TRANSITIONS EUROPE
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES

Bulletin d'information

SCPI Transitions Europe

Document à caractère promotionnel

2ème semestre 2025
Valable du 01/07/2025 au 31/12/2025

ARKEA REIM

investissement socialement responsable
ISR
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Avertissements & risques

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

Transitions Europe

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

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

investissement socialement responsable iSR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

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

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

Risque de perte en capital
Le capital investi dans la SCPI n'est pas garanti.

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

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

Risque de taux
La SCPI peut être exposée aux variations des taux d'intérêt lorsque sa dette est à taux variable. En cas de hausse des taux non intégralement couverte, le coût de la dette augmente, ce qui peut réduire le résultat et, en cas de hausse marquée, affecter négativement le levier financier et la valeur de réalisation.

Risque de change
L'impact des fluctuations des devises d'investissement par rapport à l'euro peut influencer la valeur des actifs à la hausse ou à la baisse. Ce risque n'est pas systématiquement couvert pour les investissements hors Zone Euro, qui peuvent représenter jusqu'à 80 % du patrimoine immobilier.

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

Durée de placement recommandée
10 ans minimum.
L'investisseur est invité à se référer à la note d'information de la SCPI Transitions Europe et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.
Les informations légales concernant la SCPI Transitions Europe, notamment le Document d'Informations des Investisseurs, sont disponibles auprès de la Société de Gestion, Arkéa REIM.

Par courrier :
72, rue Pierre Charron - 75008 Paris

Par email :
info@arkea-reim.com

Sur le site internet :
www.arkea-reim.com

Liste des risques non exhaustive, se référer au DIC et à la note d'information

Édito

Une année supplémentaire placée sous le signe du succès pour Transitions Europe !

Chers Associés,

À l'occasion de cette communication, nous vous présentons, ainsi qu'à vos proches, nos meilleurs vœux pour l'année 2026.

Le second semestre 2025 marque une étape majeure dans le développement de Transitions Europe, qui a franchi le cap symbolique du milliard d'euros de capitalisation. Ce seuil traduit la dynamique de la SCPI depuis son lancement, rendue possible par la confiance que vous lui accordez, dans un environnement immobilier en évolution.

Pour la troisième année consécutive Transitions Europe affiche des performances supérieures à son objectif de Performance Globale Annuelle sur 10 ans[1] non garanti de 6 %. En 2025 la PGA[2] de votre SCPI atteint 8,60 % décomposée en 7,60 % de taux de distribution[3] et 1 % de hausse de valeur de part. En effet au 1er décembre 2025, la valeur de part de Transitions Europe est passée de 200 € à 202 €. Cette évolution reflète la qualité du patrimoine constitué, les conditions favorables d'acquisition et la capacité de votre SCPI à créer de la valeur dans la durée.

Pour 2026, les conditions de marché et les fondamentaux solides de la SCPI nous amènent à fixer un objectif de PGA[4] non garantie de 7 %, supérieure à notre objectif de PGA[2] sur 10 ans[1] non garanti de 6%.

La collecte annuelle s'établit à 560 M€. Cette collecte a été déployée de manière maîtrisée, avec un délai moyen d'investissement de 3,2 mois. Cette année, Transitions Europe a ainsi acquis 25 actifs immobiliers pour un montant total de près de 490 M€, poursuivant la diversification géographique et sectorielle du portefeuille. Pour la première fois, la SCPI s'est implantée en Belgique et en Italie, marquant une nouvelle étape dans son développement européen. Cette année d'investissement a permis de renforcer un portefeuille équilibré, reposant sur des locataires solides et des fondamentaux locatifs sécurisants, comme en témoigne notamment le renouvellement de baux significatifs au cours de l'exercice, dont celui de l'actif de Stuttgart pour une période ferme de 9 ans.

Ces résultats ont permis à votre SCPI de distribuer, au titre du quatrième trimestre 2025, un dividende de 2,70 euros par part en jouissance, brut de fiscalité étrangère et de PFU, soit 1,87 euros nets de fiscalité étrangère. À fin 2025, le report à nouveau s'élève à 7,8M d'euros, soit 2,9M d'euros de plus qu'au 31 décembre 2024, représentant plus de 40 jours de distribution et constituant une réserve de sécurité appréciable pour les exercices à venir.

