

RAPPORT ANNUEL

AU 31 DÉCEMBRE 2025

SCPI TRANSITIONS EUROPE



TRANSITIONS EUROPE
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



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 921457 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

04	Édito
04	Mot du Président
06	Société de gestion
09	Gouvernance
10	Point marché
20	Transitions Europe
20	Stratégie d'investissement
23	Stratégie extra-financière
26	Rapport de gestion 2025
26	Événements significatifs sur l'exercice
27	Capital et marché des parts de la SCPI
28	Chiffres clés
29	Récompenses
30	Évolution et évaluation du patrimoine de la SCPI
50	Après la clôture de l'exercice
52	Performances
62	Cap sur 2026
64	Rapport sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques
70	Rapport du commissaire aux comptes
77	Rapport du conseil de surveillance
80	Ordre du jour de l'Assemblée Générale
81	Texte des résolutions de l'Assemblée Générale ordinaire
84	Comptes annuels
89	Annexes



ÉDITO

MOT DU PRÉSIDENT

Yann Videcoq

Chers Associés,

L'année 2025 s'achève sur une dynamique très soutenue pour votre SCPI Transitions Europe, marquée par une forte croissance de son patrimoine et des performances supérieures aux objectifs fixés. Nous souhaitons avant tout vous remercier pour la confiance et l'engagement que vous nous accordez, essentiels au développement de la SCPI.

Le marché immobilier européen évolue aujourd'hui dans une phase de transition, caractérisée par des signes de stabilisation et de reprise progressive de certains marchés, dans un environnement de taux d'intérêt qui demeure incertain. Après une phase d'ajustement marquée, les conditions d'investissement offrent désormais des opportunités plus lisibles, tout en appelant à une discipline renforcée dans la sélection des actifs.

Dans ce contexte, Transitions Europe a poursuivi le déploiement de sa stratégie avec un volume d'investissement proche de 490 M€ en 2025,

portant le portefeuille à 54 actifs. Ces acquisitions ont été réalisées dans des conditions attractives et cohérentes avec les objectifs de rendement de la SCPI, avec un taux moyen de 7,34 %* et des baux présentant une durée résiduelle supérieure à 7 ans. Cette dynamique s'est également traduite par une première revalorisation du prix de part, portée de 200 € à 202 € en décembre 2025.

La SCPI a par ailleurs renforcé sa diversification, tant sur le plan géographique que sectoriel, en poursuivant son développement en Europe, notamment en Italie et en Belgique, et en se positionnant sur de nouvelles typologies d'actifs, comme l'activité en Allemagne. Cette diversification contribue à une meilleure mutualisation des risques et constitue un socle structurant de la performance dans la durée.

L'année a également été marquée par le renouvellement du label ISR, confirmant la solidité et la continuité de la démarche d'investissement respon-

sable de la SCPI, désormais renforcée par des objectifs plus structurés et mesurables.

En matière de performance, Transitions Europe a, une nouvelle fois, dépassé ses objectifs. Initialement fixée à 7 %, puis relevée à 7,5 % en cours d'année, la performance globale annuelle atteint 8,60 %**, composée d'un taux de distribution de 7,60 %** et d'une revalorisation de 1 % du prix de part. Ce niveau de performance s'inscrit au-dessus de la cible de long terme de la SCPI, fixée à 6 %, et reflète à la fois les conditions d'investissement rencontrées et la phase de développement du portefeuille.

Cette performance s'appuie notamment sur une collecte soutenue, atteignant 560 M€ en 2025, et sur une capacité d'investissement rapide, avec un délai moyen de déploiement de la collecte de 3,2 mois, inférieur au délai de jouissance de 5 mois.

Ces résultats ont permis de distribuer 15,20 € brut de fiscalité étran-

gère et de constituer un report à nouveau de 50 jours, soit 1,41 € par part en jouissance, renforçant la capacité de la SCPI à lisser ses distributions dans le temps.

L'année 2026 s'ouvre dans un environnement de marché progressivement plus lisible, bien que toujours marqué par certaines incertitudes. Forte de la dynamique engagée et de la structuration de son portefeuille, Transitions Europe entend poursuivre le développement de sa stratégie paneuropéenne avec la même exigence de discipline et de sélectivité, au service d'une performance durable.

Nous sommes ravis d'aborder cette nouvelle année à vos côtés et vous souhaitons une agréable lecture de ce rapport annuel.

* 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.

** Brut de fiscalité étrangère (au sens de l'ASPIM). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TRANSITIONS EUROPE

SOCIÉTÉ DE GESTION

Arkéa REIM

*Saisir les opportunités
immobilières
d'un monde
en transition.*

Les chiffres clés de la Société de Gestion

Agréée en mars 2022, Arkéa REIM est adossée au Crédit Mutuel Arkéa, groupe bancaire de premier plan, nous permettant de bénéficier de la solidité d'une banque de référence, de son réseau de distribution et de ses compétences. Nous nous appuyons sur les différentes expertises du groupe en termes d'immobilier (Arkéa Real Estate) et de distribution de produits d'épargne pour vous proposer des produits d'épargne immobiliers 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 fonds ouverts intègrent la prise en compte des critères ESG et sont classés Article 8 SFDR.

ESG

de conviction

2022

Agrément AMF

40

collaborateurs au service de l'épargne

3,3 Mds €

encours sous gestion fin 2025

700 M€

investissements 2025

700 M €

collecte 2025

Arkéa REIM gère des fonds immobiliers dédiés ou ouverts pour une clientèle professionnelle et non professionnelle. Elle gère près de 3,3 Mds€ d'actifs sous gestion répartis notamment sur deux SCI, Silver Avenir et Territoires Avenir, ainsi que deux SCPI, Transitions Europe et MomenTime et compte une quarantaine de collaborateurs au 31/12/2025.

4
fonds ouverts
sous gestion

SILVER AVENIR
UNE AUTRE VISION DU VIAGER

TERRITOIRES AVENIR
L'IMMOBILIER AU CŒUR DES RÉGIONS

TRANSITIONS EUROPE
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES

MOMENTIME
L'IMMOBILIER AU MOMENT OPPORTUN

Données Arkéa REIM au 31/12/2025 – Collecte et investissements à compter du 01/01/2025

GOUVERNANCE

Gérant et Société de Gestion

➤ ARKÉA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

- Société par actions simplifiée au capital de 1000 000 €

- **Siège social :**
72 rue Pierre Charron – 75008 Paris
RCS Paris 894 009 687

- **Président :** Yann VIDECOQ

- **Directrice Générale :**
Camille HUREL

- **RCCI :** Jérôme DIAS BELCHIOR

Conseil de Surveillance

➤ Les neuf membres sont :

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

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 Interne Indépendant

➤ Ludovic MARTIN
72 rue Pierre Charron
75008 Paris

1

POINT MARCHÉ

1. Contexte économique général

L'économie européenne fait preuve de résilience en 2025 et progresse au-delà des prévisions, malgré un environnement marqué par les incertitudes. L'inflation poursuit sa baisse pour s'établir à 1,9 %, tandis que le taux de chômage recule à 6,2 %, atteignant ainsi son plus bas niveau historique au sein de la zone euro. Le PIB de la zone euro affiche une croissance de 1,5 %, supérieure aux prévisions initiales.

Cette croissance est portée par le tourisme et la consommation dans les pays d'Europe du Sud, notamment en Espagne (+2,9 %) et au Portugal (+2,0 %). La Pologne se distingue également avec une croissance de 3,6 %, soutenue par sa demande intérieure dans les services, le commerce, l'industrie et la construction.

À l'inverse, les économies plus dépendantes des exportations, telles que l'Allemagne et l'Italie, apparaissent davantage en retrait, avec des croissances respectives de +0,3 % et +0,6 %, pénalisées par les tensions commerciales internationales et la concurrence chinoise. La France enregistre une performance légèrement inférieure à la moyenne, avec une croissance de 0,9 %, malgré des signes de reprise de la consommation des ménages au quatrième trimestre.

Ces performances demeurent solides dans un contexte marqué par la mise en place de droits de douane américains de 15 % sur les importations européennes et par un environnement géopolitique incertain.

Politique monétaire

Avec la stabilisation de l'inflation en Europe, la Banque centrale européenne a poursuivi, en 2025, l'assouplissement de sa politique monétaire. Entre janvier et juin, elle a procédé à 4 baisses successives de 25 points de base, ramenant son taux directeur de 3,0 % à 2,0 %. Cet assouplissement progressif a contribué à alléger les conditions de financement pour les ménages et les entreprises.

Dans un contexte différent, la Réserve fédérale américaine a également engagé un cycle d'assouplissement. Initialement fixé à 4,50 %, le taux directeur a été abaissé à 3,75 % entre septembre et décembre 2025. Ce mouvement s'inscrit dans un contexte de ralentissement du marché du travail et d'une inflation proche de 3 %, traduisant une volonté de soutenir l'activité

De son côté, la Banque d'Angleterre a également réduit son taux directeur au cours de l'année, passant de 4,75 % à 3,75 % à l'issue de 4 baisses successives. Ces décisions visent à soutenir une croissance restée faible et à faire face à une hausse du chô-

LES DONNÉES DE MARCHÉ PRÉSENTÉES SONT ARRÊTÉES AU 31 DÉCEMBRE 2025 ET SONT SUSCEPTIBLES D'ÉVOLUER

mage, malgré une inflation encore élevée, autour de 3,4 %.

Perspectives économiques 2026

Avant le déclenchement du conflit en Iran, les perspectives de croissance économique européenne pour 2026 étaient globalement bien orientées. La reprise progressive de l'industrie en Allemagne, en Espagne et, dans une certaine mesure, en Italie, constituait un signal positif. L'amélioration de la consommation et de l'investissement, notamment soutenue par le plan allemand de défense et d'infrastructures de 700 milliards d'euros sur 10 ans, contribuait à compenser les incertitudes liées à la politique commerciale américaine.

L'opération militaire lancée contre l'Iran le 28 février 2026 a toutefois provoqué un choc sur les prix du pétrole. L'évolution de l'inflation dépendra principalement de 2 facteurs : la durée du conflit et le maintien des capacités de production pétrolière iraniennes. Compte tenu de la faible visibilité sur ces éléments, les banques centrales adoptent une posture attentiste, tout en reconnaissant une hausse probable de l'inflation à court terme.

Du côté des marchés, les investisseurs ont revu leurs anticipations et n'intègrent plus, à ce stade, de nouvelles baisses de taux à court terme en Europe comme aux États-Unis,

tout en anticipant une résolution relativement rapide du conflit.

Dans un scénario plus pessimiste où le conflit se prolongerait, les taux longs pourraient être affectés de manière progressive, mais de façon plus limitée que les taux courts. La Banque centrale européenne pourrait alors être amenée à intervenir, notamment via ses programmes d'achats d'actifs, afin de faciliter le refinancement des États.

Dans ce contexte, les valeurs immobilières devraient globalement faire preuve de résilience. L'année 2026 pourrait ainsi constituer une fenêtre d'opportunité attractive pour l'investissement, portée par des rendements à l'acquisition élevés, avant une reprise progressive des prix dans un environnement économique appelé à s'améliorer à moyen terme.

2. Le marché de l'immobilier en Europe

L'année 2025 s'inscrit dans la continuité du mouvement de reprise amorcé en 2024 sur les marchés immobiliers européens. Après une phase d'ajustement marquée par la remontée rapide des taux d'intérêt et la correction des valorisations, l'activité d'investissement retrouve progressivement une trajectoire de croissance. Le volume d'investissement en immobilier d'entreprise en Europe atteint ainsi environ 176,6 milliards d'euros, soit une progression d'environ 9 % par rapport à 2024, traduisant un regain progressif de confiance des investisseurs et une amélioration des conditions financières.

Cette dynamique s'explique notamment par l'assouplissement de la politique monétaire en Europe. Entre juin 2024 et juin 2025, la Banque centrale européenne a procédé à 8 baisses de taux, pour un total de 2 points de

pourcentage, permettant une détente progressive du coût de la dette et facilitant la reprise des transactions. Dans ce contexte, l'immobilier confirme son rôle d'actif de diversification au sein des allocations institutionnelles, notamment en raison de la relative stabilité de ses revenus locatifs dans un environnement financier encore volatil.

Toutefois, la reprise du marché demeure sélective. Les investisseurs privilégient plus que jamais les actifs offrant une forte visibilité sur les revenus, une localisation prime et des caractéristiques environnementales conformes aux nouvelles exigences réglementaires. Cette polarisation se traduit par un écart croissant entre les actifs de qualité, qui continuent d'attirer les capitaux, et les actifs plus obsolètes, dont la liquidité demeure limitée.

Sur le segment des bureaux, les volumes d'investissement ont enregistré une progression d'environ 13 % sur un

an, marquant un retour progressif de l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs. Cette dynamique reste toutefois concentrée sur les immeubles les plus performants, situés dans les quartiers d'affaires les plus recherchés et répondant aux standards environnementaux et techniques les plus récents. Les marchés français et allemands ont notamment contribué à cette reprise, tandis que certaines grandes métropoles européennes, telles que Londres, continuent de concentrer une part significative des transactions sur des actifs prime.

Le secteur industriel et logistique confirme pour sa part la solidité de ses fondamentaux. Les volumes d'investissement ont progressé d'environ 11 % sur l'année, soutenus par une demande structurellement forte pour les plateformes logistiques et les actifs liés aux chaînes d'approvisionnement. Malgré un ralentissement ponctuel de l'activité des utilisateurs dans certains marchés, la rareté de l'offre et le maintien de taux de vacance faibles continuent de soutenir l'attractivité de cette classe d'actifs auprès des investisseurs.

Le marché du commerce a également connu une amélioration progressive de sa perception par les investisseurs. Après plusieurs années de repositionnement du secteur, les volumes d'investissement ont progressé d'environ 5 %, portés notamment par l'intérêt renouvelé pour les commerces de centre-ville, les retail parks et certains centres commerciaux dominants. La stabilisation de la consommation et le retour du tourisme international ont contribué à renforcer l'attractivité des actifs les mieux situés.

Le secteur hôtelier poursuit sa dynamique positive, avec des volumes d'investissement atteignant environ 20 milliards

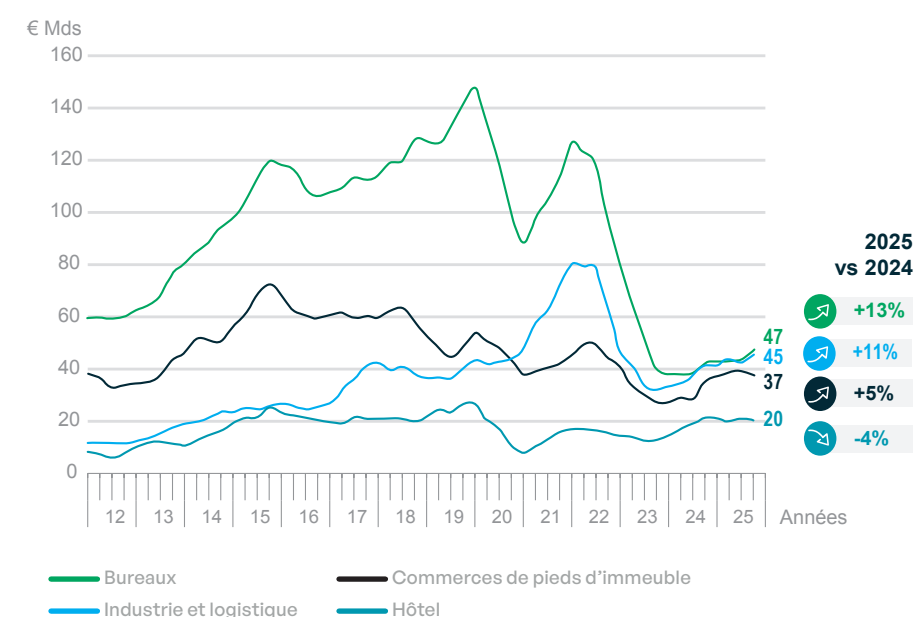
d'euros, soit un niveau supérieur à la moyenne des cinq dernières années. Le redressement durable de l'activité touristique, combiné à la capacité du secteur à bénéficier d'une indexation partielle des revenus sur l'inflation, continue de soutenir l'intérêt des investisseurs dans une logique de diversification.

Parallèlement, la structure des investissements confirme le rôle important des capitaux internationaux sur le marché européen. Les investissements nationaux représentent environ 102 milliards d'euros, tandis que les investissements transfrontaliers atteignent près de 74 milliards d'euros, soit environ 42 % des volumes totaux. L'Europe demeure ainsi une destination privilégiée pour les capitaux internationaux, notamment en provenance d'Asie-Pacifique et d'Amérique du Nord.

Sur le plan des valorisations, les taux de rendement prime se sont globalement stabilisés en 2025 après la phase de correction observée au cours des deux années précédentes. Les rendements prime moyens s'établissent autour de 4,60 % pour les bureaux, 4,10 % pour le commerce et 5,00 % pour la logistique, reflétant un environnement de marché désormais plus équilibré entre les attentes des investisseurs et les conditions de financement.

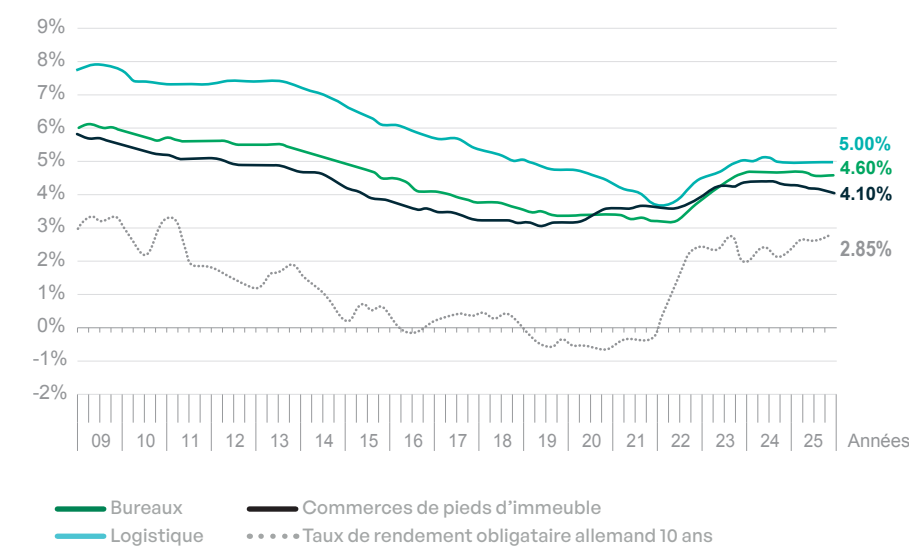
Dans ce contexte, l'année 2025 apparaît comme une phase de consolidation du nouveau cycle immobilier européen. Si l'activité demeure conditionnée par l'évolution des taux d'intérêt et de la conjoncture économique, les fondamentaux locatifs solides, la stabilisation des valorisations et la reprise progressive des volumes d'investissement laissent entrevoir des perspectives d'amélioration graduelle du marché au cours des prochaines années.

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



Source : BNP Paribas Real Estate

Taux de rendement prime moyen en Europe (basé sur 16 marchés)



Source : BNP Paribas Real Estate

3. Marché des bureaux

En 2025, le marché des bureaux en Europe poursuit sa phase de stabilisation après le ralentissement observé en 2023. La demande placée s'établit à environ 8,03 millions de m² sur les 18 principaux marchés européens, un niveau globalement stable par rapport à 2023 et 2024, et légèrement inférieur à la moyenne des cinq dernières années (-2 %). Cette stabilité masque toutefois des dynamiques contrastées selon les marchés. Concernant la demande placée, certains pôles enregistrent des progressions significatives, notamment Francfort (+54 %), Luxembourg (+34 %), Dublin (+14 %) et Londres centre (+11 %), tandis que d'autres restent en retrait, comme Lyon (-21 %), Rome (-19 %), Berlin (-16 %) et Paris Centre (-10 %), dans un contexte économique toujours incertain.

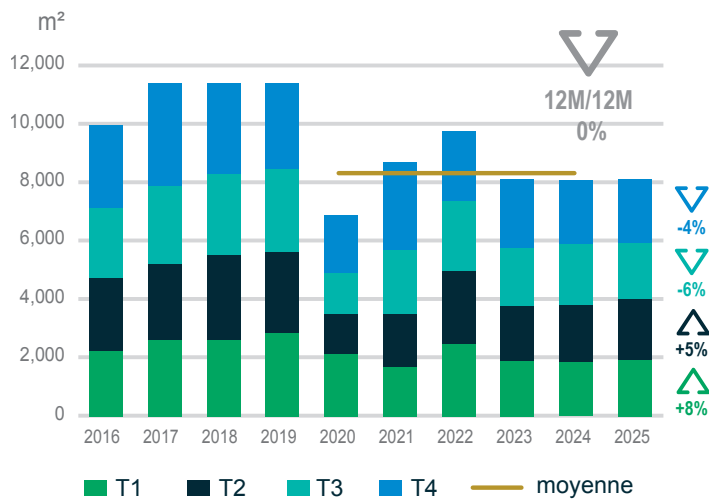
Le marché reste marqué par une polarisation accrue de la demande en faveur des actifs de qualité. Cette tendance se traduit par une hausse du taux de vacance en Europe, qui atteint 9,5 % en 2025 (+50 points de base), principalement en raison de la progression des surfaces de seconde main, tandis que les actifs prime conservent des taux d'occupation élevés.

Malgré une offre de développement relativement contrainte, le volume de surfaces vacantes continue ainsi de progresser. Les initiatives de reconversion d'immeubles de bureaux vers d'autres usages, notamment résidentiels ou hôteliers, tendent à se développer mais restent encore insuffisantes pour compenser l'augmentation des surfaces obsolètes ou inadaptées aux nouveaux besoins des utilisateurs.

Dans ce contexte, les valeurs locatives poursuivent leur progression, soutenues par la rareté des actifs de qualité. Les loyers prime en Europe enregistrent une hausse moyenne de +4,4 % sur un an, avec des performances particulièrement marquées dans les marchés d'Europe du Sud. Milan (+11 %), Barcelone (+10 %), Madrid (+6 %) et Rome (+4 %) se distinguent par une forte croissance des loyers, portée par une demande soutenue et un manque d'offre neuve adaptée. À l'inverse, les marchés plus matures affichent des progressions plus modérées, bien que les localisations centrales continuent de bénéficier d'une forte tension locative.

Ainsi, le marché des bureaux européen confirme une évolution structurelle, caractérisée par une sélectivité accrue des utilisateurs, une obsolescence croissante du parc secondaire et une résilience des actifs prime, dans un environnement économique encore incertain.

Demande placée sur les principaux marchés de bureaux Européens*



* Berlin, Cologne, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich, Lyon, Paris Centre, Londres Centre, Bruxelles, Barcelone, Madrid, Dublin, Milan, Rome, Luxembourg, Amsterdam, et Varsovie

Photo non contractuelle

4. Marché de la logistique

En 2025, le marché logistique européen retrouve une dynamique positive, dans un contexte de détente progressive des taux d'intérêt et de maîtrise de l'inflation.

