.11.2024

Prix AEM 5.4 M€

Surface 3 708 m<sup>2</sup>

WALB 8.9 ans

# Acquisitions du 2<sup>ème</sup> semestre 2024

Acquisitions sur  
le semestre

11



## Madrid (Espagne)

Type d'actif	Commerces
Date d'acquisition	27.12.2024
Prix AEM	51.5 M€
Surface	9 283 m <sup>2</sup>
WALB	1.6 ans

Premier actif de commerce intégré au portefeuille de la SCPI cet actif est un des centre commerciaux phares de Madrid car il est un des seuls à être accessible en Métro. Avec une fréquentation de 7 millions de visiteur par an et un des Carrefour les plus performants d'Espagne Transitions Europe a acquis la galerie commerciale comptant plus de 70 locataires et bénéficiant ainsi d'une forte diversification locative. Son prix d'acquisition représente une décote significative par rapport à sa valeur d'expertise.

# Acquisitions du 2<sup>ème</sup> semestre 2024

Acquisitions sur  
le semestre

11



Première acquisition de la catégorie «Education» pour Transitions Europe, Inneo Innovation Campus est situé en périphérie proche de Barcelone. Le site bénéficie d'une localisation de choix dans une zone hybride mêlant bureaux et logistique qui affiche une ambition claire de devenir un pôle d'excellence dans le domaine du Life Sciences. Le campus est loué pour une durée ferme moyenne de plus de 8 ans à deux locataires de premier plan. D'un côté, un acteur stratégique dans les secteurs du consulting et de la technologie, coté à l'IBEX 35, et leader dans la défense, la transformation digitale et l'aérospatial. De l'autre, un centre de formation flambant neuf proposant un large éventail de formations, y compris dans le secteur de la médecine. L'immeuble possède plusieurs certifications environnementales comme les labels BREEAM VERY GOOD, un label EPC de classe A et une certification WELL Health-Safety.

## Barcelone (Espagne)

Type d'actif	Education
Date d'acquisition	15.11.2024
Prix AEM	29.5 M€
Surface	24 344 m <sup>2</sup>
WALB	7.8 ans

# Bilan 2024



**+11 475**

Nouveaux associés soit 14 014 au total



**+20**

Nouveaux actifs soit 29 actifs au total



**+187**

Nouveaux locataires soit 197 au total



**5**

Pays représentés dans la SCPI



**84M€**

Trésorerie disponible



**0%**

Taux d'endettement



**38701€**

Ticket moyen / associé

**6,50%<sup>1</sup>**

TRI 2 ans brut de fiscalité

**8.25%<sup>2</sup>**

Taux de distribution 2024

**430M€**

Collecte 2024

**345M€**

Investissements 2024

**542M€**

Capitalisation

Part des Institutionnels dans la SCPI **2,2%**  
*(en % de la capitalisation)*

Part des Institutionnels dans la collecte 2024 **0%**

<sup>1</sup> Le TRI présenté est calculé sur une durée de 2 ans, en intégrant les revenus bruts distribués sur la période, pour un investisseur ayant souscrit à un prix de part de 200 € et cédant ses parts après 2 ans. Il est rappelé que l'investissement en SCPI est un placement à long terme, avec une durée de placement recommandée de 10 ans.

<sup>2</sup> Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

# Objectifs de la SCPI

## En matière ISR



Transitions Europe labellisée

# ISR

REPUBLIQUE FRANCAISE

1

### Maintenir et renforcer le potentiel écologique des sites

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

2

### Favoriser les mobilités alternatives à la voiture thermique

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

3

### Renforcer la résilience des actifs au changement climatique et engager les parties prenantes

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

### Une analyse globale

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

Pilier E  
**50%**

Pilier S  
**25%**

Pilier G  
**25%**

# Bon à savoir

## Définitions et lexique

### Capitalisation

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

### TOF (ASPIM)

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

### TOP (ASPIM)

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

### Taux de distribution (ASPIM)

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

Prix au 01/01/2024 : 200€.

### Délai de Jouissance

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

### WALB

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

### WALT

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

### Valeur de retrait

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

### 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.

### 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.

# Caractéristiques générales

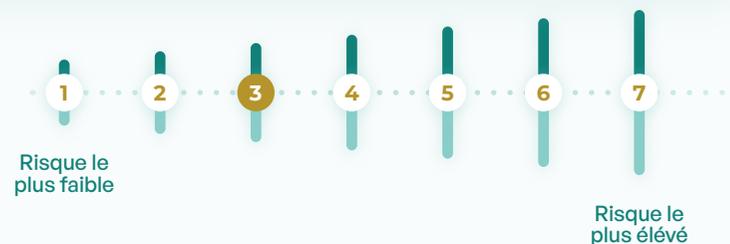
## Informations générales

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 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>ème</sup> 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	96€ au 31/12/2023
Valeur IFI non résidents fiscaux	0€ au 31/12/2023

## Indicateur de risque



# Informations utiles

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

### Conditions de souscription

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

### Dossier de souscription

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

### Retrait des parts

L'associé qui souhaite vendre tout ou partie de ses parts peut soit: les vendre de gré à gré (pour ce faire, il doit trouver lui-même une contrepartie pour acquérir ses parts. Cette cession de gré à gré est faite sans intervention de la Société de Gestion); en demandant 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](https://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](mailto:info@arkea-reim.com)**