L'année 2025 a également été marquée par le renouvellement de son Label ISR, à l'issue de son premier cycle de labellisation. Cette reconnaissance confirme la pertinence et la cohérence des engagements ESG de la SCPI, désormais consolidés par une nouvelle grille d'analyse plus quantitative, intégrée aux processus d'investissement et d'asset management.

À l'issue de ce second semestre, Transitions Europe aborde la suite de son développement avec confiance. Dans un marché immobilier européen encore en phase de normalisation, nous restons convaincus que les conditions demeurent favorables à la sélection rigoureuse d'actifs créateurs de valeur. Notre ambition reste inchangée : construire, dans la durée, une SCPI européenne diversifiée et résiliente, capable de s'adapter aux évolutions du marché.

Nous vous remercions sincèrement pour votre confiance et votre engagement à nos côtés, et nous réjouissons de poursuivre ensemble cette dynamique.

Adrien Mehio
Fund Manager - Arkéa REIM

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

[1] Durée de placement recommandée / [2] PGA : Performance Globale Annuelle (cf. Définitions & Lexique p.28) / [3] Conformémemnt aux recommandations de l'ASPIM, le taux de distribution est calculé pour un prix de part à 200€ (hors période sponsor) / [4] Les scénarios présentés constituent une estimation des performances futures établie à partir de données actuelles ; ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. Les principales hypothèse retenues sont : (i) le rythme prévisionnel de collecte et d'acquisition, (ii) les hypothèses d'exploitation (produits, charges, travaux), (iii) les hypothèses de financement (LTV, taux d'intérêt), (iv) les conditions de marché (rendement des actifs). Les performances futures sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur. L'investissement peut entraîner une perte financière car il n'est pas assorti d'une garantie sur le capital.

La question au gérant

Pourquoi la distribution de Transitions Europe n'est pas linéaire chaque trimestre. Cette évolution est-elle liée à une baisse des revenus de la SCPI ?

Non, l'évolution de la distribution trimestrielle de la SCPI n'est pas liée à une baisse des revenus de la SCPI. Arkéa REIM a fait le choix de maximiser la distribution et non de la linéariser sur les différents trimestres.

La distribution d'une SCPI n'est pas nécessairement strictement linéaire d'un trimestre à l'autre. Elle peut connaître des variations ponctuelles liées à son mode de fonctionnement, à des effets de calendrier et à des choix de gestion, sans que cela ne traduise une évolution défavorable des revenus locatifs.

En particulier, le deuxième trimestre présente structurellement un niveau de distribution plus élevé, dans la mesure où il intègre l'affectation du résultat de l'exercice précédent, décidée lors de l'assemblée générale. Ce mécanisme ponctuel ne préjuge pas du rythme de distribution des autres trimestres.

Par ailleurs, la fiscalité étrangère est calculée sur le résultat de la SCPI, lequel peut être temporairement décorrélé du niveau de distribution versé sur un trimestre donné. Ainsi, un trimestre affichant un niveau de distribution brute plus modéré peut, en cas de fiscalité étrangère plus faible, se traduire par un montant net effectivement perçu par les associés équivalent, voire supérieur à celui d'un trimestre affichant une distribution brute plus élevée.

À l'échelle de l'année, les revenus locatifs de Transitions Europe ont permis d'assurer une distribution conforme aux objectifs de la SCPI, tout en renforçant ses réserves. La SCPI est par ailleurs entrée dans une phase de maturité, avec un patrimoine significatif et un effet du délai de jouissance désormais marginal dans la formation de la performance.

La performance de Transitions Europe doit ainsi être appréciée sur une base annuelle et dans une perspective de long terme, en cohérence avec la stratégie de la SCPI, qui vise à concilier maximisation de la performance, préservation de la valeur du patrimoine et solidité financière.