La demande placée enregistre une hausse de +5 % par rapport à 2024, tout en restant inférieure à sa moyenne quinquennale. Cette reprise est principalement portée par les 3PL (Third-party Logistics: prestataires logistiques externes) qui représentent près de 50 % des volumes transactés.

Les dynamiques restent contrastées selon les pays. L'Allemagne et le Royaume-Uni confirment leur redressement, soutenus par des transactions de grande taille, tandis que la France demeure plus attentiste dans un contexte d'incertitudes économiques et politiques. À l'inverse, l'Espagne se distingue par un marché particulièrement dynamique, alors que les Pays-Bas restent limités par un manque d'offre neuve.

Les fondamentaux du marché restent solides, avec un taux de vacance compris entre 5 % et 6 % en moyenne en Europe, traduisant un équilibre global entre l'offre et la demande.

Sur le plan locatif, les loyers prime poursuivent leur progression, avec une hausse de +4,6 % sur un an (+0,5 % sur le dernier trimestre), bien que le rythme de croissance ralentisse. Les niveaux demeurent hétérogènes selon les marchés, allant de moins de 70 €/m²/an à plus de 300 €/m²/an à Londres.

Le marché de l'investissement retrouve une dynamique positive, avec des volumes en hausse de +11 % qui atteignent 45 milliards d'euros, soutenus par le retour des transactions de portefeuille.

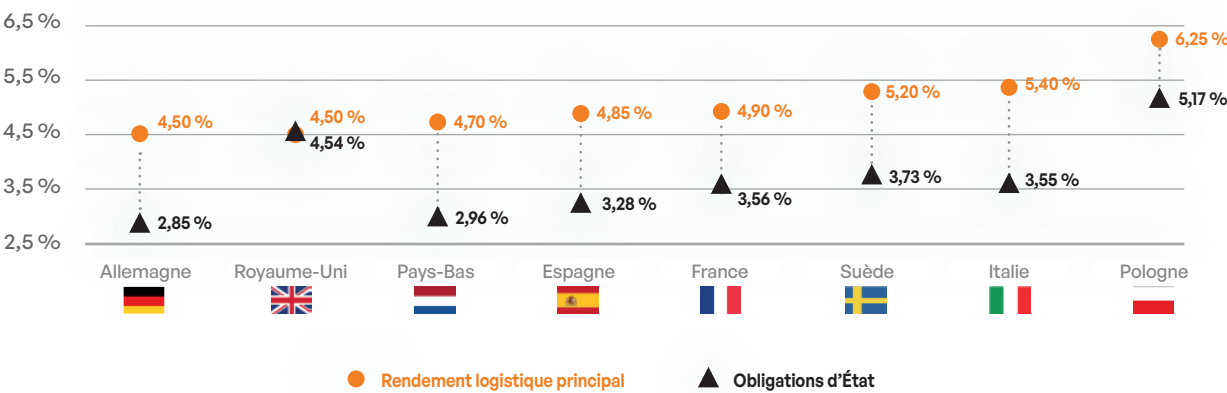
Dans ce contexte, les taux de rendement prime semblent avoir atteint un point de stabilisation. Après une phase de décompression significative, avec une hausse cumulée d'environ +130 points de base depuis 2022, les rendements se sont globalement stabilisés en 2025, avec une variation marginale de -1 point de base sur un an. Les niveaux observés au quatrième trimestre 2025 s'établissent autour de 4,5 % en Allemagne et au Royaume-Uni, 4,8 % à 4,9 % en France et en Espagne, 5,2 % en Suède, et jusqu'à 6,25 % en Pologne, reflétant des profils de risque différenciés selon les marchés.

En 2025, les valeurs locatives primes ont poursuivi leur progression sur les principaux marchés européens :

	€/m ² (2023)	€/m ² (2024)
Paris	1 200	1 250
Lyon	360	380
Amsterdam	642	590
Francfort	595	648
Munich	588	696
Milan	720	800
Rome	575	600
Madrid	504	540

Source : BNP Paribas Real Estate

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

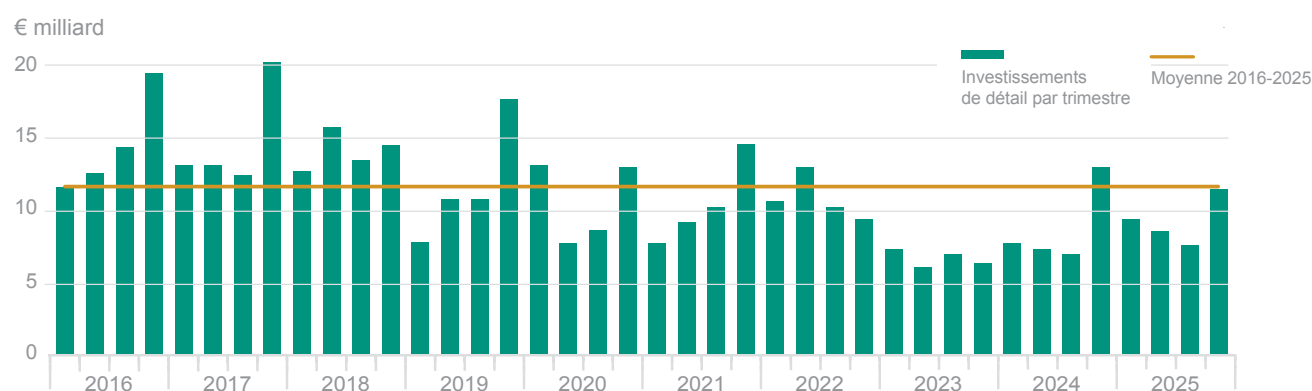
Le marché européen des commerces a poursuivi sa dynamique positive en 2025, confirmant la reprise amorcée après la phase de correction observée en 2023. Dans un contexte marqué par une stabilisation progressive de l'inflation, passée sous la cible de 2 % dans la zone euro

et par des baisses successives de taux directeurs, les investisseurs ont retrouvé une meilleure visibilité sur le marché, favorisant un retour progressif des capitaux vers cette classe d'actifs.

Sur l'ensemble de l'année 2025, les volumes d'investissement dans les actifs de commerce ont atteint 37,2 milliards d'euros, en progression de 5 % par rapport à 2024, représentant 21 %

des volumes d'investissement en immobilier commercial en Europe. Le dernier trimestre a été le plus actif de l'année, assurant à 2025 un volume total supérieur à celui de 2024. Le retail park a émergé comme le segment le plus actif, représentant 38 % des transactions, devant les centres commerciaux (31 %) et les commerces en pied d'immeuble (31 %).

Volumes d'investissement en immobilier de commerce



Les dynamiques d'investissement ont varié selon les pays. Le Royaume-Uni demeure le premier marché européen pour l'investissement retail avec 9,8 milliards d'euros, porté notamment par plusieurs acquisitions de portefeuilles de supermarchés Asda et par deux transactions majeures en centres commerciaux, Brent Cross et Bullring & Grand Central. L'Allemagne, deuxième marché européen, a enregistré une croissance de 3 % à 6,5 milliards d'euros, avec une activité particulièrement marquée sur le segment des outlets. La France affiche 3,3 milliards d'euros, en hausse de 5 %, portée notamment par la cession d'un portefeuille Kering valorisé à 599 millions d'euros. L'Italie (+14 %) et l'Espagne (+39 %) ont enregistré certaines des progressions les plus fortes de l'année, les centres commerciaux dominant les volumes en Espagne.

Au niveau opérationnel, les 3 sous-segments affichent des dynamiques distinctes mais globalement positives. Les retail parks constituent le segment le plus performant, portés par une demande locative forte, notamment des enseignes Home & DIY, du discount alimentaire et des opérateurs de loisirs et un taux de vacance

parmi les plus bas du marché retail européen. Les loyers prime ont progressé de + 3,5 % à + 4,0 %, confirmant le statut de valeur refuge de ce segment auprès des investisseurs. Les centres commerciaux prime poursuivent quant à eux leur trajectoire de reprise, avec des loyers prime en hausse de +4,1 % sur les 12 derniers mois, atteignant des niveaux proches de ceux observés en 2018. Les commerces en pied d'immeuble, enfin, affichent une progression des loyers prime de +3,8 % sur les 12 derniers mois, portés par la tension sur l'offre disponible dans les emplacements stratégiques.

Les investisseurs demeurent sélectifs et privilégient les actifs bénéficiant de fondamentaux solides, situés dans des zones de chalandise établies et présentant une fréquentation soutenue. La reprise du marché retail est désormais largement aboutie, avec un retour du commerce physique comme pilier de l'expérience consommateur et un rebond des ventes retail en fin d'année. Les taux de rendement prime retail ont amorcé une compression, s'établissant à 4,10 % au Q4 2025, confirmant le regain de confiance des investisseurs pour cette classe d'actifs.

6. Typologies Alternatives (Santé, Life Sciences, Hôtellerie)

Hôtellerie

Le secteur hôtelier européen a maintenu une activité soutenue en 2025, avec des volumes d'investissement atteignant environ 20 milliards d'euros, soit 20 % au-dessus de la moyenne quinquennale. Si les volumes sont en léger retrait par rapport à 2024 (-4 %), les indicateurs opérationnels confirment la résilience du secteur. Le RevPAR européen s'établit à environ 97 € en 2025, en progression de 5 % par rapport aux 92 € enregistrés en 2024, soutenu par une hausse des prix (+1,8 %) et une progression des taux d'occupation (+2,4 points). Le taux d'occupation moyen en Europe atteint 67 % sur l'année, avec un prix moyen journée par clé moyen d'environ 119 €. La péninsule ibérique demeure le principal moteur de performance, avec des RevPAR en hausse de +5 % en Espagne et +2 % au Portugal. À l'inverse, l'Allemagne et l'Italie ont enregistré des performances plus atténuées, pénalisées par une pression tarifaire marquée sur les prix moyens.

La France (+12 %), l'Allemagne (+29 %) et l'Espagne (+18 %) ont particulièrement tiré la croissance des transactions cette année. L'hôtellerie confirme sa place croissante au sein des stratégies d'investissement immobilier, portée par des fondamentaux opérationnels solides et un intérêt accru des investisseurs pour les classes d'actifs alternatives et génératrices de revenus stables.

Life Sciences

Le secteur des Life Sciences poursuit sa structuration en Europe et s'affirme comme une typologie immobilière alternative en développement. Cette dynamique repose sur des tendances structurelles telles que l'innovation biomédicale, le développement des biotechnologies et le renforcement des écosystèmes de recherche.

Elle se traduit par une demande soutenue pour des actifs spécialisés, notamment les laboratoires et espaces de recherche, dans un contexte d'offre limitée. Dans les principaux clusters européens, les taux de vacance demeurent faibles et les loyers prime restent orientés à la hausse, reflétant la technicité des actifs et la rareté de l'offre disponible.

Santé

Le secteur de la santé en Europe continue d'attirer les investisseurs, avec des volumes d'investissement estimés entre 8 et 9 milliards d'euros en 2025. Malgré un environnement de financement plus exigeant, cette classe d'actifs confirme son positionnement au sein des portefeuilles, notamment sur les marchés les plus structurés comme le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France.

Au-delà des volumes, le secteur bénéficie de tendances de long terme favorables, en particulier le vieillissement de la population et l'évolution des modèles de prise en charge. Ces évolutions soutiennent la demande pour des infrastructures spécialisées, telles que les établissements médico-sociaux, les cliniques et les résidences services seniors.

7. Perspectives du marché immobilier

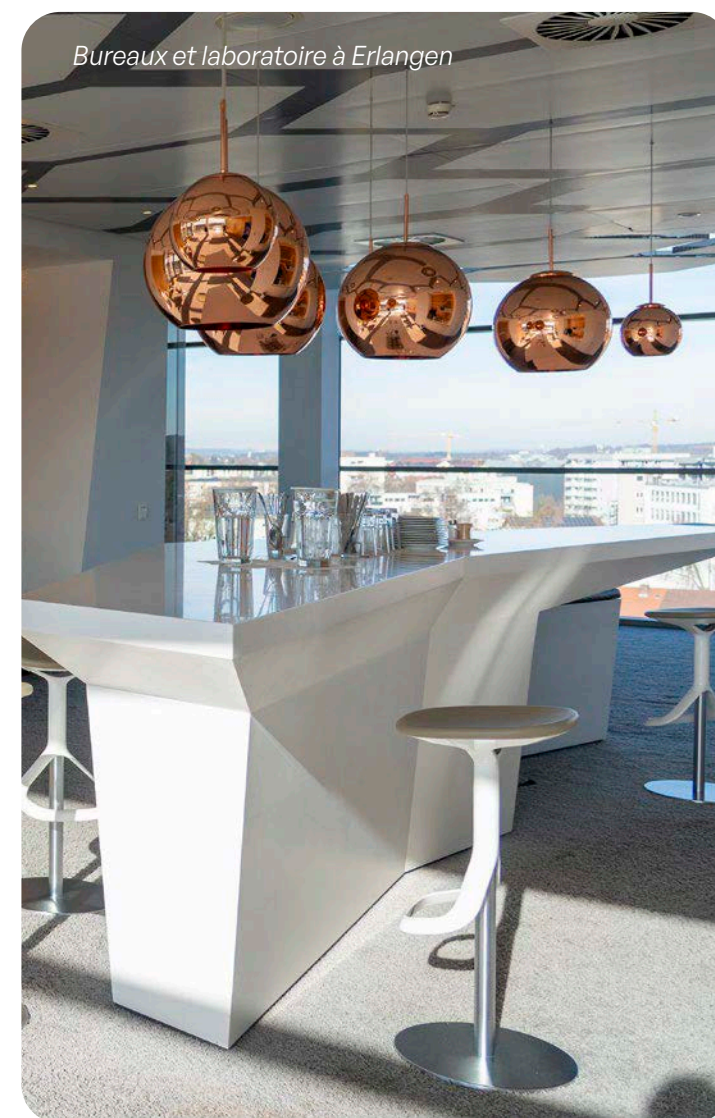
Compte-tenu des événements récents du premier trimestre 2026 et du déclenchement de la guerre en Iran les prévisions sur les évolutions du marché immobilier sont par nature très difficiles. Si une remontée des taux d'intérêt est anticipée par le consensus des analystes du marché, celle-ci devrait avoir des impacts limités sur le marché immobilier. Néan-

moins c'est un coup de frein certain à la reprise que nous anticipions.

Ce contexte économique et géopolitique incertain va continuer à favoriser les acheteurs disposant de liquidités au détriment de vendeurs de plus en plus contraints à vendre. Les véhicules d'investissement diversifiés collectant le plus sur le marché, telle que votre SCPI, seront donc en position de force pour saisir les meilleures opportunités d'investisse-

ment et ainsi déployer une stratégie sélective et disciplinée, en particulier dans une phase de croissance du portefeuille, en sélectionnant les actifs offrant une bonne sécurité locative, une qualité technique éprouvée et un positionnement en ligne avec les nouveaux standards d'usage et de durabilité.

Bureaux et laboratoire à Erlangen



2 TRANSITIONS EUROPE

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

« Notre volonté a été de créer une SCPI diversifiée offrant une gestion opportuniste. »

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 investit dans les pays européens de la zone euro, principalement hors de 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.

Fin 2025, la SCPI est composée de 54 actifs de typologies différentes telles que le bureau, le commerce, la logistique, l'hospitalité ou encore le life sciences.

Nous rappelons que l'objectif de taux de distribution annuel à long terme de la SCPI est de 6 %, l'horizon de placement recommandé étant de 10 ans.

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. Toutefois au 31/12/2025 Transitions Europe n'a pas eu recours à l'effet levier et n'est pas endettée.

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.

SCPI
à capital variable



Européenne
Portefeuille cible européen

Diversifiée
Portefeuille cible diversifié

202 €
Prix de la part
(depuis le 01/12/2025)

5 mois
Délai de jouissance

10 ans
Durée de placement
recommandée

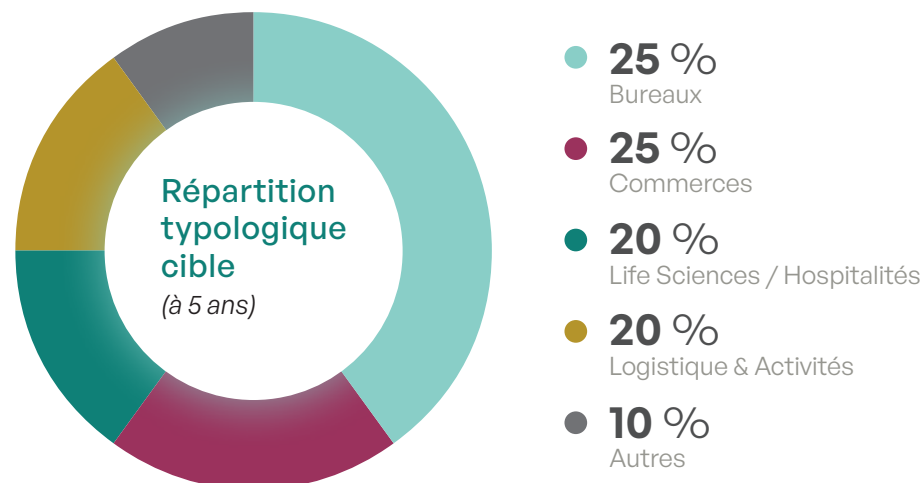
Indicateur
synthétique
de risque



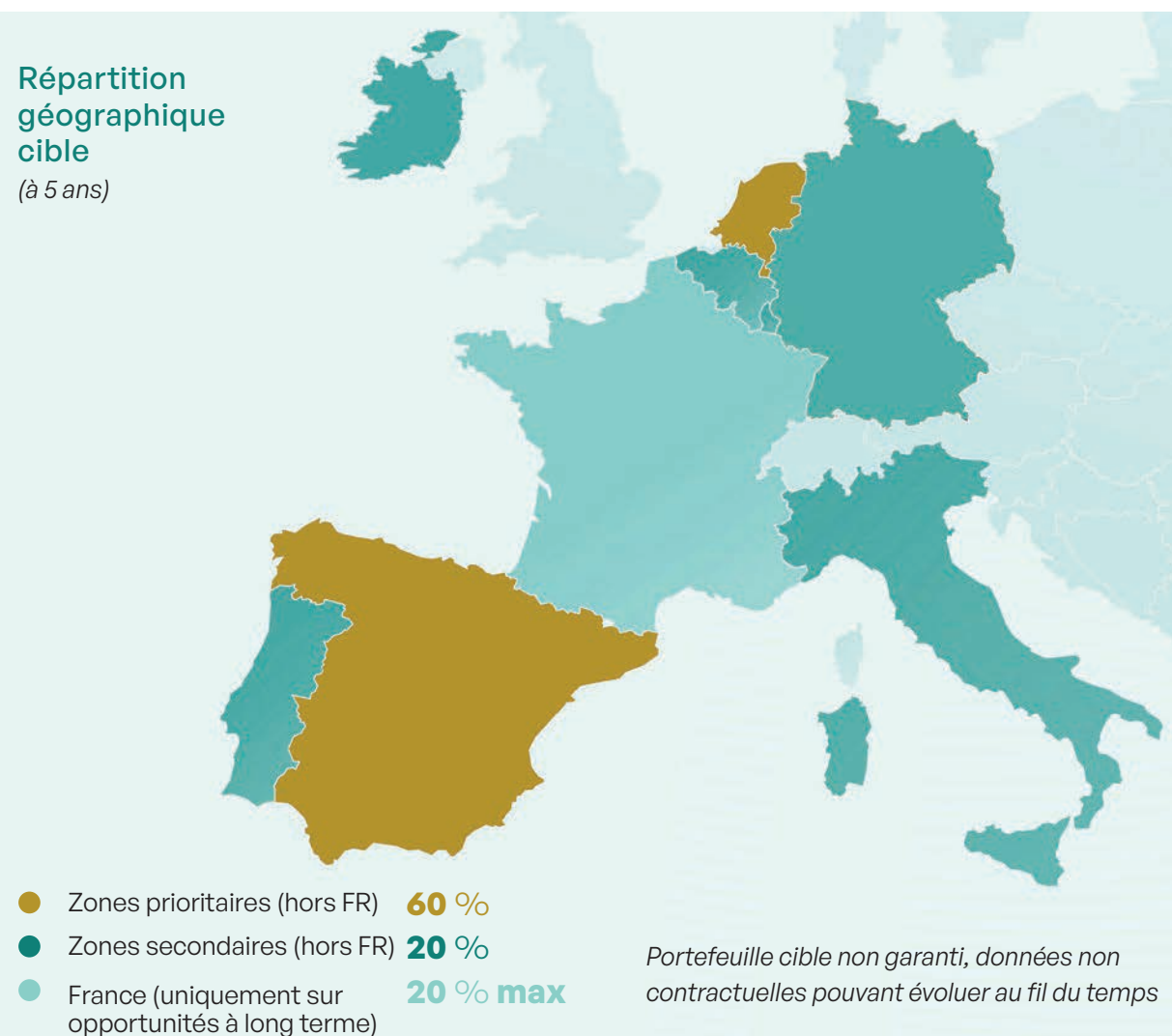
*L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et n'est pas garanti. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Photo non contractuelle

Investir dans les territoires européens



Répartition géographique cible (à 5 ans)



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.

Pour ce faire, il a été mis en place une note seuil du fonds sur 100 que chacun des actifs entrant en portefeuille doit atteindre dans les trois ans, durée des plans d'actions. Dans le cas où l'actif n'atteindrait pas la note seuil du fonds au bout des trois années, alors il devra avoir vu progresser sa note d'au moins 20 points.

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

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 **42 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)
20 critères

20 %

S (Société)
8 critères

30 %

G (Gouvernance)
14 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 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.

Photo non contractuelle

3 RAPPORT DE GESTION 2025

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS SUR L'EXERCICE

L'exercice 2025 s'inscrit dans la continuité de la stratégie de développement de la SCPI Transitions Europe, avec une activité soutenue sur le plan des investissements et de la structuration du portefeuille. La SCPI a ainsi renforcé ses positions sur ses zones d'implantation existantes, tout en poursuivant sa diversification géographique avec une présence dans deux nouveaux pays (Belgique, Italie) et son ouverture à une nouvelle classe d'actifs (activités).

Dans le même temps, plusieurs décisions et opérations significatives sont venues accompagner cette trajectoire. Un investissement a notamment été réalisé en Belgique via une filiale. En outre, afin de préserver les intérêts des associés, et plus particulièrement de maintenir un montant unitaire de report à nouveau par part, l'assemblée générale a décidé d'affecter une partie de la prime d'émission au report à nouveau.

1. Acomptes sur dividendes versés au titre de l'exercice clos le 31/12/2025

Ci-dessous les quatre acomptes sur dividendes versés au titre de l'exercice :

- 1^{er} trimestre 2025 : distribution d'un acompte de 3,71 euros par part en jouissance
- 2^e trimestre 2025 : distribution d'un acompte de 4,40 euros par part en jouissance
- 3^e trimestre 2025 : distribution d'un acompte de 2,19 euros par part en jouissance
- 4^e trimestre 2025 : distribution d'un acompte de 1,87 euros par part en jouissance

2. Distributions prévisionnelles sur l'année 2026

Les distributions des acomptes sur dividendes auront lieu à la fin du mois suivant chaque trimestre civil. La SCPI a distribué un dividende brut de fiscalité étrangère de 4,10 € par part en jouissance au titre du premier trimestre 2026.