Abdelkader GUENNIOUI

Directeur du Fund Management
Arkéa REIM

Historique des distributions

Risque de perte en capital et liquidité non garantie

Taux de distribution calculés sur le prix de part au 1er janvier de l'année

	2023	2024	2025
Taux de distribution brut	**8.16 %**	**8.25 %**	**7.60 %**
Taux de distribution net de fiscalité étrangère	**6.52 %**	**6.75 %**	**6.08 %**
Taux de distribution net de fiscalité étrangère et de PFU	**5.61 %**	**6.14 %**	**5.85 %**
T4	3.00 €	3.20 €	2.70 €
T3	3.50 €	3.60 €	3.00 €
T2		5.50 €	5.00 €
T1		4.20 €	4.50 €
S1	9.00 €		
Dividendes bruts de fiscalité étrangère	**15.50€ / part**	**16.50€ / part**	**15.20€ / part**

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

Focus sur la distribution 2025

Risque de perte en capital et liquidité non garantie

La fiscalité étrangère peut varier de façon assez importante d'un trimestre à l'autre car il s'agit d'un montant prévisionnel calculé sur le résultat du trimestre et non sur le dividende versé. La fiscalité a été importante aux T3 et T4 car la SCPI a réalisé un résultat important du fait des nombreuses acquisitions, ce qui est très positif. Au final sur l'ensemble de l'année la fiscalité étrangère a représenté 20% du dividende brut 2025.

50 jours
Report à nouveau
soit 1.41€/part

	T1	T2	T3	T4	**Revenus bruts** de fiscalité étrangère	**Revenus nets** de fiscalité étrangère	**Revenus nets** de fiscalité étrangère et de PFU
Revenu foncier distribué	3.20 €	3.92 €	1.88 €	1.60 €	15.20 € / part	12.17 € / part	11.70 € / part
Revenu financier distribué	0.51 €	0.48 €	0.31 €	0.27 €			
Impôt étranger	0.79 €	0.60 €	0.81 €	0.83 €			
Total Brut	**4.50 €**	**5.00 €**	**3.00 €**	**2.70 €**			
					Taux de distribution brut	**Taux de distribution net de fiscalité étrangère**	**Taux de distribution net de fiscalité étrangère et de PFU**
					7.60 %	**6.08 %**	**5.85 %**

Le taux de distribution est calculé pour le prix de part au 1er janvier 2025 (200€).
Le taux de distribution net (5.85%) s'entend pour les Associés soumis au PFU.

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

Chiffres clés

L'essentiel du semestre (au 31/12/2025)

7 959
Nouveaux associés

288 M€
Collecte nette sur le semestre

376 M€
Investissements sur le semestre

1.1 Md€
Capitalisation

136.5 M€
Trésorerie disponible

98 %
TOF[1]

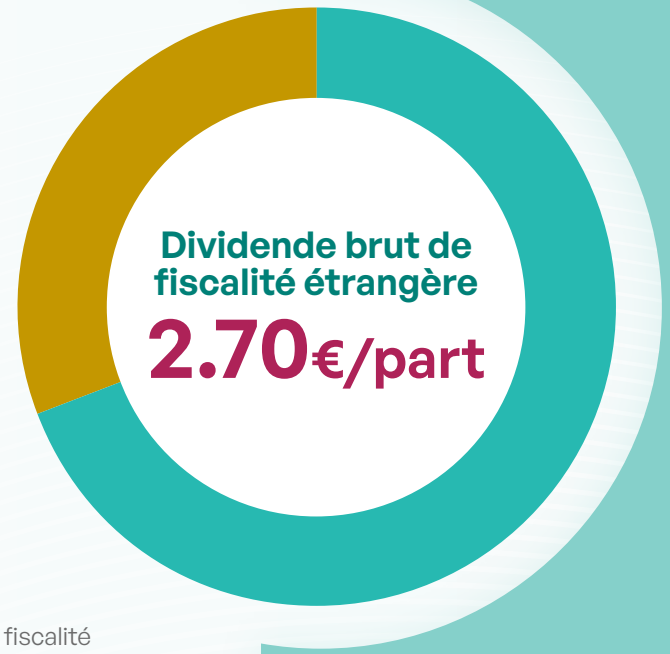
19
Nouvelles acquisitions

[2] *TOF : Taux d'Occupation Financier (cf. Définitions & Lexique p.28)*

Laboratoire à Assen (Pays-Bas)

Performances

Prochain versement prévisionnel des potentiels dividendes
Avril 2026



Dividende au titre du T4

1.87€/part
Revenu foncier net de fiscalité étrangère dont 0.27€/part de revenu financier brut de PFU versé à l'Associé

0.83€/part
Impôts étrangers prélevés à la source, payés par la SCPI Transitions Europe et déductibles en France

Risque de perte en capital et liquidité non garantie

2025

8.60 %
PGA[1]

7.60 %
Taux de distribution

+1 %
Revalorisation du prix de part

T4	2.70 €
T3	3.00 €
T2	5.00 €
T1	4.50 €

Dividendes bruts de fiscalité étrangère
/part en €

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

[1] *PGA : Performance Globale Annuelle (cf. Définitions & Lexique p.28)*

Activité locative

Au 31/12/2025

10 % RCS Mediagroup Spa[1]

5 % Leroy Merlin Italia S.r.l

4 % Ericsson Antenna Technology

3 % WM SE

3 % MAN Truck & Bus Deutschland GmbH

3 % DIA Retail España, S.A.U.

3 % Deutsche Bahn AG

69 % Autres

Taux de recouvrement[2]

100 %

Nombre de locataires

313

[1] *La WALB résiduelle de cet actif est de 7.58 ans, et plus de 25 % des surfaces sont sous-louées à trois locataires, ce qui réduit notre exposition à ce locataire à environ 7 %*

[2] *Cf. Définitions & Lexique p.28*

97 % Locaux occupés

3 % Locaux vacants en recherche de locataire

**Le TOF affiché est supérieur au taux de locaux occupés, dans la mesure où certaines surfaces, bien que vacantes, restent couvertes par des garanties locatives.*

98 % TOP[3]

6 ans WALB[4]

12 ans WALT[5]

[3] *Taux d'Occupation Physique*

[4] *Durée moyenne résiduelle ferme des baux signés*

[5] *Durée moyenne résiduelle totale des baux signés*

Actualité locative

Retour sur les principales actualités de 2025

Porticon – Stuttgart (Bureaux en Allemagne)

Sécurisation locative de long terme avec un locataire de premier rang

- Signature d'un renouvellement de bail ferme de 9 ans avec le locataire en place, la Deutsche Bahn, groupe ferroviaire national allemand, assorti d'une option d'extension de 5 ans.
- Cet engagement s'accompagne d'un ambitieux programme de travaux de 4,5 M€, visant la modernisation complète de l'immeuble. La SCPI y contribue seulement à hauteur de 750 k€, avec une participation complémentaire de 750 k€ en cas d'exercice de l'option d'extension avant fin 2028.
- Les travaux intègrent notamment l'installation de panneaux photovoltaïques, renforçant la performance environnementale de l'actif et sa valeur sur le long terme.

Munich – Lochammer Schlag (Life Science en Allemagne)

Sécurisation locative

- Le bail a été prolongé de 5 ans avec Pharma SGP sur cet actif situé à Munich – Lochammer Schlag, sans modification du niveau de loyer.
- Cette opération permet une amélioration significative de la WALB.
- Des travaux d'amélioration de l'actif seront majoritairement pris en charge par le locataire, avec une contribution complémentaire du vendeur, limitant ainsi l'effort financier tout en renforçant l'attractivité et la pérennité de l'actif.

Bureaux à Stuttgart (Allemagne)

Laboratoire à Munich (Allemagne)

Actualité locative

Retour sur les principales actualités de 2025

Barcelone – Prima Muntadas (Bureaux en Espagne)

Renouvellement des baux

- Une forte activité locative a été enregistrée sur cet immeuble, avec 7 renouvellements de baux et 1 nouvelle signature.
- Par ailleurs, des discussions sont en cours avec le locataire principal, Media Markt (représentant près de 50% des loyers), portant sur la mise en œuvre de travaux significatifs en contrepartie d'une prolongation de la durée ferme du bail, visant à renforcer durablement les revenus locatifs.

Madrid - Las Rosas (Centre commercial en Espagne)

Renouvellement des baux

- 14 baux ont été signés dans ce centre-commercial loué à plus de 70 locataires, dont 13 renouvellements, permettant de sécuriser 660 k€ de loyers annuels, soit environ 13 % des flux locatifs de Las Rosas.
- Le locataire clé "Mango" a été renouvelé à conditions financières inchangées, confirmant l'attractivité de l'actif.
- Par ailleurs, deux départs ont été enregistrés sans impact financier, les surfaces étant couvertes par des garanties locatives ou rapidement relouées avec un ajustement marginal.