L'objectif long terme pourra être révisé à la hausse ou à la baisse en fonction de divers facteurs, notamment la collecte de fonds, les conditions d'acquisition et de financement, le timing des acquisitions et la rémunération de notre trésorerie.



CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS DE LA SCPI

Au cours de l'exercice clos le 31/12/2025, 2 796 078 parts sociales ont été souscrites.

Année	2023	2024	2025
Souscriptions			
Montant des souscriptions de la période	72 019 400 €	431 664 600 €	558 665 953 €
Nombre de parts souscrites sur la période	360 097	2 158 323	2 796 078
Montant du nominal des souscriptions	54 014 550 €	323 748 450 €	418 598 400 €
Prime d'émission des souscriptions	18 004 900 €	107 916 150 €	140 067 553 €
Rachat			
Nombre de retraits sur la période	0	2 724	7 226
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0
Capital Social			
Capital Social	83 544 000 €	83 544 000 €	83 544 000 €
Prime Émission	25 420 196 €	406 883 850 €	25 420 196 €
Nombre de parts	556 960	2 712 559	5 503 215
Nombre d'associés	2 539	14 018	29 630

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 €, divisé en 13 333 333 parts sociales de 150 €.

CHIFFRES CLÉS

AU 31/12/2025



1,1 Md€
capitalisation



29 630
associés



54 actifs en
portefeuille



488 M€
investis



7,2 ans
WALB



Label ISR

RÉCOMPENSES

En 2025, ce sont 4 récompenses qui ont été attribuées à la SCPI Transitions Europe :

Trophée d'argent SCPI Prometteuse



3^e Meilleure SCPI diversifiée



1^{re} Meilleure SCPI durable



SCPIAwards



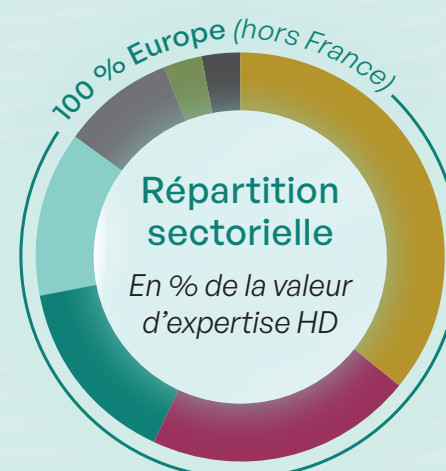
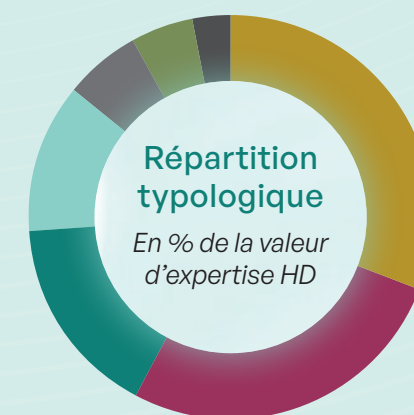
Patrimoine au 31/12/2025

54

Nombre d'actifs
en portefeuille

313

Nombre
de locataires



ÉVOLUTION ET ÉVALUATION
DU PATRIMOINE DE LA SCPI

1. Acquisitions/
Cessions de titres

Au cours de l'exercice

Néant.

Après la clôture l'exercice

Néant.

2. Les acquisitions et
cessions d'immeubles

Endettement

La SCPI n'a pas eu recours à la dette au cours de l'exercice 2025.

Le contrat de crédit court terme signé en 2023 est venu à son terme en décembre 2024. La SCPI n'est donc, au 31 décembre 2025, plus engagée auprès d'aucune banque.

Cessions

Aucune vente n'a été réalisée sur la période.

Acquisitions

Au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice, la SCPI a acquis 25 actifs immobiliers situés aux Pays-Bas, en Italie, Espagne, Allemagne, Irlande, Belgique et en Pologne. L'ensemble de ces actifs sont détenus en direct par la SCPI.

3. Expertise



Conformément à la demande de l'AMF, relative à l'évaluation biannuelle des SCPI, les actifs détenus par Transitions Europe sont réévalués deux fois par an. Ainsi, au 31.12.2025, l'ensemble des actifs avait fait l'objet d'une expertise datant de trois mois maximum.

Cette fréquence de mise à jour des expertises permet à la SCPI d'avoir un patrimoine évalué avec des conditions de marché réelles et actualisées, contribuant ainsi à la solidité de la SCPI.

Le patrimoine de la SCPI a poursuivi sa forte croissance en 2025, avec 25 nouvelles acquisitions expertisées au cours de l'exercice. Le portefeuille compte désormais 54 actifs pour une valeur vénale globale de 867 M€ au 31 décembre 2025, couvrant sept pays européens (Pays-Bas, Espagne, Allemagne, Irlande, Pologne, Italie, Belgique). Cette diversification offre une exposition équilibrée aux dynamiques variées du marché immobilier européen, réduisant ainsi les risques liés aux fluctuations d'un seul marché.

Sur le périmètre comparable (29 actifs présents à la fin du T4 2024 et T4 2025), les valeurs d'expertise affichent une quasi-stabilité à -0,5 %, confirmant la robustesse du portefeuille dans un contexte de marché encore sous pression. Les marchés néerlandais (+1,6 %) et polonais (+3,2 %) se distinguent positivement, reflétant la bonne tenue des actifs de logistique et de bu-

reaux. L'Allemagne est quasi-stable (-0,5 %).

Le segment Life Sciences affiche la meilleure performance avec une progression de +1,7 % sur l'année, confirmant l'attractivité de cette typologie pour les investisseurs. La logistique et les bureaux restent quasi-stables, illustrant la résilience de ces classes d'actifs face aux ajustements de marché.

L'Espagne et l'Irlande enregistrent des ajustements modérés sur certains actifs, en lien avec les évolutions des conditions locatives locales. Ces corrections restent ponctuelles et ne remettent pas en cause l'orientation globale du portefeuille.

De manière générale, les valeurs des actifs ont donc peu évolué durant l'année 2025 et reflètent de manière fidèle les conditions actuelles de marché, ce qui nous permet d'avoir une pleine confiance quant à l'évolu-

tion de la valorisation de notre patrimoine.

La valeur de reconstitution est ainsi supérieure à la valeur de souscription, reflétant la bonne évaluation du prix de part par rapport à la valeur de son patrimoine.

	Milan Rizzoli	Gijon Hotel B&B	Munich Lochhammer	Sangerhausen Transformers Portfolio	Neuss Transformers Portfolio	Kirchheim Transformers Portfolio	Galaria Ores Portfolio	Calahorra Ores Portfolio	Schajjk Landerd Campus	Dublin Shelbourne Buildings	Getafe Project Bloom	Irun Shopping Centers PTF	Palencia Shopping Centers PTF
Prix d'achat HD HT	48 733 294 €	13 915 000 €	20 910 000 €	2 937 000 €	12 433 000 €	4 936 000 €	9 888 000 €	19 712 000 €	24 125 000 €	34 750 000 €	31 500 000 €	30 724 951 €	9 680 717 €
Droits et frais de notaire	1 021 227 €	239 757 €	832 823 €	178 100 €	839 395 €	327 410 €	106 380 €	310 632 €	2 524 234 €	2 606 250 €	494 952 €	201 125 €	213 114 €
Frais liés à l'acquisition	1 475 519 €	1 561 983 €	1 420 865 €	129 230 €	129 230 €	129 230 €	117 667 €	217 633 €	327 300 €	418 425 €	327 230 €	333 622 €	387 827 €
Volume global	51 230 040 €	15 716 739 €	23 163 688 €	3 244 330 €	13 401 625 €	5 392 640 €	10 112 047 €	20 240 265 €	26 976 534 €	37 774 675 €	32 322 182 €	31 259 698 €	10 281 658 €

4. Situation locative

Travaux d'entretien et remise en état

Au cours de l'année 2025, 5 campagnes de travaux d'envergure ont été initiées, en Espagne (Prima Muntadas & Gijon), en Irlande (Dublin Plantation House), en Allemagne et en Italie (Milan Rizzoli).

Sur l'actif de bureaux de Prima Muntadas, et en lien avec le renouvellement des baux des 2 locataires principaux de l'immeuble (totalisant 57 % du volume financier de l'immeuble), un programme de travaux de près de 3 M€ a été lancé afin rénover la climatisation de l'immeuble et rendre la production plus vertueuse à travers l'installation de 1 056 panneaux photovoltaïques en toiture.

A Dublin, en Irlande, à la suite de la liquidation judiciaire de l'unique locataire du site Plantation House, le studio de post production Windmill Lane LTD, un programme de restructuration majeur a été entamé et devrait permettre de repositionner l'actif sur le marché tertiaire de Dublin, afin de valoriser sa localisation prime au cœur du QCA et ainsi capter une réversion locative positive à l'issue des travaux.

En Espagne, l'acquisition du premier actif hôtelier en collaboration avec l'opérateur B&B a donné lieu à une campagne de travaux importante, prévue dès l'acquisition et estimée à 4,9 M€, dont une participation bailleur

de 50 %. Les travaux seront réalisés et encadrés en totalité par B&B et devront s'achever au plus tard au S1 2027.

A Stuttgart - Porticon, la participation de Transitions Europe à hauteur de 750 K€ au programme de modernisation de l'immeuble de 4,5 M€ porté par le locataire Deutsche Bahn a permis l'extension du bail de ce dernier jusqu'en novembre 2034. Cette participation pourra être portée à 1,5 M€ si le locataire prolonge son engagement ferme de 5 ans, soit jusqu'en 2039.

À Milan, un montant d'environ 358 K€ a été engagé au titre de travaux et d'études relatifs au système de drainage des eaux souterraines. Ces interventions avaient été budgétées et avaient fait l'objet d'une réduction de prix à l'acquisition. Ils s'inscrivent dans le cadre de la mise en conformité de ces équipements, avec les engagements contractuels pris par le vendeur vis-à-vis du locataire, à la suite d'inondations ayant entraîné l'indisponibilité d'un niveau de parking.

Les baux

Au 31 décembre 2025, le portefeuille locatif de la SCPI était composé de 356 baux pour 263 locataires, reflétant un portefeuille diversifié et exposé à de nombreux secteurs d'activité.

Les 5 principaux locataires sont RCS Media Group (10 % - Italie - Bureaux), Leroy Merlin (5 % - Italie - Commerces), Ericsson (4 % - Allemagne - Industriel & logistique), WMSE (3 % - Allemagne - Industriel & logistique) et MAN (3 % - Allemagne - Industriel & logistique); ils pèsent 26 % du loyer du portefeuille. Les 74 % restants sont divisés entre 258 locataires permettant une solide mitigation du risque locatif.

La durée moyenne résiduelle ferme des baux (WALB) s'établit à 6,5 ans,

avec une durée moyenne totale (WALT) de 11,8 ans, offrant une bonne visibilité sur les flux locatifs futurs.

Les recettes locatives (loyers facturés et encaissés)

La somme des loyers facturés à l'échelle du portefeuille sur l'année 2025 s'élève à 49 966 470 €, dont 49 329 469 € ont été encaissés, soit un taux de recouvrement élevé d'environ 99 %. Le montant d'impayés est lié en parti à une négociation en cours avec le locataire de l'actif de Milan concernant le parking.

Vacance du patrimoine immobilier et taux d'occupation physique

Le taux d'occupation physique du patrimoine détenu par Transitions Europe au 31/12/2025 est de 98,2 %, traduisant une légère amélioration comparativement au taux d'occupation sur l'exercice 2025 de 97,9 %. Au total, cela représente 8 874 m² de surfaces vacantes sur un patrimoine de 476 715 m², porté notamment par Barcelone Prima Muntadas pour 2 974 m² (Espagne - Bureaux), Dublin Plantation House pour 1 247 m² (Irlande - Bureaux) faisant l'objet d'un programme de restructuration, Dublin Shelbourne Buildings pour 806 m² (Irlande - Bureaux) sur lesquels des offres ont été reçues, Bruxelles Nerviens pour 606 m² (Belgique - Bureaux), Barcelone INNEO pour 397 m² (Espagne - Bureaux), et par les centres commerciaux de Irun Txigundi (773 m²), Madrid Las Rosas (618 m²), et Palencia Las Huertas (593 m²).

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellement de baux

Relocations/renouvellements

Sur 2025, ce sont près de 23 237 m² et 19,5 M€ de loyers qui ont été sécurisés auprès de 34 locataires.

En Espagne ce sont au total 28 baux qui ont été signés cette année, portés notamment par les centres commerciaux. Au sein du centre commercial Las Rosas situé à Madrid, 14 baux et renouvellements ont été négociés dont le renouvellement du locataire principal Mango (557m², 6 % de la surface totale) sur des bases financières équivalentes. Le portefeuille composé des centres commerciaux Txigundi et Las Huertas et acquis fin août 2025, comptabilise, quant à lui, 6 nouvelles signatures et renouvellements en seulement 4 mois post acquisition. L'actif de Prima Muntadas, qui compte 27 locataires au total, a enregistré 8 signatures de baux en 2025 dont sa première signature avec un prospect externe depuis son acquisition, permettant de sécuriser 504 K€ de revenus annuels bruts (20 % du loyer total de l'immeuble) pour une WALB moyenne de 4,7 ans.

2025 a également permis d'entamer les négociations de renouvellement locatif auprès du principal locataire de l'immeuble, Media Markt, (48 %

du loyer total de l'immeuble), en lien avec les investissements travaux d'envergure décrits plus haut. Un accord définitif et la signature du bail ont pu aboutir au T1 2026, permettant de sécuriser 7,8 M€ sur la période ferme du bail.

Sur l'immeuble de Shelbourne acquis le 1^{er} août dernier avec près de 15 % de vacance, les 2 cellules vides font l'objet de négociations avancées avec, d'une part, un prospect extérieur et, d'autre part, le principal locataire de l'immeuble qui a formulé le souhait de s'étendre. Cette opération permettrait de sécuriser 48 % de la surface totale de l'actif pour une durée de 5 ans auprès d'un locataire de grade A (entreprise étatique), avec une revalorisation du loyer en place. Cette opération, couplée à la signature d'un bail sur la seconde cellule vacante avec la banque américaine First Citizens Bank aboutie au T1 2026 permet d'afficher un TOP de 100 % seulement 6 mois après son acquisition.

À Stuttgart, l'actif Porticon, loué à Deutsche Bahn, fait l'objet d'une opération structurante avec la signature d'un avenant au bail en décembre 2025, venant renforcer significativement la sécurisation des flux locatifs. Cet accord prolonge la durée ferme du bail jusqu'au 30 novembre 2034, portant la visibilité locative à près de 9 ans et sécurisant environ 10,2 M€ de loyers supplémentaires hors indexation. Il prévoit également une option d'extension supplémentaire de 5 ans, offrant un potentiel de sécurisation jusqu'en 2039, avec 10,2 M€ additionnels.

À Munich, l'actif multilocataire de Lo-chammer Schlag a fait l'objet de la signature d'un avenant au bail en décembre 2025 avec le locataire PharmaSGP (31 % du loyer). Cet accord prévoit une extension de la durée ferme de cinq années supplémentaires, portant l'échéance du bail à fin 2031, tout en maintenant un niveau de loyer inchangé, traduisant la solidité du locataire et l'attractivité de l'actif. Dans ce cadre, des travaux d'aména-

Chiffres clés au 31/12/2025

WALB

6,5 ans

WALT

11,8 ans

99 %

Taux de recouvrement

TOF

98,3 %

TOP

98,2 %

0 %

Taux d'endettement

gement sont réalisés par le preneur afin d'adapter les espaces à ses besoins opérationnels. En volume, 2,5 M€ de loyer sont sécurisés via cette opération.

À Hoofddorp, sur l'actif Orion Campus, deux accords locatifs viennent renforcer significativement la performance locative de l'immeuble. Tout d'abord, un bail a été signé avec un nouveau locataire, Sirva, sur 278 m² et prévoyant une période ferme de 5 ans à un niveau de loyer de 67 K€ HT HC. Ensuite, un avenant au bail avec Yellow Hive a été signé en fin d'année. Cet accord prévoit une extension de la durée ferme du bail jusqu'à fin 2032, accompagnée d'une prise à bail complémentaire de 550 m², portant la surface totale occupée à 1 649 m². Cette expansion s'accompagne d'un loyer additionnel en ligne avec les valeurs de marché, permettant d'atteindre au global 400 K€ HT HC. Cette opération permet ainsi de résorber le dernier plateau vacant de l'actif et d'atteindre un taux d'occupation de 100 %, consolidant la stabilité des revenus et l'attractivité de cet immeuble serviciel.

À Szczecin, l'actif Lastadia confirme sa dynamique locative avec la signature de plusieurs accords venant renforcer significativement la sécurisation des revenus. Un renouvellement de bail a ainsi été conclu avec Panattoni portant sur l'intégralité des surfaces de

bureaux occupées ainsi que des emplacements de stationnement, permettant d'allonger la durée résiduelle des engagements de 4,5 ans. Cette opération s'accompagne d'une revalorisation marquée des loyers, traduisant la solidité des fondamentaux locatifs de l'actif. Par ailleurs, un avenant de prolongation a été signé avec Bizneshub, augmentant la visibilité locative de 7 années supplémentaires, tout en générant une progression du loyer économique. L'ensemble de ces opérations contribue à consolider le profil de revenus de l'immeuble dans un marché local porteur.

Départs

En Irlande, le monolocataire de l'actif Dublin Plantation House, Windmill Lane Ltd, a été placé en liquidation judiciaire le 9 janvier 2025. Le juge a acté la résiliation du bail en avril 2025, permettant à Transitions Europe de récupérer la pleine jouissance de l'immeuble, vacant depuis cette date. Le loyer reste toutefois couvert par une

garantie corporate du vendeur (négociée lors de l'acquisition) jusqu'au 19 juin 2026.

Des négociations ont également été menées avec le locataire TOBII, sur l'actif Life sciences de Parkmore à Galway, qui a souhaité résilier son bail de manière anticipée à la suite d'un arrêt de ses opérations en Irlande. Un accord a été trouvé moyennant le versement d'une indemnité de 400 K€ et la relocation immédiate de la cellule par le locataire Cardiac Booster, déjà présent sur l'immeuble, permettant de maintenir un TOP de 100 %.

En Espagne, le locataire Indra (Barcelone INNEO Innovation Campus), représentant 47 % des surfaces et 55 % du loyer total, et dont le bail arrive à échéance en juin 2026, a fait part de son intention de réduire les surfaces prises à bail de près de 40 %. En décembre 2025, un accord a été conclu concernant les conditions de renouvellement des surfaces conservées : le loyer métrique sera revalorisé de

12 % pour une durée de 4 ans complémentaires. Les surfaces libérées sont quant à elle couvertes par une garantie corporate du vendeur de 3 ans (négociée lors de l'acquisition) selon les mêmes conditions que le bail en cours.

En ce qui concerne les centres commerciaux, seuls 3 départs ont été enregistrés n'ayant pas d'impact direct sur les revenus locatifs en raison de leur couverture par une garantie corporate du vendeur ou d'une relocation immédiate. Cela permet de conserver un taux d'occupation financier de 98,2 % et un TOP de 92,84 % au 31/12/2025.

Litiges et contentieux

Le 21 octobre 2025, une notification a été reçue informant de l'ouverture d'une procédure de vérification administrative concernant la valeur d'acquisition de l'actif Prima Muntadas, à des fins de contrôle de la base imposable. La législation en vigueur stipule que si la valeur du bien objet de

la vérification est jugée supérieure à la valeur d'acquisition, la plus élevée de ces valeurs est retenue comme base imposable et une régularisation devra être payée par Transitions Europe.

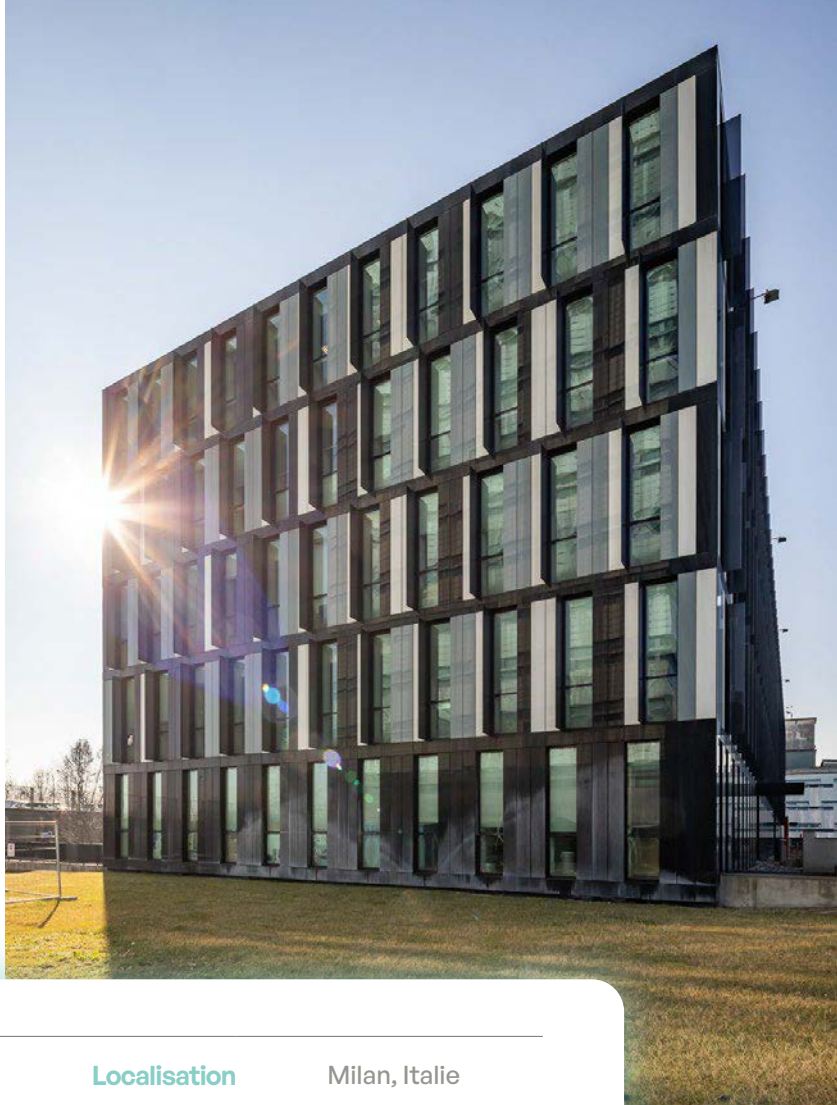
Le 19 décembre 2025 le rapport de l'expert a été rendu, évaluant l'actif à 29 618 952 €. Or l'actif a été acquis le 28 mai 2024 pour un montant de 22 472 926 €. Les droits d'enregistrement en Catalogne s'élevant à 2,5 % de la base imposable, Transitions Europe devrait donc être redevable à l'administration fiscale catalane d'une régularisation de 178 650,66€. Un courrier a été transmis à l'administration fiscale au T1 2026 pour faire appel à cette décision.



Bureaux à Hoofddorp

Milan Italie

Transitions Europe réalise l’acquisition d’un ensemble de bureaux situé Via Angelo Rizzoli à Milan, dans le quartier de Crescenzago, au nord-est de la ville. Cet actif tertiaire développe environ 31900 m² de surface locative répartis sur trois bâtiments, et bénéficie d’une bonne accessibilité grâce à la proximité de la ligne de métro M2, reliant rapidement le centre de Milan. L’immeuble est entièrement loué à RCS MediaGroup, l’un des principaux groupes de médias en Italie et en Espagne, présent sur le site depuis l’origine. Lors de l’acquisition, l’actif présente une durée résiduelle ferme d’environ 8 ans. L’actif bénéficie par ailleurs d’un niveau de qualité reconnu avec une certification environnementale BREEAM Good et s’inscrit dans un secteur en évolution, notamment avec le développement à proximité du projet Welcome Milano – Rizzoli, qui devrait contribuer à renforcer l’attractivité du quartier à moyen terme.



Localisation	Milan, Italie
Surface	31 900 m ²
Typologie	Bureaux
Date d'acquisition	05/02/2025
Date d'achèvement	2008/2010
Prix d'achat HD HT	48 733 294 €
Locataire	RCS Media Group



Gijon Espagne

Pour sa deuxième acquisition, la SCPI Transitions Europe poursuit sa diversification sectorielle avec l’acquisition du Begoña Centro Hotel, situé à Gijón, dans le nord de l’Espagne. Cet actif hôtelier développe une surface d’environ 8 196 m² et comprend 233 chambres, réparties sur plusieurs niveaux au cœur de la ville. Construit en 1982 et rénové en 2013, l’hôtel bénéficie d’un emplacement central à proximité immédiate des principales attractions touristiques et des zones d’activité de Gijón. Dans le cadre de l’opération, l’actif est loué à B&B Hotels, opérateur hôtelier européen de premier plan exploitant plus de 800 hôtels dans 17 pays. L’acquisition s’accompagne de la mise en place d’un bail long terme de 45 ans, assorti d’une première période ferme de 15 ans, offrant ainsi une visibilité élevée sur les revenus locatifs. Cette opération permet à Transitions Europe de se positionner sur le segment hôtelier, une classe d’actif en développement, tout en s’appuyant sur un opérateur reconnu du secteur.



Localisation	Gijon, Espagne
Surface	8 196 m ²
Typologie	Hospitalité
Date d'acquisition	18/02/2025
Date d'achèvement	Achevé en 1982 et rénové en 2013
Prix d'achat HD HT	13 915 000 €
Locataire	B & B Hotels



Munich Allemagne

Pour sa troisième acquisition, la SCPI Transitions Europe réalise l'acquisition d'un immeuble mixte life sciences et bureaux situé Lochhamer Schlag 1 à Gräfelfing, au sein de la métropole de Munich. L'actif développe une surface locative totale d'environ 8 868 m², répartie entre des espaces de production et laboratoires, des bureaux ainsi que des surfaces de stockage et annexes. Il bénéficie d'une localisation stratégique au cœur du cluster scientifique et technologique de Martinsried-Gräfelfing, reconnu comme l'un des principaux pôles européens dédiés aux biotechnologies et aux sciences de la vie, à proximité notamment de l'hôpital universitaire et de plusieurs instituts de recherche. L'immeuble est entièrement loué à trois locataires issus des secteurs high-tech et pharmaceutique, dont Toptica Photonics, PharmaSGP et Sprecher Automation, des entreprises disposant de fondamentaux solides et ayant investi dans l'aménagement de leurs espaces, renforçant ainsi leur ancrage sur le site. Cette opération permet à Transitions Europe de se positionner sur un actif situé dans un environnement économique particulièrement dynamique, caractérisé par une forte concentration d'entreprises technologiques et scientifiques ainsi que par une demande soutenue pour des surfaces adaptées aux activités de recherche et de production.



Localisation	Munich, Allemagne
Surface	8 868 m ²
Typologie	Life Sciences
Date d'acquisition	13/06/2025
Date d'achèvement	2002
Prix d'achat HD HT	20 910 000 €
Locataire	Multilocataires (3)



Portefeuille Allemagne

Pour sa quatrième acquisition de l'année 2025, la SCPI Transitions Europe a réalisé l'acquisition du Transformers Portfolio, composé de quatre actifs logistiques situés en Allemagne, à Sangerhausen, Kirchheim, Neuss et Umkirch. Développés entre 2009 et 2015, ces actifs représentent une surface totale d'environ 12 500 m² et bénéficient d'emplacements stratégiques à proximité des principaux axes autoroutiers allemands. Les sites sont exploités comme centres de services et de maintenance pour poids lourds et sont entièrement loués à MAN Truck & Bus, acteur majeur du secteur des véhicules industriels. Cette opération permet à Transitions Europe de renforcer sa diversification géographique tout en sécurisant des revenus locatifs auprès d'un locataire industriel solide, sur un segment logistique soutenu par la croissance des flux de transport et d'activité industrielle en Europe.



Localisation	Sangerhausen	Kirchheim	Neuss	Umkirch
Surface	1 861 m ²	2 581 m ²	5 072 m ²	3 040 m ²
Typologie	Logistique	Logistique	Logistique	Logistique
Date d'acquisition	27/06/2025	27/06/2025	27/06/2025	01/07/2025
Date d'achèvement	2009	2009	2013	2015
Prix d'achat HD HT	2 937 000 €	4 936 000 €	12 433 000 €	9 209 100 €
Locataire	MAN Truck & Bus Deutschland GmbH			



Portefeuille Espagne

Le 31 juillet 2025, Transitions Europe acquiert son second portefeuille de l'année, composé de deux actifs commerciaux situés en Espagne, à Pamplona (Galaria) et Calahorra (La Rioja). Développant une surface totale d'environ 14 370 m², ces actifs se situent au sein de zones commerciales établies bénéficiant de larges zones de chalandise, notamment dans l'aire métropolitaine de Pampelune. L'ensemble est entièrement loué à des enseignes reconnues du secteur de la distribution, notamment Forum Sport et Eroski, offrant une forte visibilité locative et un profil de revenus sécurisés. Les baux présentent une durée résiduelle moyenne supérieure à 11 ans, renforçant la stabilité des flux locatifs pour le fonds. Cette opération permet à Transitions Europe de poursuivre sa stratégie de diversification géographique en Europe tout en s'exposant à des actifs de commerce dominants au sein de leurs marchés locaux.



Localisation	Pampelune	Calahorra
Surface	4 118 m ²	10 252 m ²
Typologie	Commerce	Commerce
Date d'acquisition	31/07/2025	31/07/2025
Date d'achèvement	2003	1998
Prix d'achat HD HT	9 888 000 €	19 712 000 €
Locataire	Forum Sport	Eroski Sociedad Cooperativa



Schaijk Pays-Bas

Dans le cadre de sa stratégie de diversification européenne, Transitions Europe réalise sa sixième acquisition de l'année avec l'acquisition de Landerd Campus, un ensemble immobilier dédié aux activités de life sciences situé à Schaijk, aux Pays-Bas. Cet actif développe environ 8 456 m² de surface locative répartis sur plusieurs bâtiments accueillant des laboratoires, des espaces techniques et des zones de stockage adaptés aux activités scientifiques et pharmaceutiques. Implanté sur un site sécurisé et clôturé de plus de 51 000 m² de terrain, le campus bénéficie d'infrastructures techniques spécifiques aux activités de recherche. L'actif profite également d'une bonne accessibilité régionale, notamment grâce à sa proximité avec les principaux axes reliant Eindhoven et Oss. Cette acquisition permet à Transitions Europe de renforcer son exposition au secteur des life sciences, un segment immobilier soutenu par le développement des activités pharmaceutiques et biotechnologiques en Europe et par des besoins croissants en infrastructures de recherche spécialisées.



Localisation	Schaijk, Pays-Bas
Surface	8 456 m ²
Typologie	Life Sciences
Date d'acquisition	31/07/2025
Date d'achèvement	2002
Prix d'achat HD HT	24 125 000 €
Locataire	Multilocataires (4)





Dublin Irlande

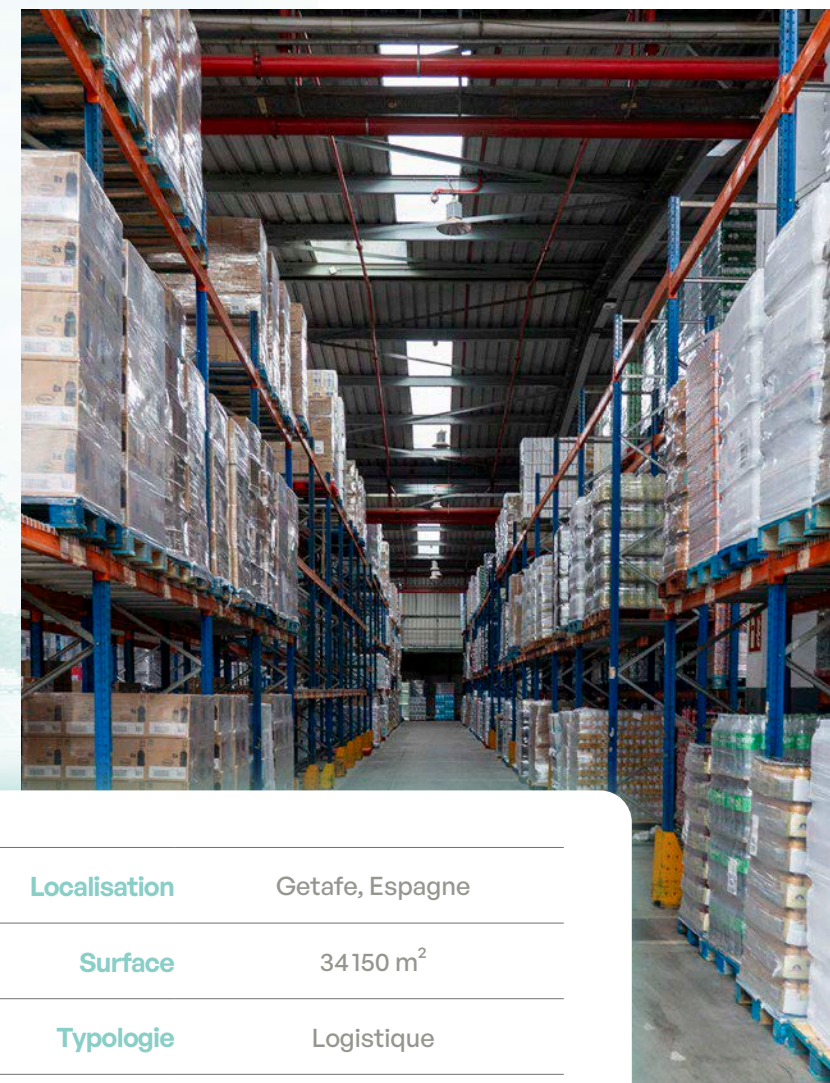
Transitions Europe réalise sa septième acquisition de l'année avec l'acquisition des immeubles de bureaux 1 & 2 Shelbourne Buildings, situés dans le quartier recherché de Ballsbridge à Dublin 4, en Irlande. L'ensemble développe environ 5 265 m² de surface locative répartis sur deux immeubles de bureaux modernes. Situé à proximité immédiate du centre-ville et de nombreux sièges d'entreprises internationales, l'actif bénéficie d'un environnement tertiaire dynamique et d'une excellente accessibilité grâce aux transports en commun et aux principaux axes routiers. L'immeuble présente un taux d'occupation solide avec plusieurs locataires, dont notamment Coimisiún na Meán, organisme public irlandais, ainsi que plusieurs sociétés de services et de conseil.



Localisation	Dublin, Irlande
Surface	5 265 m ²
Typologie	Bureaux
Date d'acquisition	01/08/2025
Date d'achèvement	1998
Prix d'achat HD HT	34 750 000 €
Locataire	Multilocataires (4)

Getafe Espagne

Transitions Europe réalise sa huitième acquisition de l'année avec l'acquisition de l'actif logistique Project Bloom, situé à Getafe, au sud de Madrid, au cœur de l'un des principaux hubs logistiques de la région madrilène. L'actif développe environ 34 150 m² et se positionne comme une plateforme cross-dock dédiée à la logistique du dernier kilomètre, un segment particulièrement recherché sur ce marché caractérisé par une offre très limitée d'actifs comparables. Le site est intégralement loué au groupe DIA, acteur majeur de la distribution alimentaire en Espagne, qui exploite cette plateforme depuis plus de trente ans pour approvisionner plus de 300 magasins dans la zone de Madrid. L'actif joue ainsi un rôle stratégique dans la chaîne logistique du locataire, renforçant la visibilité et la pérennité des revenus locatifs. Au cours des dernières années, plusieurs investissements significatifs ont été réalisés sur l'immeuble, permettant notamment d'améliorer la qualité technique du site et d'obtenir une certification environnementale BREEAM Excellent.

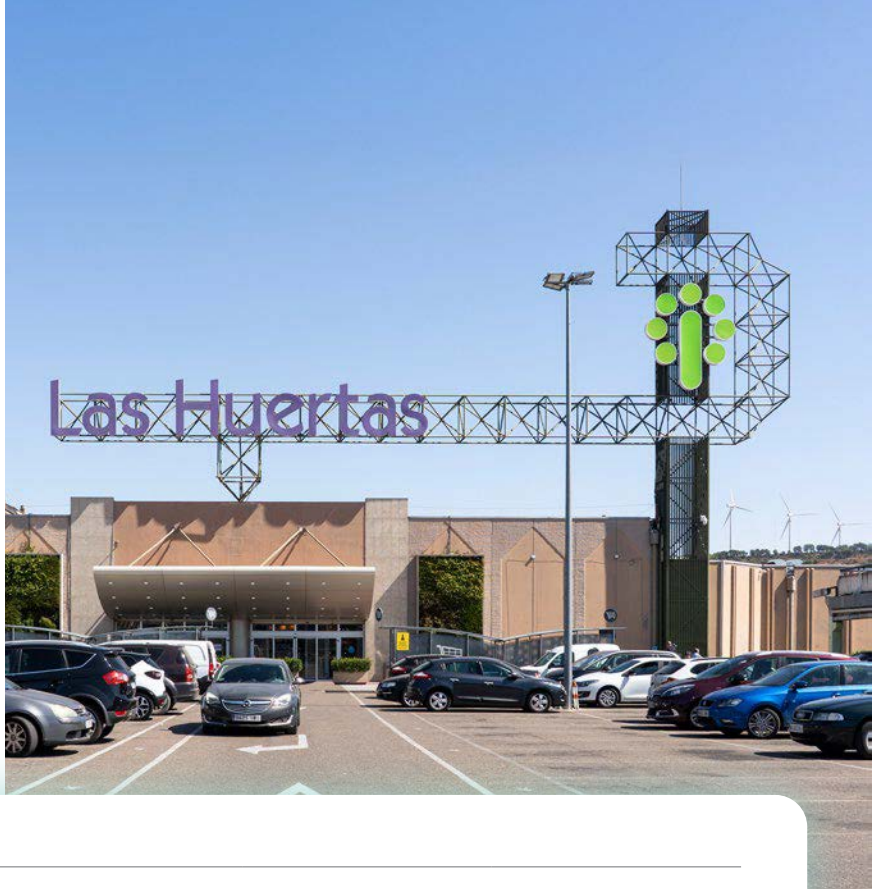


Localisation	Getafe, Espagne
Surface	34 150 m ²
Typologie	Logistique
Date d'acquisition	06/08/2025
Date d'achèvement	1996
Prix d'achat HD HT	31 500 000 €
Locataires	Dia Retail Espana S.L.U



Portefeuille Espagne

Transitions Europe réalise sa neuvième acquisition de l'année avec l'acquisition d'un portefeuille de deux actifs commerciaux situés à Irún et Palencia, en Espagne. Le portefeuille est composé de la galerie commerciale Txingudi, située à Irún au cœur d'une zone transfrontalière dynamique à proximité immédiate de la frontière française, et de la galerie Las Huertas, implantée à l'entrée sud de la ville de Palencia dans la région de Castille y León. L'ensemble développe environ 17 000 m² de surfaces commerciales et accueille 60 locataires répartis entre les deux actifs. Les galeries s'inscrivent au sein de complexes commerciaux dominants adossés à des hypermarchés alimentaires, générant une fréquentation régulière et une forte attractivité commerciale. Les actifs bénéficient d'un mix d'enseignes diversifié, couvrant les segments de la mode, de la beauté, du sport et des services.



Localisation	Irún	Palencia
Surface	10 713 m²	6 266 m²
Typologie	Commerce	Commerce
Date d'acquisition	21/08/2025	21/08/2025
Date d'achèvement	1997	1989
Prix d'achat HD HT	30 724 951 €	9 680 717 €
Locataire	Multilocataires (38)	Multilocataires (22)



Portefeuille Espagne

L'acquisition du portefeuille Carmila constitue la dixième opération réalisée par le fonds. Ce portefeuille se compose de quatre actifs commerciaux situés en Espagne, répartis entre les régions de Barcelone, Séville et Alicante. Le portefeuille comprend deux magasins exploités par Brico Dépôt à Cabrera de Mar et Montequinto, un magasin Decathlon à Camas ainsi qu'un Leroy Merlin à San Juan de Alicante. L'ensemble développe une surface totale d'environ 25 000 m² et se compose d'actifs de type commercial, positionnés au sein de zones commerciales établies et bénéficiant d'une bonne visibilité ainsi que d'un accès direct aux principaux axes routiers. Les actifs sont intégralement loués à ces enseignes internationales reconnues, spécialisées dans les secteurs du bricolage, de l'amélioration de l'habitat et du sport, qui disposent de

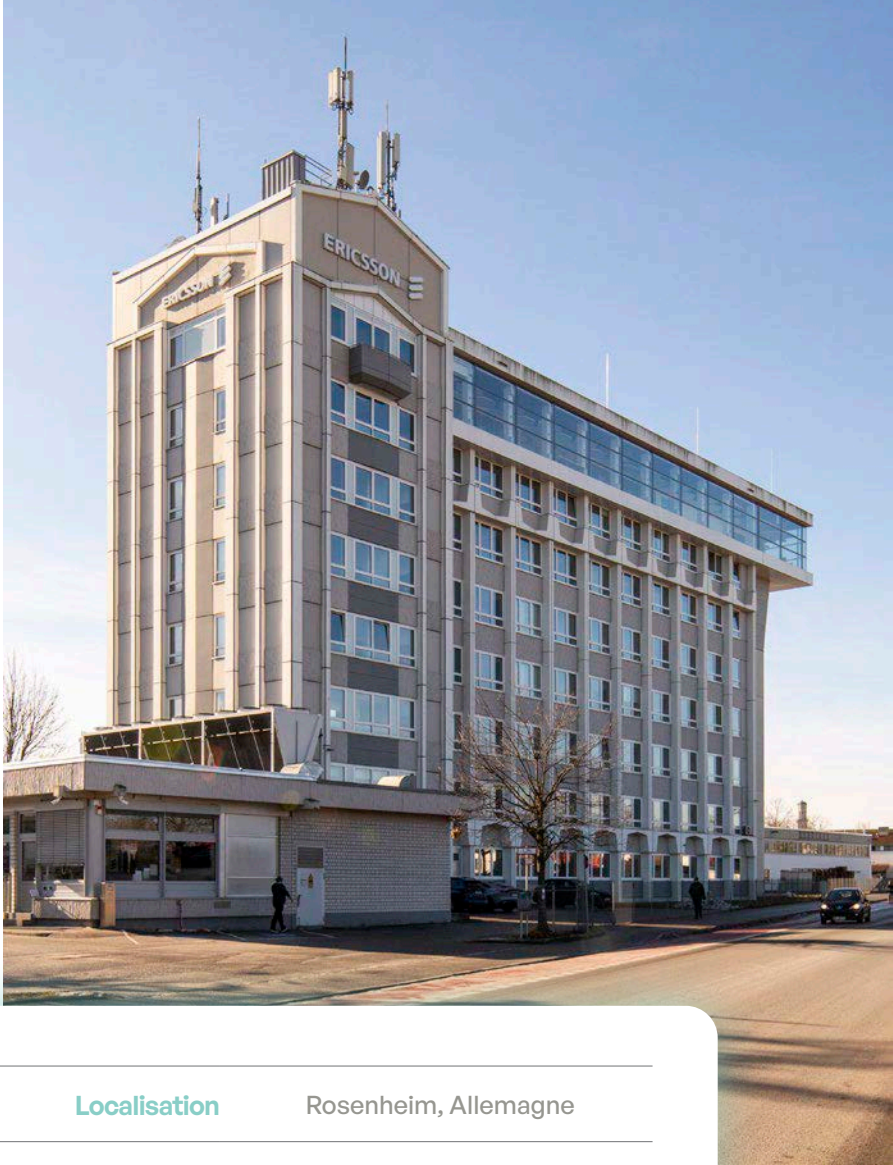


réseaux de distribution solides et d'une implantation durable sur leurs marchés respectifs. Grâce à leur positionnement au sein de retail parks dynamiques et à proximité de bassins de population importants, ces actifs bénéficient d'une fréquentation soutenue et d'une attractivité commerciale pérenne.

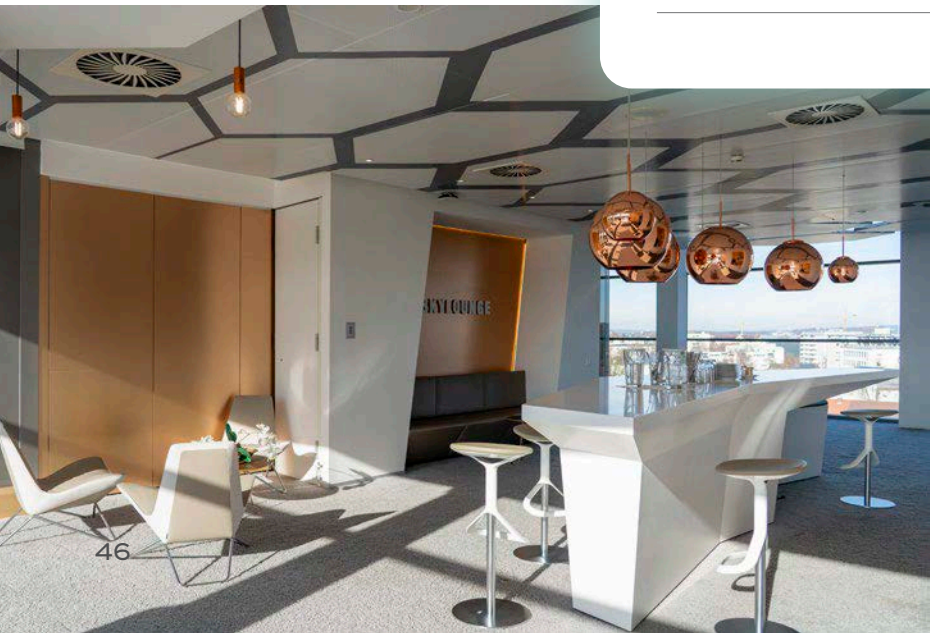
Localisation	Barcelone	Séville (Montequinto)	Séville (Camas)	Alicante
Surface	8 326 m²	8 119 m²	4 445 m²	4 000 m²
Typologie	Commerce	Commerce	Commerce	Commerce
Date d'acquisition	14/11/2025	14/11/2025	14/11/2025	14/11/2025
Date d'achèvement	2012	2013	2004	2003
Prix d'achat HD HT	12 171 038 €	6 607 569 €	13 342 775 €	6 013 617 €
Locataire	Brico Dépôt	Brico Dépôt	Decathlon España	Leroy Merlin España

Rosenheim Allemagne

Avec l'acquisition de l'actif The Erix, situé à Rosenheim en Allemagne, Transitions Europe réalise sa onzième acquisition de l'année. Cet ensemble immobilier d'environ 25 500 m², composé de bureaux et de surfaces d'activités, bénéficie d'une localisation stratégique au sein de la région métropolitaine de Munich, à proximité de la gare centrale de Rosenheim et des principaux axes autoroutiers reliant Munich, l'Autriche et l'Italie. L'actif est entièrement loué à Ericsson, acteur mondial majeur du secteur des télécommunications, qui y exploite notamment un centre de recherche et développement dédié aux technologies de nouvelles générations. L'immeuble a fait l'objet d'importants travaux de rénovation ces dernières années afin d'améliorer ses performances techniques et environnementales. Cette acquisition permet ainsi au fonds de renforcer son exposition à un locataire de premier plan tout en s'inscrivant dans une stratégie d'investissement orientée vers des actifs tertiaires sécurisés et durablement attractifs.