Dublin – Plantation House (Bureau en Irlande)

- Comme anticipé, départ du locataire unique sans impact sur les revenus locatifs de la SCPI, grâce à une garantie du vendeur couvrant l'intégralité des loyers et charges jusqu'à mi-2026.
- Un projet de rénovation est actuellement à l'étude afin de repositionner et relouer cet actif idéalement situé au cœur de Dublin. Cet immeuble de bureaux représente moins de 0.5% de la capitalisation du fonds.

Bureaux à Barcelone (Espagne)

Bureaux à Dublin (Irlande)

Marché des parts

Vie de la société

Photo non contractuelle

Associés

29 630

Part d'investisseurs institutionnels dans la capitalisation

1.10 %

Ticket moyen par associé

37 144 €

2ème semestre 2025

Nombre de parts en début de semestre

4 067 429

Parts souscrites sur le semestre

1 440 708

Retraits en nombre de parts

4 922

Nombre de parts en fin de semestre

5 503 215

Nombre de part en attente de retrait

0

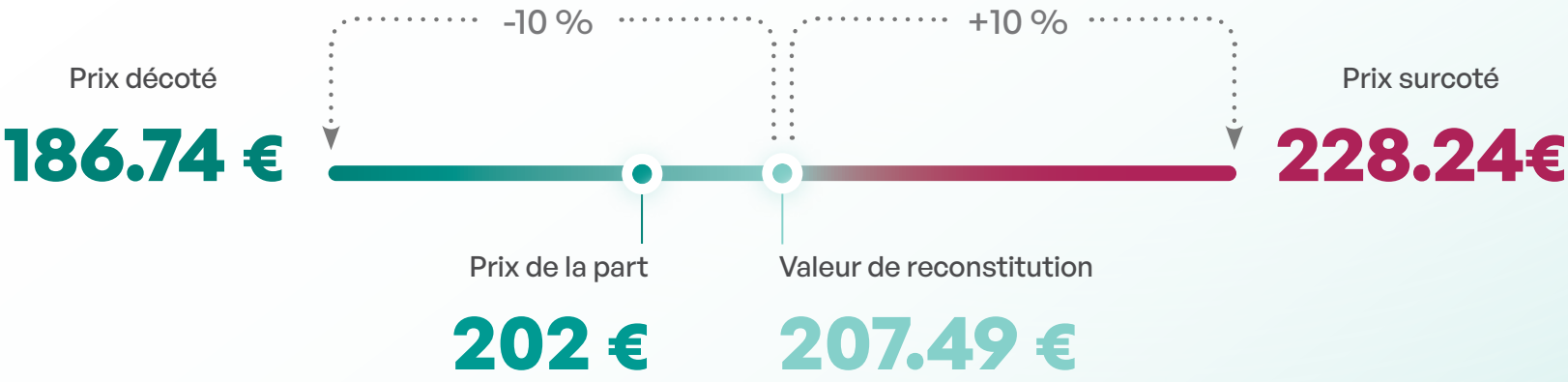
Prix de la part

Au 31/12/2025

Valeur de réalisation

177.87 €

Tunnel de valeur de reconstitution



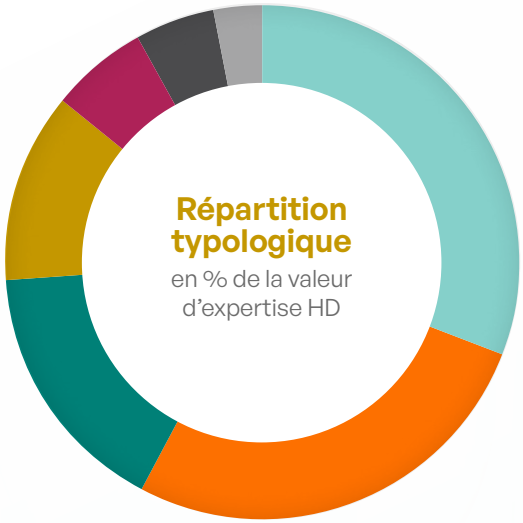
Valeur de retrait

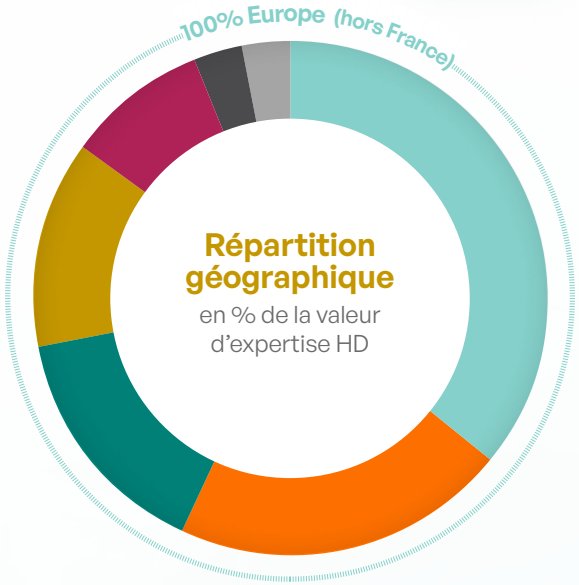
181.80 €

Patrimoine

Au 31/12/2025

Nombre d'actifs en portefeuille **54**





- **31 %** Bureaux[1]
- **27 %** Commerce
- **16 %** Logistique
- **12 %** Life Science
- **6 %** Hospitalité
- **5 %** Activité
- **3 %** Éducation

- **36 %** Espagne
- **21 %** Allemagne
- **15 %** Pays-Bas
- **13 %** Italie
- **9 %** Irlande
- **3 %** Pologne
- **3 %** Belgique

[1] A moyen terme la typologie bureaux devrait représenter entre 30 % et 40 % du patrimoine.
[2] Méthodologie ASPIM rapport entre le montant du capital restant dû des emprunts contractés par la SCPI et l'actif brut du fonds, correspondant à la valeur de réalisation.
[3] Le taux de rendement des actifs n'est pas garanti et ne reflète pas la performance globale de la SCPI qui dépend notamment de l'ensemble des actifs et des charges supportées par la SCPI.

Taux d'endettement[2]

0%

Acquisitions du semestre

Nombre d'actifs acquis

19

Montant des acquisitions

376 M€

Rendement acte en mains des acquisitions du S2

6.82 %[3]

Actifs sous exclusivité

7

Volume global des actifs sous exclusivité

181 M€

Portefeuille immobilier

Au 31/12/2025

Carte des actifs

54 Nombre d'actifs

- Logistique
- Commerce
- Life Science
- Hospitalité
- Bureaux
- Education
- Activité

Acquisitions du 2ème semestre 2025

Portefeuille de commerces (Espagne)

Le portefeuille Carmila est composé de quatre monolocataires situé en Espagne, au sein de zones commerciales établies et dynamiques, réparties entre les aires métropolitaines de Barcelone, Séville et Alicante. Les actifs, occupés par des enseignes de premier plan dans les secteurs du bricolage et des articles de sport (Brico Depôt, Decathlon et Leroy Merlin), développent des surfaces comprises entre 4 000 m² et 8 300 m² et bénéficient d'implantations visibles et facilement accessibles, à proximité immédiate des principaux axes routiers. Ils s'inscrivent dans des environnements commerciaux structurés, majoritairement adossés à des centres commerciaux à dominante alimentaire dont Carrefour constitue la locomotive, générant des flux de fréquentation soutenus. Exploités de manière continue depuis plusieurs années, ces actifs reposent sur des formats éprouvés et fonctionnels, en adéquation avec les besoins des enseignes occupantes.

Barcelone (Espagne)

Type d'actif	Commerce
Date d'acquisition	14/11/2025
Prix AEM	13 M€
Surface	~ 8 300 m²
WALB*	6.40 ans

Seville Montequinto (Espagne)

Type d'actif	Commerce
Date d'acquisition	14/11/2025
Prix AEM	7 M€
Surface	~ 8 100 m²
WALB*	4.77 ans

Seville Camas (Espagne)

Type d'actif	Commerce
Date d'acquisition	14/11/2025
Prix AEM	14 M€
Surface	~ 4 400 m²
WALB*	3.78 ans