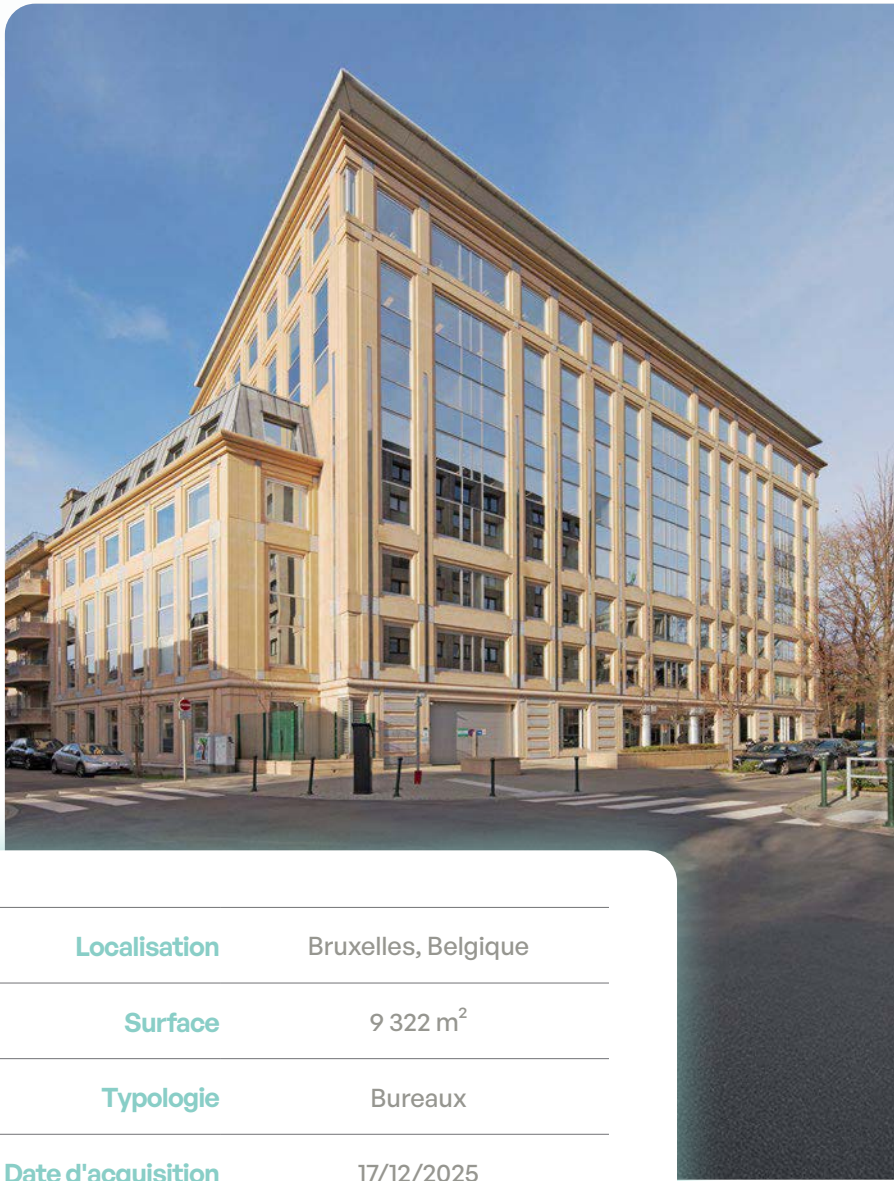


Localisation	Rosenheim, Allemagne
Surface	25 497 m ²
Typologie	Activités
Date d'acquisition	06/12/2025
Date d'achèvement	1989
Prix d'achat HD HT	46 221 000 €
Locataire	Ericsson Antenna Technology Germany GmbH

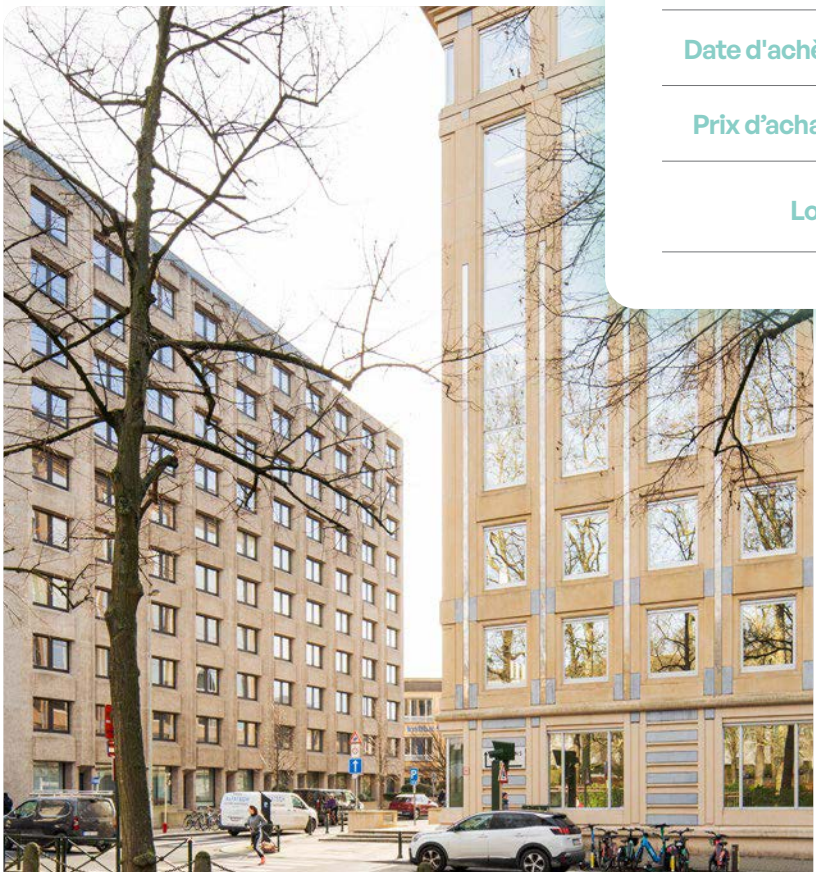


Bruxelles Belgique

Avec l'acquisition de l'immeuble Nerviens 85, situé au cœur du quartier européen de Bruxelles, Transitions Europe réalise sa douzième acquisition de l'année 2025. Cet actif de bureaux bénéficie d'une localisation prime au sein du Leopold District, à proximité immédiate des institutions européennes. Implanté en bordure du parc du Cinquantenaire, l'immeuble offre un environnement qualitatif et une excellente accessibilité en transports en commun. L'actif est occupé par un ensemble diversifié de 13 locataires, comprenant notamment des associations européennes, des institutions et des cabinets d'avocats internationaux. L'immeuble a fait l'objet de rénovations régulières, notamment du hall d'entrée et des installations techniques, lui permettant de maintenir un bon niveau de prestations.



Localisation	Bruxelles, Belgique
Surface	9 322 m ²
Typologie	Bureaux
Date d'acquisition	17/12/2025
Date d'achèvement	1993
Prix d'achat HD HT	28 535 046 €
Locataires	Multilocataires (13)



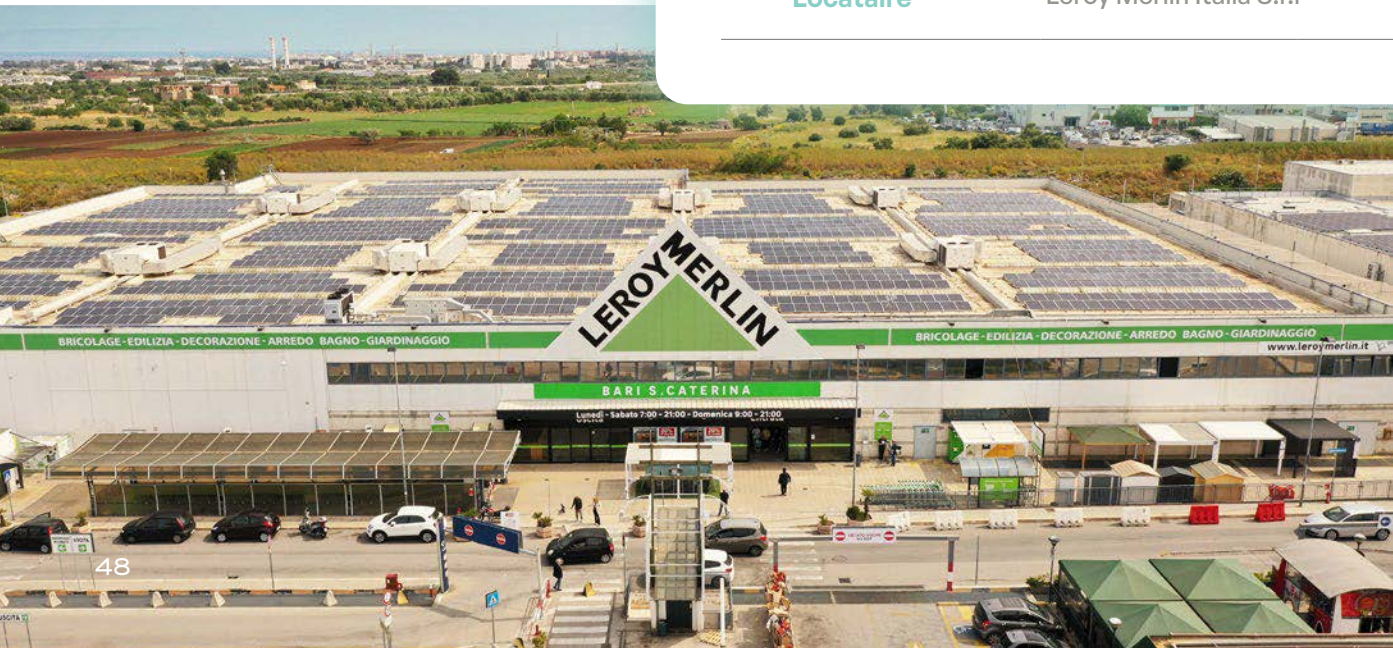
Quartet Italie

L'acquisition du portefeuille Quartet constitue la treizième opération réalisée par le fonds cette année. Ce portefeuille se compose de quatre actifs commerciaux situés en Italie, répartis entre Rome, Carugate (périphérie de Milan), Bari et San Giovanni Teatino (périphérie de Pescara). Le portefeuille comprend quatre magasins exploités par Leroy Merlin Italia, filiale du groupe Adeo, numéro un de la distribution de bricolage en Europe et leader du marché italien avec une part de marché de 34 %. L'ensemble développe une surface totale d'environ 43 580 m² et se compose d'actifs de type retail big box, construits entre 1999 et 2004, bien entretenus et bénéficiant d'une certification BREEAM. Les actifs sont positionnés au sein de zones commerciales établies, bénéficiant d'une excellente visibilité et d'un accès direct aux principaux axes autoroutiers. Grâce à leur implantation au cœur de bassins de population importants dépassant un million d'habitants dans un rayon de 20 minutes pour Rome et Carugate et à la présence d'enseignes complémentaires renforçant l'attrac-

tivité des zones concernées, ces actifs bénéficient d'une fréquentation soutenue et d'une position commerciale pérenne. Les baux, conclus dans le cadre d'une opération de sale-and-leaseback paneuropéenne en 2020, sont de type triple net, et affichent un taux d'effort de 2,6 % significativement inférieur à la moyenne sectorielle, témoignant de la soutenabilité des loyers.



Localisation	Rome	Carugate	Bari	S.Giovanni Teatino
Surface	12 705 m²	11 362 m²	11 807 m²	7 706 m²
Typologie	Commerce			
Date d'acquisition	22/12/2025			
Date d'achèvement	1999	2000	2003	2004
Prix d'achat HD HT	16 643 155 €	15 852 929 €	10 597 140 €	9 181 870 €
Locataire	Leroy Merlin Italia S.r.l			

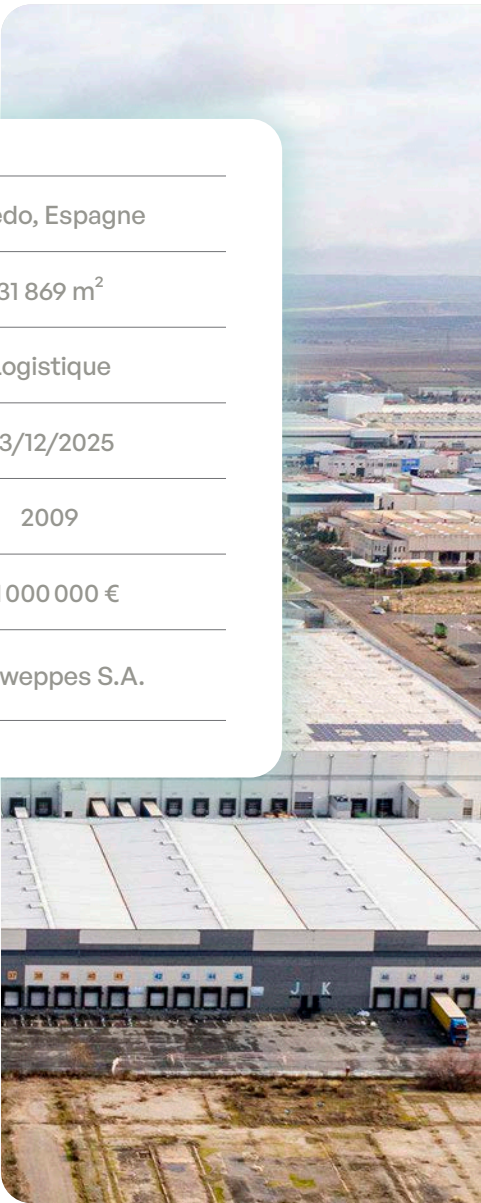


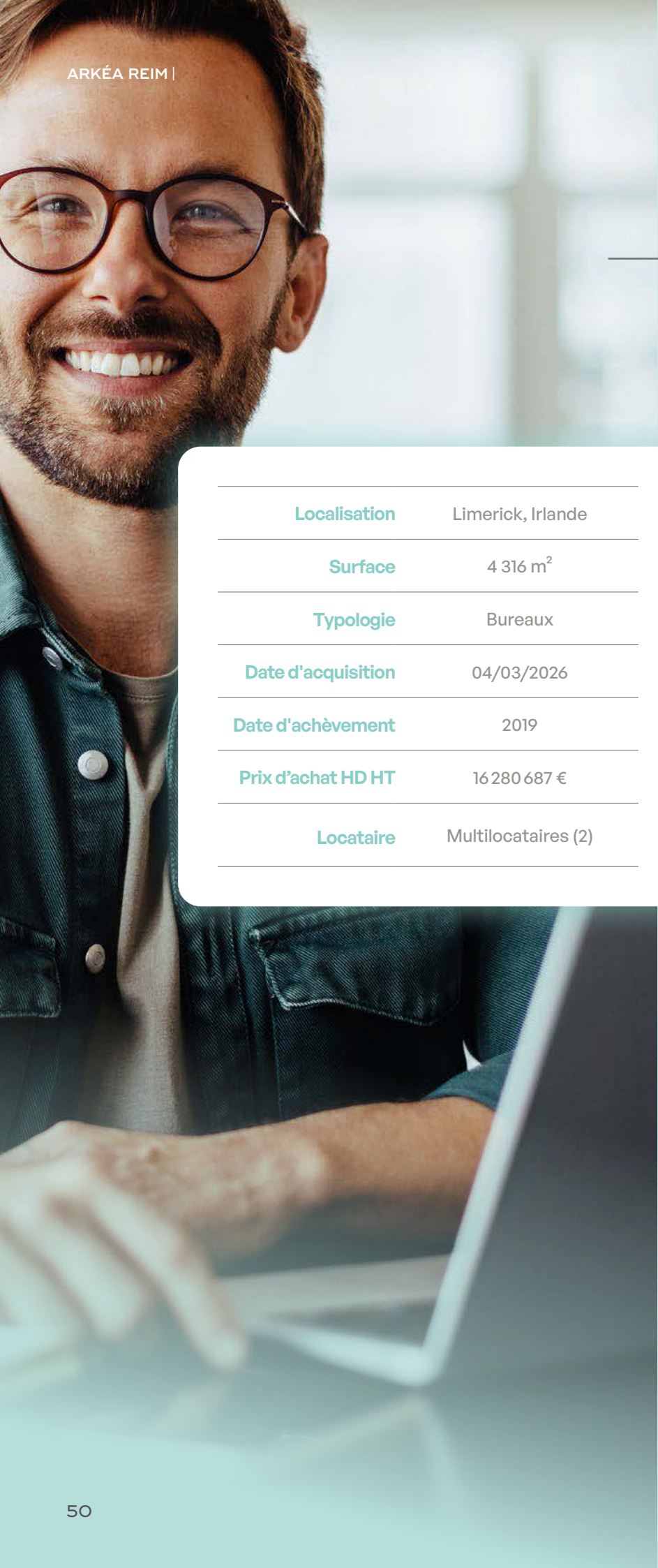
Schweppes Toledo Espagne

L'acquisition de l'actif Schweppes Toledo constitue la quatorzième et dernière opération réalisée par Transitions Europe en 2025. Il s'agit d'un actif logistique unique situé à Toledo, en Espagne, au sein du troisième anneau logistique de Madrid, l'un des corridors logistiques les plus dynamiques de la péninsule ibérique. L'entrepôt, développant une surface de 31 869 m² sur un terrain de plus de 50 000 m², a été construit en 2009 et présente des caractéristiques techniques de premier ordre, hauteur sous plafond de 10,8 mètres, 59 quais de chargement et certification BREEAM, le positionnant comme un actif de grade A en excellent état de conservation. L'actif est intégralement loué à Schweppes S.A., filiale espagnole de Coca-Cola Europacific Partners, présente sur le marché espagnol depuis 1957. Sa particularité réside dans le lien opérationnel étroit qui unit cet entrepôt à l'usine de production Schweppes implantée

Localisation	Toledo, Espagne
Surface	31 869 m²
Typologie	Logistique
Date d'acquisition	23/12/2025
Date d'achèvement	2009
Prix d'achat HD HT	21 000 000 €
Locataire	Schweppes S.A.

à quelques mètres, faisant de cet actif un outil logistique difficilement substituable et critique pour les opérations du locataire. Idéalement connecté aux principaux axes autoroutiers, l'actif offre un accès rapide à Madrid (76 km) et à l'aéroport international Adolfo Suárez (91 km), s'inscrivant pleinement dans la dynamique de croissance du marché logistique madrilène.





APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Limerick Irlande

L'acquisition de Hawthorn House constitue la première opération réalisée par le fonds Transitions Europe en 2026. Il s'agit d'un actif de bureaux de grade A situé à Limerick, en Irlande, au sein du Plassey Business Campus parc d'affaires établi de 24 154 m², à proximité immédiate de l'Université de Limerick. Le bâtiment, développant une surface de 4 316 m², a été livré en 2019 et constitue l'immeuble le plus récent et le mieux noté du campus sur le plan environnemental, certifié LEED Gold et classé BER B1. L'actif est intégralement loué à deux locataires du secteur technologique : General Motors IT Services (Ireland) Ltd, qui occupe les trois quarts du bâtiment, et Kneat Solutions Limited, présente au deuxième étage. L'actif bénéficie d'une excellente connectivité, à 10 minutes du centre-ville, 5 minutes de l'autoroute M7 et 35 minutes de l'aéroport de Shannon, l'actif s'inscrit dans la dynamique de croissance de Limerick, troisième ville d'Irlande.

Localisation	Limerick, Irlande
Surface	4 316 m ²
Typologie	Bureaux
Date d'acquisition	04/03/2026
Date d'achèvement	2019
Prix d'achat HD HT	16 280 687 €
Locataire	Multilocataires (2)

Cracovie Pologne

L'acquisition de Brain Park A constitue la deuxième opération réalisée par le fonds Transitions Europe au cours de l'année 2026. Il s'agit d'un actif de bureaux de classe A+ situé à Cracovie, deuxième ville de Pologne, au sein du quartier de Grzegórzki, affichant un taux de vacance proche de 0 % et une demande locative soutenue. Le bâtiment, développant une surface de 14 005 m² sur neuf niveaux, a été livré en 2023. L'actif bénéficie de certifications BREEAM Excellent, WiredScore Platinum et WELL Health & Safety. L'immeuble est intégralement loué à dix locataires issus de secteurs diversifiés, technologie, services financiers, santé et flex-office. Les quatre principaux locataires, PepsiCo, EY, Medico-ver et Loftmill/Rise.pl, représentent plus de 75 % des revenus locatifs. Brain Park A bénéficie d'une localisation en première couronne du centre-ville et d'une desserte exceptionnelle, station de tramway à 50 mètres, 15 minutes en transports jusqu'à la Vieille Ville et la gare principale, accès à l'autoroute A4 en 15 minutes.

Localisation	Cracovie, Pologne
Surface	14 005 m ²
Typologie	Bureaux
Date d'acquisition	11/03/2026
Date d'achèvement	2023
Prix d'achat HD HT	34 000 000 €
Locataire	Multilocataires (10)



PERFORMANCES

1. Valeurs de la SCPI au 31/12/2025

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 :

● **181,80 €**
Valeur de retrait

● **202 €**
Prix de souscription

● **207,49 €**
Valeur de reconstitution

● **177,87 €**
Valeur de réalisation

2. Taux de distribution

Les objectifs longs termes du taux de rentabilité interne (TRI) et de la Performance Globale Annuelle (PGA) de Transitions Europe sont de 6 %. L'horizon de placement recommandé est de 10 ans. Ces objectifs de gestion sont fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion au lancement de la Société. Ils ne sont pas garantis et pourront évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché.

3. Modification du prix de la part

Le prix de la part de Transitions Europe a évolué au 1^{er} décembre 2025, passant de 200 € à 202 €, soit une progression de +1 %. En parallèle, la valeur de retrait a évolué de 180 € à 181,80 € par part. Cette revalorisation reflète la croissance continue de la valeur de reconstitution depuis la création. Au 30/09/25, celle-ci s'élevait à 207,02€. Avec un nouveau prix de part fixé à 202 €, Transitions Europe demeure dans le cœur de son tunnel réglementaire, tout en conservant une décote confortable de 2,48 %.

1. Taux de distribution au sens de la définition de l'ASPIM.





3. Récapitulatif

Année	2023	2024	2025
Valeur de la SCPI au 31/12/2025			
Valeur de Retrait	180 €	180 €	181,80 €
Prix de Souscription	200 €	200 €	202 €
Valeur de Réalisation	171,36 €	175,37 €	177,87 €
Valeur de Reconstitution	201,65 €	205,84 €	207,49 €
Dividende Brut de fiscalité au titre de l'année	15,5€	16,5 €	15,2 €
Dividende brut de fiscalité T1	0 €	4,2 €	4,5 €
Dividende brut de fiscalité T2	9,0 €	5,5 €	5,0 €
Dividende brut de fiscalité T3	3,5 €	3,6 €	3,0 €
Dividende brut de fiscalité T4	3,0 €	3,2 €	2,7 €
Report à Nouveau par part en jouissance	1,89 €	3,36 €	1,92€
Report à Nouveau par part souscrite	0,95 €	1,79 €	1,42 €
Taux de Rendement Interne	N/A	6,50 %	7,43 %
Taux de Distribution brut de fiscalité	8,16 %	8,25 %	7,60 %
Performance Globale Annuelle	13,42 %	8,25 %	8,60 %
Rendement Global Immobilier	10,64 %	10,59 %	9,03 %
Distribution nette de fiscalité étrangère T1	0 €	3,74€	3,71€
Distribution nette de fiscalité étrangère T2	7,03€	4,92€	4,40 €
Distribution nette de fiscalité étrangère T3	2,40€	2,40€	2,19€
Distribution nette de fiscalité étrangère T4	2,96€	2,44€	1,87 €
Distribution Annuelle Nette	12,39€	12,14€	12,17€
Taux de Distribution net	6,52 %	6,07 %	6,09 %

Valeur de la SCPI au 31/12/2025 conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier

➤ **Valeur de Retrait :** correspond au prix de souscription minoré des commissions de souscription HT de la SCPI.

➤ **Prix de Souscription :** prix de souscription d'une part.

➤ **Valeur de réalisation :** 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 Reconstitution :** 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.

➤ **Dividende Brut de fiscalité au titre de l'année :** dividende versé en 2025 brut de la fiscalité étrangère payée par la SCPI Transitions Europe et déductible en France

➤ **Dividende Net de fiscalité au titre de l'année :** dividende versé en 2025 net de la fiscalité étrangère payée par la SCPI Transitions Europe et déductible en France.

➤ **Report à Nouveau par part :** correspond au bénéfice 2025 de la SCPI Transitions Europe ni distribué ni mis en réserve divisé par le nombre de parts.

➤ **Taux de Rendement Interne :** TRI calculé en intégrant les revenus bruts distribués, pour une souscription à 200 € et une cession après 3 ans.

➤ **Taux de Distribution :** 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 pour les SCPI à capital variable.

➤ **Performance Globale Annuelle :** somme du taux de distribution de l'année n et la variation :

• du prix de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année n et le 1^{er} janvier de l'année n+1, pour les SCPI à capital variable, selon la formule suivante :
[Dividende brut de l'année n + (prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n+1 - prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n)] / prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n.

L'objectif de Transitions Europe est de délivrer une performance globale annuelle de 6 % par an. La SCPI a profité de conditions de marché attractives depuis son lancement, lui permettant de délivrer une performance 2025 supérieure à son objectif long terme. Cet objectif reste néanmoins non garanti et repose sur des hypothèses arrêtées par la Société de Gestion.

Rendement Global Immobilier : somme du taux de distribution de l'année net de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année n

Nombre de parts
au 31/12/2025

5 503 215

4. Résultats

En euros par part souscrite sur l'exercice	en € / part	En % des revenus
Revenus		
Recettes locatives brutes et produits divers	10,82 €	94 %
Produits financiers liés aux participations ⁽¹⁾	0,01 €	0 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,71 €	6 %
TOTAL DES REVENUS ⁽²⁾	11,54 €	100 %
Charges		
Commision de gestion	1,00 €	27 %
Autre frais de gestion	1,89 €	51 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	- €	0 %
Charges locatives non récupérées	0,49 €	13 %
Charges financières	- €	0 %
Sous-total charges externes	3,38 €	0 %
Amortissement net ⁽³⁾	- €	0 %
Provisions nettes ⁽⁴⁾	0,32 €	9 %
Sous-total CHARGES INTERNES	0,32 €	0 %
TOTAL DES CHARGES	3,70 €	0 %
RÉSULTAT COURANT AV. IMPÔT ÉTRANGER	7,83 €	100 %
Impôt étranger	1,53 €	-
RÉSULTAT COURANT APR. IMPÔT ÉTRANGER	6,30 €	-
dont		
Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	0 %
Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-	0 %
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	6,30 €	100 %

(1) Avant prélèvements fiscaux et sociaux
(2) Hors prélèvements sur prime d'émission
(3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises
(4) Hors amortissements, frais et commissions de souscriptions prélevés sur la prime d'émission

5. 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 décembre 2025, le capital social de la SCPI s'élève à 825 482 250 €. Le capital social effectif était de 406 883 850 € à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ce qui traduit une augmentation nette de 418 598 400 € corres-

pondant au montant de nominal des souscriptions recueillies au cours de l'exercice écoulé. Sur l'exercice 2025, il a été enregistré un retrait de 7156 parts. Au 31 mars 2025, aucune part n'est en attente de cession.

6. 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 Ordinaire du 26 juin 2024 a fixé la rémunération à allouer globalement aux membres du Conseil de surveillance à 10 000 euros pour l'année 2025.

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 assem-

blées 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 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 ci-après :

- 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.

Frais supportés en € (HT)	31/12/2025
Commission de souscription	55 996 002,00€
Commission de gestion	5 528 798,63 €
Commission sur arbitrages	-
Commission de cession de parts	-
Commission de suivi et de pilotage des travaux	-
Rémunération de la société de gestion	61 524 800,63 €
Autres frais d'acquisitions et de cessions	-
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	-
Honoraires du Commissaire aux Comptes	54 267,50 €
Autres honoraires	2 215 418,00 €
Autres frais	8 732 769,60 €
FRAIS GÉNÉRAUX	11 002 455,10 €
TOTAL DES FRAIS	72 527 255,73 €

	Montant 2025
Rétrocession AM	2 172 458,00 €
Rétrocession CGP	2 858 788,58 €
• Crédit Mutuel Arkéa	1 621 670,68 €
• Suravenir	975 002,90 €
• Federal Finance	262 115,00 €
Rétrocession Acquisition	5 511 092,00 €
Rétrocession Federal Finance	39 610,00 €
Rétrocession Cession	- €
Rétrocession AMO	- €
• ARE	- €
• Onata	- €
TOTAL RETROCESSION	10 581 948,58 €

7. Délais de paiement (article L. 441-14 al.1 du code du 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
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	1					4	0					0
Montant total des factures concernées TTC		59829,60		5200		65 029,60	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC		0,34 %		0,030 %		0,37 %						
Pourcentage du chiffre d'affaire de l'exercice TTC							N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues	N/A						N/A					
Montant total des factures exclues	N/A						N/A					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
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

Collecte nette au T1

146 M€

2 acquisitions

Un pipeline sécurisé de plus de

200 M€

1,2 MDs€ de capitalisation

4 126 nouveaux associés au T1

Les données ci-dessus sont arrêtées au 31 mars 2026

4

CAP SUR 2026

En 2026, Transitions Europe entend poursuivre le développement de son portefeuille dans une logique de croissance maîtrisée, au service d'une performance durable.

Dans un environnement de marché qui demeure sélectif et encore marqué par certaines incertitudes, la SCPI continuera de déployer sa stratégie de diversification, tant géographique que sectorielle, afin de renforcer la mutualisation des risques et la résilience de ses revenus locatifs.

Cette dynamique s'est d'ores et déjà traduite dès le début de l'année par la réalisation de nouvelles acquisitions en Europe. Au mois de mars, la SCPI a ainsi acquis l'actif Brain Park en Pologne ainsi que l'immeuble Hawthorn House en Irlande. Ces opérations illustrent la capacité de Transitions Europe à se positionner sur des opportunités diversifiées à l'échelle européenne, en s'appuyant sur des fondamentaux locatifs solides et une sélection rigoureuse des actifs.

Dans la continuité de cette approche, les investissements à venir resteront orientés vers des actifs offrant une bonne visibilité locative et un positionnement en adéquation avec les évolutions des usages, dans les marchés européens les plus profonds et liquides.

Dans le respect de ses ratios prudentiels, la SCPI pourra recourir, si les conditions de marché le permettent, à un levier modéré via des crédits corporate de court terme ou des emprunts hypothécaires, dans l'objectif d'optimiser la performance globale de la SCPI.

La SCPI poursuivra également le déploiement de sa démarche d'investissement responsable, en intégrant ses exigences ESG dans l'ensemble de ses décisions d'investissement et dans la gestion de son patrimoine.

Dans ce contexte, Transitions Europe aborde l'année 2026 avec l'ambition de consolider la régularité de ses revenus et de poursuivre la création de valeur dans la durée, dans le respect de sa discipline d'investissement.

Notre ambition
*est de faire de
Transitions Europe
une SCPI de référence
sur le marché.*



Lochhammer à Munich

5 RAPPORT SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

1. Dispositif de contrôle interne, de conformité et de gestion des risques

• Dispositif de contrôle permanent et de conformité

Conformément aux dispositions réglementaires qui lui sont applicables, Arkéa REIM s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité piloté par la Direction de la Conformité et dirigée par le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI). Son rattachement fonctionnel à la Directrice Générale lui assure une indépendance nécessaire à l'exercice de ses fonctions.

Le dispositif de contrôle permanent et de conformité est couvert par le dispositif global de contrôle interne d'Arkéa REIM. La Direction de la Conformité contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques et procédures mises en place. Elle formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi.

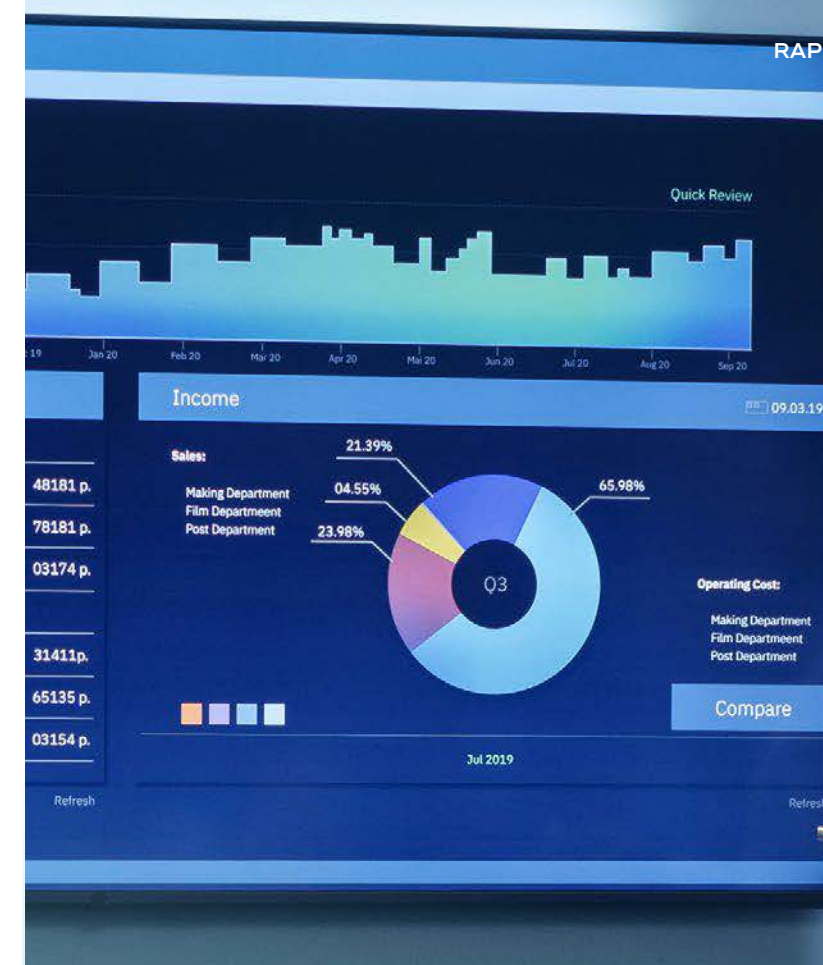
Le dispositif de contrôle permanent au sein d'Arkéa REIM s'articule autour :

- 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 permanent commence par des contrôles de premier niveau. Ils sont assurés par les fonctions opérationnelles métiers, res-

ponsables de l'application des procédures. Ils utilisent divers outils tels que des checklists et des supports annexés aux procédures, ainsi que des logiciels internes et des données fournies par le marché immobilier. Ces contrôles opérationnels sont effectués préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations, notamment avant chaque décision d'investissement concernant les actifs immobiliers. Ils contribuent à l'identification et à la remontée des dysfonctionnements en participant au Comité conformité, contrôle permanent & risques opérationnels.

Le dispositif de contrôle permanent intègre ensuite les contrôles de second niveau, réalisés par la Direction de la Conformité, sur la base d'un plan de contrôle adapté aux activités de Arkéa REIM, validé et régulièrement mis à jour. Ce plan de contrôle, construit sur la base de la cartographie des risques opérationnels et de non-conformité auxquels Arkéa REIM est exposé, permet de s'assurer que les procédures opérationnelles sont respectées et



Le dispositif de contrôle permanent inclus 2 niveaux de contrôles assurés par les fonctions opérationnelles métiers puis par la Direction de la Conformité

que les contrôles de premier niveau ont été correctement exécutés. Des tests par échantillonnage sont, ainsi, régulièrement conduits pour vérifier l'efficacité du dispositif mis en place et identifier toute anomalie. La remontée des rapports de contrôle et le suivi des recommandations issues de ces rapports se font par l'intermédiaire du Comité conformité, contrôle permanent & risques opérationnels. Un rapport de contrôle interne est également remis à la direction générale de façon semestrielle.

• Dispositif de contrôle périodique

L'exercice du contrôle périodique des activités d'Arkéa REIM est confié à la Direction de l'Inspection Générale et du Contrôle Périodique (DIGCP) du groupe Crédit Mutuel Arkéa, en accord avec les termes de la convention de délégation signée le 6 janvier 2022.

Cette démarche est alignée avec les exigences de l'Arrêté du 3 novembre 2014, qui définit le cadre du contrôle interne pour les entités bancaires, de services de paiement et de services d'investissement sous la supervision de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution. La DIGCP est chargée de la mise en œuvre du contrôle périodique au sein du groupe, incluant toutes les entités, dont Arkéa REIM.

Le dispositif de contrôle périodique est intégré au système de contrôle interne de Crédit Mutuel Arkéa et est défini par une charte spécifique, révisée en 2023, qui précise les rôles et responsabilités de la direction dans ce domaine.

La fonction d'audit interne, conforme à l'article 17 de l'Arrêté du 3 novembre 2014, est directement rattachée à la Directrice Générale du groupe et fonctionnellement au Président, sans aucune attribution de tâches opérationnelles. Cette structure assure son indépendance, lui permettant d'accéder à toutes les informations nécessaires et de disposer des ressources adéquates pour mener à bien ses missions.

Les équipes de la DIGCP s'appuient sur un ensemble de procédures spécifiques à leurs activités de contrôle périodique. Ces procédures sont régulièrement révisées pour rester à jour et pertinentes.



• Dispositif de gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques d'Arkéa REIM repose sur une structure organisée autour de responsabilités clairement définies. Le contrôle des risques est orchestré par deux directions :

- la Direction de la Conformité, sous la responsabilité du RCCI, chargée de la gestion des risques opérationnels et de non-conformité ;
- la Direction des risques et de la Modélisation, sous la responsabilité du Responsable des Risques et de la Modélisation, en charge de la gestion des risques financiers et extra-financiers de chaque FIA.

Ces fonctions, bien qu'indépendantes dans leur fonctionnement, travaillent en étroite collaboration pour assurer une couverture complète des risques auxquels la société et les FIA sont exposés.

Ainsi, la Direction de la Conformité, en tant que responsable de la gestion des risques opérationnels et de non-conformité, s'assure de l'identification, l'évaluation et la mitigation des risques susceptibles d'affecter l'activité d'Arkéa REIM. Sa mission englobe la surveillance régulière des processus internes pour s'assurer de leur conformité avec les

réglementations en vigueur et les standards définis au sein d'Arkéa REIM. En parallèle, la Direction des Risques et de la Modélisation se concentre sur l'analyse et la gestion des risques financiers et extra-financiers inhérents à chaque Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) géré par Arkéa REIM. Elle s'assure de la mise en place et du suivi des indicateurs de risque de chacun des FIA concernant les risques de marché, le risque de contrepartie et le risque de crédit. Elle met également en œuvre des stress tests pour évaluer la résilience des FIA face à différents scénarios de marché et de liquidité. Les résultats sont examinés et discutés au sein du Comité des Risques pour identifier les éventuelles mesures d'ajustement nécessaires.

2. 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.

3. 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'intérêts;
- 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 reconnaissante, 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 professionnelle 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).

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.

Au cours de l'année 2025, la rémunération totale des salariés d'Arkéa REIM a atteint 2 379 329 € en rémunérations fixes et 760 867 € en rémunérations variables, pour un nombre de 32 collaborateurs.

Les rémunérations des cadres supérieurs et des membres du personnels d'Arkéa REIM dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risques de la SCPI ont été, pour l'année 2025, respectivement de 1 712 524 € pour les cadres supérieurs et de 381 364 € pour les membres du personnel.

6 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Assemblée
Générale
d'approbation
des comptes de
l'exercice clos
le 31 décembre 2025.
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 clos le 31 décembre 2025, 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 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2 022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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 «Méthodes comptables et Règles d'évaluation» de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine, sont évalués 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 directement 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 comp-

table 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.821-55 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, 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 de vous communiquer, le cas échéant, certaines 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

➤ Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue 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 déjà approuvées pas l'Assemblée Générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale constitutive, s'est poursuivie 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 décembre 2025, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de souscription de €55 966 002.

➤ 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 immobilier. 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.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de €5 528 798,63.



➤ 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 100€ HT (à augmenter de la TVA au taux en vigueur) quel que soit le nombre de parts transférées ou cédées.

Aucune commission sur 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



Photo non contractuelle

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 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

Le conseil de surveillance vous présente le rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Cet exercice a été particulièrement marquant, le capital social de votre SCPI a plus que doublé sur l'exercice passant de 407 M€ à 825 M€. Le nombre d'associés passant de 14 018 à 29 630.

L'investissement quand à lui à atteint sur l'exercice près de 490 M€.

Ces performances remarquables, ont été réalisées par la société de gestion sans trahir les objectifs de diversification tant géographique que typologique, garantissant une meilleure mutualisation des risques. Ces investissements ont été réalisés dans un délai de 3,2 mois inférieur au délai de jouissance. Tout ces éléments ont permis d'obtenir une distribution supérieure aux prévisions.

Nous avons pu au cours des différents conseils de surveillance, vérifier l'évolution positive de notre SCPI, la société de gestion nous fournissant tous les renseignements nécessaires à l'accomplissement de notre mission.

Évolution

Patrimoine : Au 31/12/2025, notre SCPI a un capital de 825 482 250 € et a généré un résultat net de 34 682 534,21 €.

Le patrimoine immobilier est constitué de 54 actifs réparti dans 7 pays européens.

Le taux de recouvrement des loyers est de 99 %.

Le portefeuille locatif est très varié avec 356 baux pour 263 locataires montrant un portefeuille très diversifié avec de nombreux secteurs d'activités.

La durée moyenne des baux est de 6,5 ans.

La valeur comptable des biens est très proche des valeurs d'expertise montrant la résilience du patrimoine de notre SCPI.

Distribution : La distribution par part en jouissance brut de fiscalité s'est établie à 15,20 € soit 7,60 %. Compte tenu de l'augmentation du prix de part en cours d'exercice, la performance globale est de 8,60 %.

Le report à nouveau passe à 16 604 068 € représentant 50 jours soit 1,42 € par part souscrite. Le prix de part en 2025 est passé de 200 à 202€, la valeur de reconstitution passant de 205,85 € à 207,49 €.

Le taux d'occupation physique est de 98,20 % fin 2025.

Notre SCPI n'a aucun litige ni contentieux en cours.

Notre SCPI n'a aucun crédit en cours.

Compte tenu de cette situation, l'objectif de distribution annuel pour 2026 est de 7 % brut. Cet objectif sera régulièrement vérifié tout au long de l'année par votre conseil de surveillance.

Conclusion

Nous sommes convaincu que la société de gestion et ses collaborateurs atteindront ces résultats ambitieux.

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**

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 31/12/2025. 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
23 juin 2026 à 14h30
au siège social.

Préparation de l'Assemblée Générale

Nous vous proposons de convoquer
l'Assemblée Générale sur l'ordre du jour suivant :

Au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2025 et quitus à la Gérance et au Conseil de Surveillance ;
2. Affectation des résultats de l'exercice ;
3. Affectation de la prime d'émission ;
4. Constatation de la variation nette du capital social à la clôture de l'exercice ;
5. Conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire

1. Modification de l'article 18.2 d) « Commission de cession de parts » des statuts.
2. Au titre de l'Assemblée Générale Mixte
3. Délégation de pouvoirs en vue des formalités.

9

TEXTE DES RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

du 23 juin 2026

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2025

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance relatif à l'exercice clos le 31/12/2025, 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 31/12/2025 préparés et arrêtés par la Gérance et de donner aux dirigeants quitus de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

2. Affectation des résultats de l'exercice

L'Assemblée Générale constatant que :

Le résultat de l'exercice clos le 31/12/2025 est bénéficiaire de 34 682 534,21 €,

Le report à nouveau au 31/12/2024 est de 4 841 627,66 €,

Compte tenu des acomptes sur dividendes d'un montant total de 31 721 798,21 €, le solde distribuable est de 2 960 736,00 €, décide d'affecter au compte « report à nouveau », le solde de 7 802 363,66 €.

En conséquence :

Le report à nouveau sera porté de 4 841 627,66 € à 7 802 363,66 €.

Auteur de la résolution : la Gérance

Motif(s) : compte-tenu des acomptes sur dividendes effectués au cours de l'exercice, nous vous proposons d'affecter le solde en report à nouveau. Ce dernier pourra être distribué ultérieurement.



3. Affectation de la prime d'émission

L'Assemblée Générale, constatant que le montant de la prime d'émission s'élève à 273 322 179,20 €, décide, conformément à l'article 24 des statuts, d'affecter une partie de cette prime d'émission soit un montant de 8 801 705 € au compte « report à nouveau. »

En conséquence :

Le report à nouveau sera porté de 7 802 363,66 € à 16 604 068 €.

Auteur de la résolution : la Gérance
Motif(s) : conformément à l'article 24 des statuts, la prime d'émission peut être affectée au compte « report à nouveau. »

4. Constatation de la variation nette du capital social à la clôture de l'exercice

L'Assemblée Générale constate qu'à la clôture de l'exercice clos le 31/12/2025, le capital social s'élève à 825 482 250 €. Le capital social effectif de la SCPI était de 406 883 850 € à la clôture de l'exercice précédent au 31/12/2024, ce qui traduit une augmentation nette de 418 598 400 € 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.

5. Conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

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'assemblée 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.

6. Modification de l'article 18.2 d « Commission de cession de parts » des statuts

L'Assemblée Générale, constatant une erreur matérielle dans les statuts concernant le montant maximum des frais de dossier forfaitaires lors d'un transfert ou une cession de parts, décide de modifier l'article 18.2 d « Commission de cession de parts » des statuts de la manière suivante :

« Article 18 – remuneration de la société de gestion
(...)
18.2 Commissions
(...)
d) 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 d'un montant maximum de 100 € TTC quel que soit le nombre de parts transférées ou cédées. »

Auteur de la résolution : la Gérance
Motif(s) : Une erreur matérielle a été constatée sur le montant maximum des frais de dossier forfaitaires lors d'un transfert ou une cession de parts. Les statuts mentionnaient 100 € HT. Le Montant réel étant de 100 € TTC. Cette résolution permet de corriger cette erreur.

7. Délégation de pouvoirs en vue des formalités

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 01/01/2025 AU 31/12/2025

ÉTAT DU
PATRIMOINE

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	789 114 540	818 540 000	357 279 427	366 520 000
Immobilisations en cours	1 779 963	1 779 963		
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locative	-	-	-	-
Gros entretiens	-1 998 163		-246 621	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	30 009 800	31 604 787	30 004 900	31 476 029
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I (Placements immobiliers)	818 906 140	851 924 751	387 037 706	397 996 029
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	31 049 802	31 049 802	375 256	375 256
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)	31 049 802	31 049 802	375 256	375 256

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	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	8 551 843	8 551 843	5 436 038	5 436 038
Autres créances	15 713 836	13 218 824	7 719 236	6 572 953
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	136 510 280	136 510 280	100 706 739	100 706 739
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	160 775 960	158 280 948	113 862 014	112 715 731
Passifs d'exploitation				
Provision pour risques et charges				
	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	-2 551 652	-2 551 652	-1 733 451	-1 733 451
Dettes d'exploitation	-30 630 481	-30 630 481	-13 368 902	-13 368 902
Dettes diverses	-22 092 305	-22 092 305	-16 531 693	-16 531 693
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-55 274 438	-55 274 438	-31 634 047	-31 634 047
Comptes de régularisation				
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-5 339 770	-5 339 770	-3 739 619	-3 739 619
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	-	-	-	-
TOTAL V (comptes de régularisation)	-5 339 770	-5 339 770	-3 739 619	-3 739 619
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	950 117 694	-	465 901 310	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	980 641 292	-	475 713 351

TABLEAU DE
VARIATION DES
CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture 31/12/2024	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2025
Capital	406 883 850		418 598 400	825 482 250
Capital souscrit	406 883 850		418 598 400	825 482 250
Capital en cours de souscription	-		-	-
Prime d'émission et de fusion	54 175 833		62 657 247	116 833 080
Primes d'émission	133 254 626		140 067 553	273 322 179
Primes d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prélèvement sur primes d'émission	- 79 078 792		- 77 410 305	- 156 489 098
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	527 090	4 314 536	-	4 841 627
Résultat de l'exercice		-	34 682 534	34 682 534
Résultat N-1 non encore affecté	12 814 948	-12 814 948	-	-
Acompte sur dividende N-1	- 8 500 411	8 500 411	-	-
Acompte sur dividende N	-	-	- 31 721 798	- 31 721 798
TOTAL	465 901 310	-	484 216 383	950 117 694

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

		31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers			
Loyers	+	49 354 195	14 621 439
Charges refacturées	+	8 683 208	1 984 556
Produits des participations contrôlées	+	1 323 780	1 133 893
Produits annexes	+	-	-
Reprises de provisions	+	-	-
Transferts de charges immobilières	+	-	-
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS		59 361 183	17 739 889
Charges de l'activité immobilière			
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	8 683 208	1 984 556
Travaux de gros entretiens	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	1 751 542	246 621
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-
Autres charges immobilières	-	1 667 511	330 742
Dépréciations des titres de participations contrôlés	-	-	-
TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES		12 102 262	2 561 920
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)		47 258 921	15 177 969
Produits d'exploitation			
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+	-	-
Transferts de charges d'exploitation	+	-	64 578 065
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-	-
Produits divers de gestion courante	+	10 226	254
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION		10 226	64 578 319
Charges d'exploitation de la société			
Commissions de la société de gestion	-	5 528 798	45 039 478
Charges d'exploitation de la société	-	11 002 455	24 343 264
Impôts et taxes	-	-	-
Diverses charges d'exploitation	-	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-	-
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION		16 531 253	69 382 743
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)		- 16 521 027	- 4 804 423

COMPTE DE RÉSULTAT
DE L'EXERCICE

11

ANNEXES

		31/12/2025	31/12/2024
Produits financiers			
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-
Autres produits financiers	+	4 113 793	2 544 792
Reprises de provision sur charges financières	+	-	-
TOTAL I PRODUITS FINANCIERS		4 113 793	2 544 792
Charges financières			
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	18 300
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-
Autres charges financières	-	169 153	85 090
Dépréciations	-	-	-
TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES		169 153	103 390
RÉSULTAT FINANCIER C = I-II		3 944 640	2 441 402
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels	+	-	-
Reprise de provisions exceptionnelles	+	-	-
TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS		-	-
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-
TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES		-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I-II		-	-
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		34 682 534	12 814 948

1. Informations
générales

Désignation de la société :
TRANSITIONS EUROPE

L'annexe ci-dessous fait partie inté-
grante des comptes établis confor-
mément :

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

➤ Aux règles spécifiques applicables
aux Sociétés civiles de placement im-
mobilier (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 homo-
logué par arrêté du 7 juillet 2016.

Selon les dispositions de l'article 121-
1 du règlement ANC n°2016-03 du
15 avril 2016, les états financiers an-
nuels 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'informa-
tion, 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 inves-
tissements.

2. Faits
caractéristiques

Capital et prélèvement sur
prime d'émission :

La société Transitions Europe est une
société civile de placement immobi-
lier qui a été constituée et immatricu-
lée en date du 16/11/2022. L'exercice
a une durée de 12 mois, couvrant la
période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Des collectes mensuelles ont eu lieu
au cours de l'exercice : 2 797 812 parts
ont été souscrites et 7156 parts ont
été retraitées, d'une valeur nomi-
nale de 150 €. Une prime d'émission
de 50 € a été versée pour chaque
part souscrite entre le 01/01/2025 au

30/11/2025, puis de 52 € pour celles nouvellement souscrites entre le 01/12/2025 et 31/12/2025.

La commission de souscription, les droits d'enregistrement, les frais de notaires ainsi que les frais accessoires s'élèvent à 77 410 306 € et ont été imputés sur la prime d'émission.

Acquisitions

Au cours de l'exercice, la SCPI a procédé à l'acquisition de onze immeubles situés en Espagne, six en Allemagne, cinq en Italie, un aux Pays-Bas, et un en Irlande, s'inscrivant dans la continuité de la stratégie de diversification européenne du portefeuille :

Espagne

➤ Un complexe hôtelier à Gijon (Espagne), Av de la Costa 44, d'une surface de 8 196 m² pour un prix d'acquisition (hors droits) de 13 915 000 € ;

➤ Un centre commercial à Pampelune (Espagne), Illa Parque Comercial Galaria, d'une surface de 4 118 m² pour un prix d'acquisition (hors droits) de 19 712 000 € ;

➤ Un centre commercial à Calahorra (Espagne), Ctra Logroño s/n, d'une surface de 10 252 m² pour un prix d'acquisition (hors droits) de 9 888 000 € ;

➤ Un actif logistique à Getafe (Espagne), Calle Estrategia 8, d'une surface de 34 150 m² pour un prix d'acquisition (hors droits) de 31 500 000 € ;

➤ Un centre commercial à Irun (Espagne), Barrio de Ventas 80, d'une surface de 10 713 m² pour un prix d'acquisition (hors droits) de 30 724 905,81 €

➤ Un centre commercial à Palencia (Espagne), Av de Madrid 37, d'une surface de 6 265 m² pour un prix d'acqui-

sition (hors droits) de 9 680 716,69 € ;

➤ Un commerce à Barcelone – Cabrera de Mar (Espagne), Carretera N-II km 643, d'une surface de 8 326 m² pour un prix d'acquisition (hors droits) de 12 171 038,40 € ;

➤ Un commerce à Séville Montequinto (Espagne), Ctra de Utera km 1, d'une surface de 7 466 m² pour un prix d'acquisition (hors droits) de 6 607 568,56 € ;

➤ Un commerce à Séville Camas (Espagne), 900 Camas, d'une surface de 4 445 m² pour un prix d'acquisition (hors droits) de 13 342 775,45 € ;

➤ Un commerce à Alicante – San Juan (Espagne), Avinguda de Benidorm 18, d'une surface de 4 000 m² pour un prix d'acquisition (hors droits) de 6 013 617,58 € ;

➤ Un actif logistique à Tolède (Espagne), C. Ventalomar 3B, d'une surface de 31 896 m² pour un prix d'acquisition (hors droits) de 21 000 000 € ;

Allemagne

➤ Un immeuble de bureaux à Gräfel-fing (Allemagne), Lochhamer Schlag 1, d'une surface de 8 868 m² pour un prix d'acquisition (hors droits) de 20 910 000 € ;

➤ Un actif logistique à Sangerhausen (Allemagne), An der Zoltafel 5, d'une surface de 1 861 m² pour un prix d'acquisition (hors droits) de 2 937 000 € ;

➤ Un actif logistique à Kirchheim (Allemagne), Am Friedrichsfeld 5, d'une surface de 2 581 m² pour un prix d'acquisition (hors droits) de 4 936 000 € ;

➤ Un actif logistique à Neuss (Allemagne), Tucherstraße 11, d'une surface de 5 072 m² pour un prix d'acquisition (hors droits) de 12 433 000 € ;

➤ Un actif logistique à Umkirch (Allemagne), Am Gansacker 10/11, d'une surface de 3 039 m² pour un prix d'acquisition (hors droits) de 9 209 100 € ;

➤ Un immeuble de bureaux à Rosenheim (Allemagne), Klepperstraße 26, d'une surface de 40 920 m² pour un prix d'acquisition (hors droits) de 46 221 000 € ;

Pays-Bas

➤ Un immeuble de bureaux à Schajik (Pays-Bas), Nistelrooise Baan 3, d'une surface de 8 351 m² pour un prix d'acquisition (hors droits) de 24 125 000 € ;

Irlande

➤ Des bureaux à Dublin (Irlande), Shelbourne Road & Crampton Avenue, d'une surface de 56 667 m² pour un prix d'acquisition (hors droits) de 34 750 000 €.

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. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

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 :

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris. 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 et JLL, experts externes 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 bi 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.

Au 31/12/2025, la provision pour gros entretiens s’élève à 1 998 164 €.

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 tel 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 tel que les droits d’enregistrement, honoraires et émoluments de notaire
- Les commissions de souscriptions

Titres détenus par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l’État du patrimoine, colonne « valeur bilantielle » au coût historique d’acquisition. La valeur estimée correspond à l’actif net réévalué de la société filiale.

Modalités de détermination de l’actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

L’actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénales des im-

meubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

Créances et dettes

Créances :
Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation

est pratiquée lorsque la valeur inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes :
Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

4. Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Commerce	221 458 191	221 320 000	61 042 473	59 850 000
Bureaux	359 403 865	377 740 000	208 039 571	215 330 000
Logistique	129 840 100	138 700 000	47 825 000	50 300 000
Multiple	20 500 000	20 350 000	20 500 000	20 500 000
Bureaux/Fitness	13 004 200	12 000 000	13 004 200	12 100 000
Fitness	6 868 183	8 330 000	6 868 183	8 240 000
Hospitalité	13 915 000	15 300 000		
Life Science	24 125 000	24 800 000		
Immobilisations en cours				
Immobilisations en cours	1 779 964	1 779 964		
Provisions liées aux placements immobiliers				
Provision pour Gros Entretiens	- 1 998 163		- 246 621	
Titres de participation contrôlée				
Santé	30 004 900	31 646 826	30 004 900	31 476 029,46
Bureaux	4 900	- 42 038		
TOTAL	818 906 140	851 924 751	387 037 706	397 796 029

5. Situation des investissements

Adresse	Ville	Pays-Bas	Usage	Détention	Date d'acquisition	Surface	Construction/ Rénovation	Prix HT HD	frais d'acquisition
Energieweg 9-304J-C	Rotterdam	Pays-Bas	Bureaux/Fitness	Direct	30/12/2022	2 948 m ²	2002	13 004 200,00 €	1 222 507,22 €
Meander 106	Arnhem	Pays-Bas	Commerce	Direct	02/02/2023	5 708 m ²	2010	11 405 000,00 €	1 251 935,72 €
Rio Quellas 3	Pamplona	Espagne	Fitness	Direct	14/06/2023	1 046 m ²	2023	1 400 000,00 €	62 976,95 €
Padre Rovaredo de los Rios 41	Alicante	Espagne	Fitness	Direct	14/06/2023	1 127 m ²	2023	2 044 348,83 €	90 386,95 €
Monte Cerrau, 22	Oviedo	Espagne	Fitness	Direct	14/06/2023	889 m ²	2023	1 438 651,10 €	70 548,95 €
Gran Via Tarrega Montebianco	Castellon	Espagne	Fitness	Direct	14/06/2023	2 070 m ²	2023	1 985 183,32 €	89 435,95 €
Laan Van Vredenoord 8-24	Rijswijk	Pays-Bas	Bureaux	Direct	11/08/2023	5 356 m ²	2008	10 337 557,00 €	1 311 130,22 €
Capriweg 40	Amsterdam	Pays-Bas	Bureaux	Direct	27/12/2023	2 783 m ²	2004	2 194 000,00 €	348 333,16 €
Petroleumweg 30	Rotterdam	Pays-Bas	Bureaux	Direct	27/12/2023	10 085 m ²	2013	9 261 000,00 €	1 078 623,16 €
Henri-Dunant-Straße 100	Erlangen	Allemagne	Bureaux	Direct	15/03/2024	11 482 m ²	2004	12 367 000,00 €	565 489,50 €
Oude Venloseweg, 84	Venlo	Pays-Bas	Logistique	Direct	10/04/2024	21 615 m ²	1982	17 000 000,00 €	1 855 804,37 €
Amerikweg, 18	Assen	Pays-Bas	Bureaux	Direct	26/04/2024	6 562 m ²	2015	14 000 000,00 €	1 696 563,22 €
Orion Campus, Siriusdreef 30-72	Hoofddorp	Pays-Bas	Bureaux	Direct	15/05/2024	11 184 m ²	1999	27 443 678,70 €	3 232 528,50 €
Carrer Bergueda, 1-El Prat de Llobregat	Barcelone	Espagne	Bureaux	Direct	28/05/2024	24 320 m ²	1991	22 472 926,00 €	940 261,41 €
Iturrizabala Kalea, 53	Vitoria-Gasteiz	Espagne	Santé	Indirect	30/05/2024	10 618 m ²	2013	20 060 000,00 €	682 460,00 €
Zbozowa Street 4	Szczecin	Pologne	Bureaux	Direct	19/06/2024	12 715 m ²	2013	24 800 000,00 €	281 484,49 €
Herbert Street 29	Dublin	Irlande	Bureaux	Direct	19/06/2024	1 248 m ²	1988	7 200 000,00 €	700 042,00 €
Citypoint, 13-27 Prospect Hill	Galway	Irlande	Multiple	Direct	27/06/2024	7 338 m ²	2008	20 500 000,00 €	1 963 963,62 €
Presselstrasse 17	Stuttgart	Allemagne	Bureaux	Direct	17/09/2024	8 102 m ²	2003	28 500 000,00 €	1 860 185,45 €
Block 5, IDA Parkmore Business and Technology Park	Galway	Irlande	Bureaux	Direct	02/10/2024	3 987 m ²	2018	11 000 000,00 €	987 845,10 €
Block 5, Waterside Innovation Campus	Dublin	Irlande	Bureaux	Direct	02/10/2024	2 465 m ²	2012	10 000 000,00 €	904 845,10 €
An d. Bubler Grenze 7	Erfurt	Allemagne	Logistique	Direct	05/11/2024	3 926 m ²	2017	5 843 348,00 €	348 613,50 €
Annaberger Str. 101	Chemnitz	Allemagne	Logistique	Direct	05/11/2024	3 714 m ²	2017	5 517 228,00 €	359 893,50 €
Otto-Flath-Straße 1	Melsdorf	Allemagne	Logistique	Direct	05/11/2024	3 708 m ²	2017	4 972 207,00 €	379 639,50 €
Estlandring 1-3	Lubeck	Allemagne	Logistique	Direct	05/11/2024	3 532 m ²	2016	5 025 815,00 €	383 123,50 €
Am Hellweg 9	Bochum	Allemagne	Logistique	Direct	05/11/2024	3 184 m ²	2017	4 641 620,00 €	358 151,50 €
Hannamagstrabe 31	Buchholz in der Nordheide	Allemagne	Logistique	Direct	05/11/2024	3 103 m ²	2016	4 824 783,00 €	297 685,50 €
C/ Del Samonte 21, Sant Joan Despi	Barcelone	Espagne	Bureaux	Direct	15/11/2024	24 344 m ²	1977/2024	28 514 000,00 €	1 181 334,00 €
Avenida de Guadalajara 2, San Blascanillejas	Madrid	Espagne	Commerce	Direct	27/12/2024	9 283 m ²	1998	49 637 473,00 €	1 881 191,51 €
Via Rizzoli 6	Milan	Italie	Bureaux	Direct	05/02/2025	31 900 m ²	2011	48 733 294,00 €	2 496 745,88 €
Av de la Costa 44	Gijon	Espagne	Hospitalité	Direct	18/02/2025	8 196 m ²	1982/2013	13 915 000,00 €	1 801 739,33 €
Lochhamer Schlag 1	Munich	Allemagne	Life Science	Direct	13/06/2025	8 868 m ²	2002/2012	20 910 000,00 €	2 253 687,50 €
An der Zolltafel 5	Sangerhausen	Allemagne	Logistique	Direct	27/06/2025	1 861 m ²	2009	2 937 000,00 €	307 330,25 €
Am Friedrichsfeld 5	Kirchheim	Allemagne	Logistique	Direct	27/06/2025	2 581 m ²	2009	4 936 000,00 €	456 640,25 €
Tucherstraße 11	Neuss	Allemagne	Logistique	Direct	27/06/2025	5 072 m ²	2013	12 433 000,00 €	968 625,25 €
Am Gansacker 10-11	Umkirch	Allemagne	Logistique	Direct	01/07/2025	3 040 m ²	2015	9 209 100,00 €	620 935,25 €
P.I Cordovilla Parque Comercial Galaria	Galaria	Espagne	Commerce	Direct	31/07/2025	4 118 m ²	2003	9 888 000,00 €	224 047,26 €
Ctra. Logroño	Calahorra	Espagne	Commerce	Direct	31/07/2025	10 252 m ²	1998	19 712 000,00 €	528 264,74 €
Nistelrooise Baan 3	Schaijk	Pays-Bas	Life Science	Direct	31/07/2025	8 456 m ²	1970/2002	24 125 000,00 €	2 851 534,00 €
Shelbourne Rd, Ballsbridge	Dublin	Irlande	Bureaux	Direct	01/08/2025	5 265 m ²	1998	34 750 000,00 €	3 024 675,00 €
C. Estrategia, 8	Getafe	Espagne	Logistique	Direct	06/08/2025	34 150 m ²	1988/1996	31 500 000,00 €	822 182,00 €
C. Ventas, 80	Irun	Espagne	Commerce	Direct	21/08/2025	10 713 m ²	1997/2017	30 724 905,81 €	534 747,00 €
Av. de Madrid, 37	Palencia	Espagne	Commerce	Direct	21/08/2025	6 265 m ²	1989/2016	9 680 716,69 €	600 941,00 €
N-2, Km 644, Cabrera de Mar	Barcelone	Espagne	Commerce	Direct	14/11/2025	8 326 m ²	2012	12 171 038,40 €	666 355,82 €
Ctra. de Utrera, Km1	Sevilla Montequinto	Espagne	Commerce	Direct	14/11/2025	8 119 m ²	2013	6 607 568,56 €	245 823,19 €
C. Poeta Muñoz San Román	Sevilla Camas	Espagne	Commerce	Direct	14/11/2025	4 445 m ²	2004	13 342 775,45 €	332 868,58 €
Ctra. Valencia, Km 89	Alicante	Espagne	Commerce	Direct	14/11/2025	4 000 m ²	2003	6 013 617,58 €	327 428,40 €
Klepperstraße26	Rosenheim	Allemagne	Activités	Direct	06/12/2025	25 497 m ²	1974/2019	46 221 000,00 €	2 529 559,70 €
Avenue des Nerviens 85	Brussels	Belgique	Bureaux	Indirect	17/12/2025	9 322 m ²	1993/2023	28 535 046,61 €	4 089 148,26 €
Via Emmanuelle Carnavale 83	Rome	Italie	Commerce	Direct	22/12/2025	12 705 m ²	2000	16 643 155,15 €	583 612,39 €
Strada Provinciale 208	Carugate	Italie	Commerce	Direct	22/12/2025	11 362 m ²	1998	15 852 929,78 €	556 432,71 €
Strada Rurale Santa Caterina n. 17/E	Bari	Italie	Commerce	Direct	22/12/2025	11 807 m ²	1995/2003	10 597 140,99 €	375 657,05 €
Via Po	San Giovanni Teatino	Italie	Commerce	Direct	22/12/2025	7 706 m ²	2003	9 181 870,55 €	326 977,53 €
Calle Ventalomar 3B	Toledo	Espagne	Logistique	Direct	23/12/2025	31 869 m ²	2009	21 000 000,00 €	1 038 330,50 €
7 Plassey Park Rd, Castletroy	Limerick	Irlande	Bureaux	Direct	04/03/2026	4 316 m ²	2019	16 280 687,00 €	1 462 197,00 €
Fabrycznast. 1A	Cracovie	Pologne	Bureaux	Direct	11/03/2026	14 004 m ²	2023	34 000 000,00 €	427 912,00 €
3090-3094 Lake Drive, Citywest Business Campus	Dublin	Irlande	Bureaux	Direct	30/04/2026	6 231 m ²	2001	19 862 000,00 €	1 800 871,00 €
TOTAL								907 152 865,53 €	58 642 252,39 €



6. Tableau de variation de l'actif immobilisé

	(en €)			
	01/01/2025	Dotations	Reprises	31/12/2025
• Pour risques et charges	-	-	-	-
• Pour gros entretiens	246 621	1751543	-	1998164
• Pour entretien et réparations	-	-	-	-
TOTAL	246 621	1751543	-	1998164

7. Détail des autres actifs d'exploitation

	(en €)			
	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Situation de clôture 31/12/2025	Moins d'un an	De 1 à 5 ans
• Créances locataires et comptes rattachés	5 436 038	8 551 843	8 551 843	
• Créances locataires	-	-		
• Locataires douteux	-	-		
• Dépréciation des créances	-	-		
• Autres créances	39 169	1 268 366	1 268 366	
• Intérêts ou dividendes à recevoir	1146 282	1 582 889	1 582 889	
• État et autres collectivités	5 562 117	7 155 729	7 155 729	
• Associés opérations sur capital	-	-		
• Syndic	-	-		
• Fournisseurs débiteurs et avoirs à recevoir	940 568	3 951 418	3 951 418	
• Autres débiteurs	31 098	1 755 432	1 755 432	
TOTAL	13 155 275	24 265 679	24 265 679	-

La créance de l'État est composée comme suit :

➤ 118 K€ de TVA déductible néerlandaise ;
➤ 14 K€ de TVA déductible espagnole ;
➤ 562 K€ de TVA déductible allemande ;
➤ 808 K€ de TVA déductible polonaise ;
➤ 240 K€ de TVA déductible irlandaise ;
➤ 175 K€ de TVA déductible italienne ;

➤ 361,60 € de TVA déductible française ;
➤ 207 K€ de crédit de TVA néerlandaise ;
➤ 1 843 K€ de TVA sur factures non parvenues ;
➤ 3 188 K€ de demande de remboursement de crédit de TVA.

Le solde des autres débiteurs comprend 838 K€ de créances des relevés de notaire et 917 K€ de créances envers la SCI Transitions One.

8. Variations de placements et disponibilités

	(en €)		
	Situation de clôture au 31/12/2023	Variations	Situation de clôture au 31/12/2025
		+	-
• Valeurs mobilières de placement	85 525 225	39 617 578	125 143 803
• Fonds de remboursement	-		-
• Autres disponibilités	15 180 513	-	3 814 036
TOTAL	100 760 739	39 617 578	3 814 036
			136 510 280

97

9. Détail des autres passifs d'exploitation

	(en €)				
	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Situation de clôture 31/12/2025	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
• Provisions pour risques et charges	-	-			
• Dépôts et garantie reçus	1 733 451	2 551 652	2 551 652		
• Dettes auprès des établissements de crédit	-	-			
• Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 594 603	21 250 945	21 250 945		
• Dettes sur immobilisations	-	-			
• Locataires créditeurs et avoirs à établir	207 733	1 447 994	1 447 994		
• Dettes aux associés	8 336 097	13 796 509	13 796 509		
• Dettes fiscales	2 606 350	8 019 943	8 019 943		
• Charges à payer	-	-			
• Autres dettes diverses	8 155 811	8 207 393	8 207 393		
TOTAL	31 634 047	55 274 438	55 274 438	-	-

Les dettes fournisseurs sont composées comme suit :

- 423 K€ de solde fournisseurs néerlandais ;
- 963 K€ de solde fournisseurs polonais ;
- 568 K€ de solde fournisseurs irlandais ;
- 193 K€ de solde fournisseurs italiens ;
- 7 453 K€ de factures non parvenues ;
- 795 K€ de factures non parvenues néerlandaises ;
- 4 722 K€ de factures non parvenues espagnoles ;
- 83 K€ de factures non parvenues polonaises ;
- 555 K€ de factures non parvenues irlandaises ;
- 1 858 K€ de factures non parvenues italiennes ;
- 3 379 K€ de factures non parvenues allemandes ;
- 208 K€ de factures d'immobilisations non parvenues espagnoles ;
- 40 K€ de factures d'immobilisations non parvenues irlandaises ;
- 10 K€ de factures d'immobilisations non parvenues italiennes ;

Les dettes fiscales sont composées comme suit :

- 2 943 K€ de provision au titre de l'impôt sur les sociétés dû aux Pays-Bas ;
- 839 K€ de provision au titre de l'impôt sur les sociétés dû en Espagne
- 146 K€ de provision au titre de l'impôt sur les sociétés dû en Irlande ;
- 1 180 K€ de provision au titre de l'impôt sur les sociétés dû en Allemagne ;
- 1 141 K€ de provision au titre de l'impôt sur les sociétés dû en Italie ;
- 911 K€ de TVA à payer espagnole ;
- 252 K€ de TVA à payer allemande ;
- 19 K€ de TVA à payer irlandaise ;
- 36 K€ de TVA à payer polonaise ;
- 177 K€ de TVA collectée polonaise ;
- 128 K€ de TVA collectée irlandaise ;
- 160 K€ de TVA collectée espagnole ;
- 88 K€ de charges fiscales à payer (CVAE / autres).

10. Détail des capitaux propres

Capital souscrit

Le capital depuis l'origine s'élève à 825 482 250 € dont 2 797 812 parts souscrites et 7 156 parts retraitées sur l'exercice pour un montant total de 418 598 400 €. Le prix de la part est de 202 € pour un nominal de 150 € au 31/12/2025.

	Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres		2 712 559	2 797 812	7 156	5 503 215
Valeur nominale (en €)		150	150	150	150
Capital social (en €)		406 883 850	419 671 800	1 073 400	825 482 250

Principaux éléments constitutifs des capitaux propres

	(en €)			
	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation résultat N-1	Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
• Capital	406 883 850		418 598 400	825 482 250
Capital souscrit	406 883 850		418 598 400	825 482 250
Capital en cours de souscription	-		-	-
• Prime d'émission et de fusion	54 175 833		62 657 247	116 833 080
Primes d'émission	133 254 626		140 067 553	273 322 179
Primes d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prélèvement sur primes d'émission	- 79 078 792		-77 410 305	- 156 489 098
• Écarts de réévaluation	-		-	-
Écarts de réévaluation	-		-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-		-	-
• Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-		-	-
• Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-		-	-
• Réserves	-		-	-
• Report à nouveau	527 090	4 314 536	-	4 841 627
• Résultat de l'exercice		-	34 682 534	34 682 534
• Résultat N-1 non encore affecté	12 814 948	- 12 814 948		-
• Acompte sur dividende N-1	-8 500 411	8 500 411	-	
• Acompte sur dividende N			-31 721 798	-31 721 798
TOTAL	465 901 310	-	484 216 383	950 117 694

11. Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Liste des transactions effectuées entre la Société de Gestion et la SCPI

Tiers concerné	Nature de la relation	Montant des transactions
ARKÉA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT	Commissions de souscription de la société de gestion	55 996 002 €
ARKÉA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT	Commissions de gestion de la société de gestion	5 528 799 €

Entreprises liées (en €)	Poste du bilan			
	Comptes courants rattachés aux participations	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	Capital social
TRANSITIONS ONE	395 235	-	-	30 005 000
TRANSITIONS BRUXELLES	30 654 566	-	-	5 000
TOTAL	31 049 802	-	-	30 010 000

Engagements hors bilan

Néant

Évènements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement du présent rapport

La SCPI Transitions Europe a acquis deux actifs en mars 2026 :

- Un immeuble de bureaux situé à Cracovie (Pologne) d'une surface de 4 821 m², acquis pour un montant de 34 000 000 euros (hors droits et hors frais d'acquisition);
- Un immeuble de bureaux d'une surface de 4 316 m², situé à Limerick (Irlande), acquis pour un montant de 16 280 686 euros (hors droits et hors frais d'acquisition).

Prime d’émission et prélèvements sur prime d’émission

	Montant au 31/12/2024	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/2025
Prime d’émission	133 254 626 €	140 067 553 €	273 322 179 €
Prélèvements sur P.E.			
Frais d’acquisition des immeubles	26 971 783 €	21 414 304 €	48 386 087 €
Commissions de souscription	52 107 010 €	55 996 002 €	108 103 012 €
Total des prélèvements	74 078 793 €	77 410 306 €	156 489 099 €
PRIME D’ÉMISSION NETTE	54 175 833 €	62 657 248 €	116 833 081 €

Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée générale qui s'est tenue le 30 juin 2025 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice du 31/12/2024 d'un montant total de 12 814 948,53 € au report à nouveau pour un montant de 4 314 536,83 € et en acompte sur dividendes pour un montant de 8 500 411,70 €.



TRANSITIONS EUROPE
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE

Modèle d'informations périodiques 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
Code Isin :
FR001400EGA8

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

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 dans lesquelles le produit financier investit 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 comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social.

Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

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

Cocher et compléter comme il convient ;
le pourcentage représente investissements durables



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 et réalisés 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 et réalisés 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 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 extra-financière des actifs immobiliers.

Les caractéristiques environnementales et/ou sociales suivantes ont été mesurées, collectées et analysées, grâce notamment à la mise en place des grilles d’évaluation ESG sur l’intégralité du patrimoine détenu, en ce inclus les récentes acquisitions :

- Consommation énergétique
- Émission des gaz à effet de serre (GES)
- Biodiversité
- Recours aux énergies renouvelables (ENR)
- Mobilité
- Gestion de la chaîne d’approvisionnement
- Parties Prenantes
- Résilience climatique

L’ensemble des indicateurs précités a été suivi sur le périmètre, mettant en avant la contribution environnementale (performance énergétique et carbone, maximisation du potentiel biodiversité) et sociale (qualité de l’air, mobilité douce, proximité transports en commun), plus ou moins forte de chacun des actifs du fonds.

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

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

Au 31/12/2025, les performances des indicateurs utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par Transitions Europe sont les suivantes :

Thème	Indicateur de durabilité	Résultat au 31/12/2025	Couverture (en valeur)
Consommations énergétiques	Consommation énergétique réelle tous fluides et tous usages par m² et par an (en kWhEF/m², an)	161,2	73,9 %
Émissions de GES	Émission de GES par m² et par an (en kgeq CO₂/m², an)	33,9	73,9 %
Biodiversité	Coefficient de Biotope surfacique (%) moyen (pondéré par la valeur)	10,8 %	67,2 %
Énergies renouvelables	Part des actifs (en valeur) disposant d’un contrat d’énergie verte certifié, à minima sur les parties communes	30,8 %	100 %
Mobilité	Part des actifs (en valeur) offrant une option de mobilité décarbonée	66,1 %	100 %
Chaîne d’approvisionnement	Part des contrats PM (en nombre) incluant une clause ESG	100 %	100 %
Parties prenantes	Part des locataires (en nombre) sensibilisés aux écogestes, appliqués aux spécificités de chaque actif	60,2 %	100 %
Résilience changement climatique	Part des actifs (en valeur) couverts par un outil d’analyse d’exposition aux risques physiques liés au changement climatique	100 %	100 %

À noter, depuis 2024, un projet de collecte de données réelles est en cours auprès des divers locataires des actifs du fonds, ce qui permet à la SCPI Transitions Europe de présenter des données réelles sur une couverture significative de 51 % sur cette période de référence 2024.

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

Thème	Indicateur de durabilité	Résultat au 31/12/2025	Résultat au 31/12/2024	Écart relatif 2025/2024
Consommations énergétiques	Consommation énergétique réelle tous fluides et tous usages par m² et par an (en kWhEF/m², an)	161,2	795	- 79,7 %
Émissions de GES	Émission de GES par m² et par an (en kgeq CO₂/m², an)	33,9	174,1	- 80,6 %
Biodiversité	Coefficient de Biotope surfacique (%) moyen (pondéré par la valeur)	10,8 %	N/C	N/C
Énergies renouvelables	Part des actifs (en valeur) disposant d'un contrat d'énergie verte certifié, à minima sur les parties communes	30,8 %	N/C	N/C
Mobilité	Part des actifs (en valeur) offrant une option de mobilité décarbonée	66,1 %	N/C	N/C
Chaine d'approvisionnement	Part des contrats PM (en nombre) incluant une clause ESG	100 %	N/C	N/C
Parties prenantes	Part des locataires (en nombre) sensibilisés aux écogestes, appliqués aux spécificités de chaque actif	60,2 %	N/C	N/C
Résilience changement climatique	Part des actifs (en valeur) couverts par un outil d'analyse d'exposition aux risques physiques liés au changement climatique	100 %	N/C	N/C

En 2025, Transitions Europe a poursuivi son engagement en faveur de la durabilité, notamment via le déploiement des mises à jour stratégiques insufflées dans le renouvellement de son label ISR.

Cette échéance a été l'occasion d'intensifier les actions ESG du fonds et de mettre à jour les indicateurs clés suivis annuellement.

En 2025, Transitions Europe a poursuivi son développement et sa croissance, avec 55,6 % de ses investissements réalisés sur l'année. Cette forte dynamique ne permet pas une comparaison évidente des indicateurs ESG entre 2024 et 2025.

Par ailleurs, en 2024, nous avons identifié un actif, Venlo, dont la performance énergie/carbone n'est pas directement comparable à celle d'un actif immobilier classique. Ce site correspond en effet à une usine de production de champignons, intégrant de nombreux procédés industriels. À ce titre, des travaux sont en cours afin d'isoler les consommations liées aux procédés industriels de celles imputables au bâtiment, avant leur intégration dans les indicateurs.

1.C Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?

Sans objet. Ce produit financier ne se fixe pas d'objectif d'investissement durable.

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

Sans objet. Ce produit financier ne se fixe pas d'objectif d'investissement durable.

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

Sans objet. Ce produit financier ne se fixe pas d'objectif d'investissement durable.

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 :

Sans objet. Ce produit financier ne se fixe pas d'objectif d'investissement durable.



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 ?

Les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité à prendre en compte obligatoirement par l'activité d'investissement en immobilier ont été définies dans le tableau 1 du règlement (UE) 2022/1288 du 6 avril 2022 :

➤ Exposition aux combustibles fossiles via les actifs : part des investissements dans des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ;

➤ Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : part des investissements dans des actifs inefficaces sur le plan énergétique (DPE C ou inférieur).

Par ailleurs, le produit financier est tenu de prendre en compte l'un des indicateurs optionnels défini dans le tableau 2 du règlement (UE) 2022/1288 du 6 avril 2022 :

➤ Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) Émissions GES totales sur les Scopes 1 et 2

PAI - Indicateurs obligatoires et additionnels	Définition de l'indicateur	Résultat	Couverture (en valeur)
Énergies fossiles	Part des actifs (en valeur) contribuant à l'extraction, au stockage ou au transport d'énergies fossiles	0 %	100 %
Efficacité énergétique	Part des actifs (en valeur) inefficaces sur le plan énergétique (DPE inférieur ou égal à C)	51 %	100 %
Émission de GES (en tonnes éq CO ₂ /an)	Émission de GES – Scope 1 Émission de GES – Scope 2 Émission de GES par an	1 141,8 11 423,7 12 565,5	73,9 %

Exposition aux combustibles fossiles - Actions planifiées pour réduire l'impact des principales incidences négatives :

NA – Le fonds ne participe pas aux opérations d'extraction ou de stockage de combustibles fossiles à travers ses investissements immobiliers.

La politique d'investissement du fonds vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers mutualisés sur le plan locatif et géographique, sans limitation quant à la diversification sectorielle (bureaux, commerces de pieds d'immeubles, locaux d'activité, logistique, etc.)

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique - Actions planifiées pour réduire l'impact des principales incidences négatives :

La donnée sur cet indicateur est disponible sur 100 % des actifs (en valeur). Afin d'améliorer le profil énergétique des actifs inefficaces, la méthode dite « C-M-R » sera déployée sur les actifs du fonds :

➤ Collecter la donnée énergétique réelle ;

➤ Mesurer la performance du résultat relativement à des benchmarks sectorielles et géographique ;

Émissions de gaz à effet de serre - Actions planifiées pour réduire l'impact des principales incidences négatives :

Dans la continuité des actions planifiées pour améliorer le profil énergétique des actifs du fonds, et grâce à la collecte de données réelles menée en

➤ Réduire les consommations énergétiques en appliquant les préconisations à fournir par un audit énergétique préalablement mené par un expert.

Dans le cadre de son approche de fonds « Best-in-Progress », Transitions Europe ne se limite pas à l'acquisition d'actifs systématiquement performants sur le plan énergétique au sens de la SFDR. Le fonds veille cependant, en cohérence avec sa stratégie ESG et ISR, à identifier pré-acquisition des actions permettant d'améliorer la performance énergétique et carbone de ses actifs.

2025, qui a encore progressé depuis l'an dernier, le fonds est en cours d'intégration à son budget d'une poche de CAPEX dédiée à la décarbonation. Celle-ci vise à anticiper les actions nécessaires pour aligner le fonds avec la trajectoire CRREM avant 2030.



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 : 01/01/2024 au 31/12/2025.

Actif	Secteur	Part de l'actif (en valeur)	Pays
MILAN - Rizzoli	Immobilier	6,70 %	Italie
ROSENHEIM - The eriX	Immobilier	5,40 %	Allemagne
DUBLIN - Shelbourne Buildings	Immobilier	4,00 %	Irlande
GETAFE - Project Bloom	Immobilier	3,90 %	Espagne
IRUN - Shopping Centers PTF	Immobilier	3,30 %	Espagne
BRUSSELS - Nerviens 85	Immobilier	3,30 %	Belgique
SCHAIJK - Landerd Campus	Immobilier	2,90 %	Pays-Bas
MUNICH - Lochhamer Schlag	Immobilier	2,80 %	Allemagne
TOLEDO - Schweppes	Immobilier	2,80 %	Espagne
GALARIA - Ores Portfolio	Immobilier	2,30 %	Espagne
ROME - Project Quartet	Immobilier	2,00 %	Italie

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

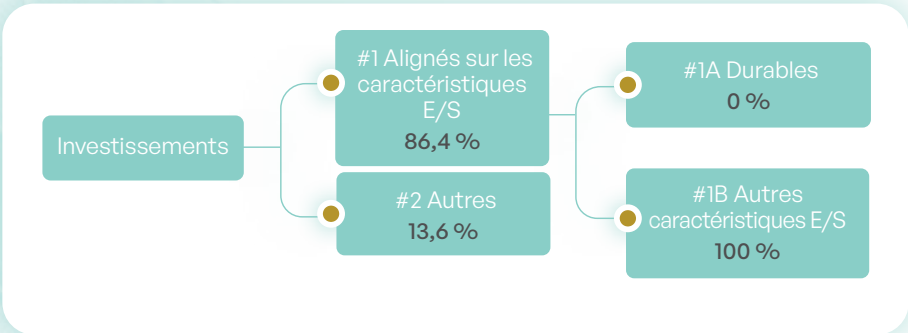


4. Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Le fonds n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2025.

4.A Quelle était l'allocation des actifs ?

Allocation des actifs au 31/12/2025 :



La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants ou liquidités du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

Le fonds n'a pas investi dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2025.

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

100 % des investissements ont été réalisés dans le secteur de l'immobilier, actifs réels détenus directement par le fonds.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables **au gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

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

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.



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

Sans objet. Le fonds n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2025.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ?

Sans objet. Le fonds investit exclusivement dans le secteur immobilier, et, de ce fait, n'investit pas dans des activités liées au gaz fossile et/ou aux énergies fossiles.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La SCPI Transition Europe n'effectue aucun investissement dans des activités transitoires et habilitantes.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE n'a pas évolué par rapport au reporting 2024, il est égal à 0 % sur ces 2 périodes.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE

Sans objet. Le fonds n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2025.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Sans objet. Le fonds n'investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2025.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « Autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Les investissements inclus dans la catégorie #2 Autres représentent exclusivement des liquidités (13,6 %) en attente d'investissements ou de paiements (distributions, rachats). Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.



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

La SCPI Transition Europe, labellisée ISR, a franchi en 2025 une nouvelle étape dans le déploiement de sa stratégie ESG, dans la continuité des travaux engagés en 2024. Cette année a notamment été marquée par le renouvellement du label ISR, accompagné d'une refonte de la grille ESG dans le cadre du cycle 2. Alignée avec les objectifs ISR communs à la société de gestion, cette nouvelle grille s'inscrit dans la continuité du cycle 1, tout en traduisant une approche désormais plus opérationnelle et tournée vers l'action. Ce nouveau cadre s'accompagne également d'un rééquilibrage des pondérations, avec un pilier Social désormais fixé à 20 % et un pilier Gouvernance porté à 30 %, afin de mieux refléter l'importance croissante des enjeux de pilotage, de suivi et de gestion des risques, en particulier climatiques.

Dans ce contexte, l'année 2025 a également été marquée par une progression significative de la qualité et de la couverture des données ESG. Le taux de collecte de données fiables atteint désormais 72 % du portefeuille sur les volets énergie et carbone, traduisant les efforts menés pour améliorer la transparence, la robustesse et la précision du suivi des performances. L'ensemble des données de consommation a pu être consolidé dans la plateforme Deepki, avec le lancement de l'automatisation de la collecte dans les pays où celle-ci peut être déployée, afin de permettre

un pilotage plus fin, plus homogène et plus réactif des indicateurs à l'échelle du portefeuille.

Dans le prolongement de cette démarche, la SCPI s'appuie également sur les fonctionnalités de Deepki pour structurer sa stratégie de décarbonation. L'outil permet à ce stade d'identifier les principaux leviers d'action, de modéliser différents scénarios et, lorsque des données réelles sont disponibles, d'évaluer les impacts financiers et extra-financiers des actions de décarbonation envisagées. Cette approche vise à mieux orienter les arbitrages et à prioriser les actions les plus pertinentes à l'échelle du portefeuille.

Sur le plan opérationnel, plusieurs actions sont en cours de déploiement ou d'étude sur les actifs du portefeuille, en particulier lorsqu'elles répondent à des enjeux de renouvellement d'équipements en fin de vie ou d'amélioration de la performance énergétique. Cette dynamique porte notamment sur des projets photovoltaïques en Espagne, une restructuration lourde en Irlande intégrant des objectifs environnementaux ambitieux, ainsi que sur l'étude du remplacement de certains équipements de chauffage par des pompes à chaleur afin de réduire le recours au gaz.

En parallèle, la stratégie climatique du fonds s'est renforcée autour d'une

meilleure intégration des risques physiques. L'analyse de l'exposition aux risques climatiques a ainsi été étendue à l'ensemble des actifs du portefeuille via la plateforme Munich Re, permettant d'identifier les vulnérabilités propres à chaque site et de mieux hiérarchiser les actions à engager. Cette approche irrigue désormais plus largement les processus d'investissement, avec un renforcement des analyses réalisées avant et après due diligence dans le cadre des comités d'investissement. Dans la continuité de ces travaux, les premières études de vulnérabilité, lancées sur la base de cette analyse d'exposition, ont également été reçues au cours de l'exercice.

L'année a également été marquée par un approfondissement des réflexions relatives à la biodiversité. De nombreuses études ont ainsi été menées sur le portefeuille afin d'identifier des leviers d'amélioration et de définir les premières actions à engager sur certains actifs. En complément, le déploiement en cours de l'outil biodiversité de Deepki doit permettre de structurer une approche plus opérationnelle, fondée sur l'évaluation du potentiel d'amélioration des sites au regard de différents indicateurs de performance.

L'ensemble de ces avancées illustre la montée en maturité de la démarche ESG de la SCPI Transition Europe. En 2025, le fonds confirme ainsi sa volonté de passer d'une logique de connaissance et d'évaluation à une logique de déploiement, en traduisant plus concrètement ses engagements en actions mesurables à l'échelle du portefeuille.





“

VOS CONTACTS

🌐 www.arka-reim.com

☎ 09 69 32 88 32

in Arkéa REIM

”