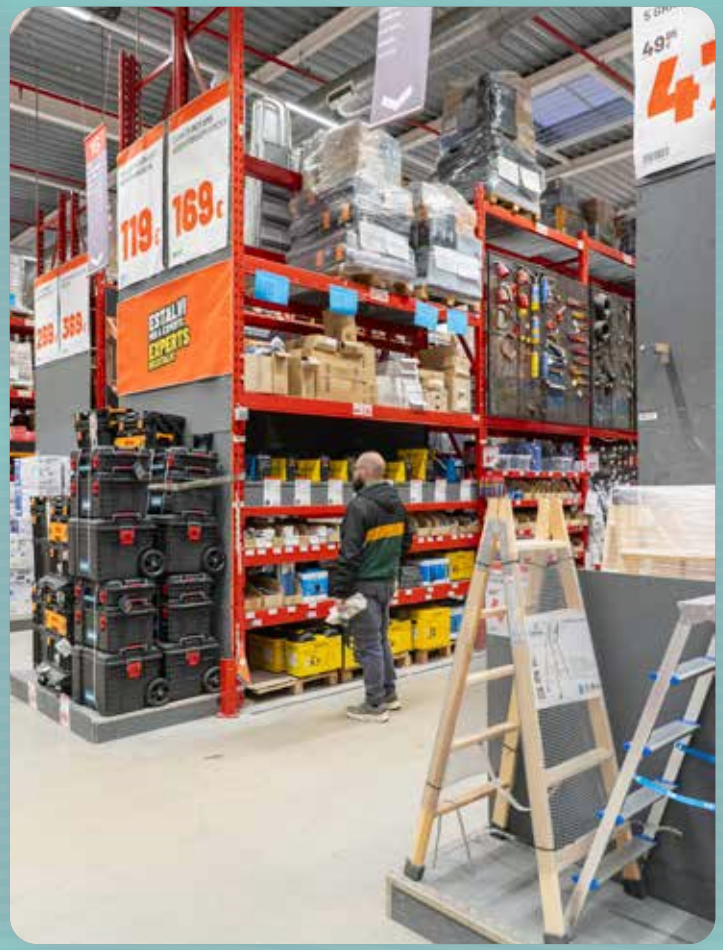
Alicante (Espagne)

Type d'actif	Commerce
Date d'acquisition	14/11/2025
Prix AEM	6 M€
Surface	~ 4 000 m²
WALB*	4.42 ans

** WALB : Weighted Average Lease Break (cf. Définitions & Lexique p.28)*

Excellente accessibilité

Grands parkings



Implantation idéale

Acquisitions du 2ème semestre 2025

Rosenheim (Allemagne)

Transitions Europe développe son implantation en Allemagne avec l'acquisition d'Erix, situé à Rosenheim, au cœur de la région métropolitaine de Munich. Cet actif industrielle développe environ 25 500 m² et est intégralement loué à Ericsson, acteur de premier plan du secteur des télécommunications. Le site occupe une position stratégique à proximité immédiate de la gare centrale de Rosenheim et à proximité du centre-ville, un positionnement rare pour un actif de cette typologie. Exploité comme centre de recherche et développement majeur du groupe en Europe, notamment pour les technologies de nouvelle génération, l'immeuble bénéficie d'importants investissements de modernisation réalisés ces dernières années, limitant les besoins futurs en travaux.

Type d'actif
Activité

Date d'acquisition
06/12/2025

Prix AEM
49 M€

Surface
~ 25 500 m²

Loyer annuel brut
3.1 M€

WALB*
8.75 ans

** WALB : Weighted Average Lease Break (cf. Définitions & Lexique p.28)*

Emplacement stratégique

Panneaux solaires

Acquisitions du 2ème semestre 2025

Bruxelles (Belgique)

Transitions Europe initie son implantation en Belgique avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux, situé au cœur du Quartier Européen de Bruxelles. Développant environ 9 300 m², l'actif bénéficie d'un emplacement prime, en bordure du Parc du Cinquantenaire et à proximité immédiate des principales institutions européennes. L'immeuble est occupé à 93 % par un portefeuille diversifié de locataires institutionnels et de cabinets internationaux, offrant une WALB moyenne des baux proche de six ans. Régulièrement rénové et bien entretenu, l'actif présente un profil de bureaux core+, avec des revenus sécurisés, complétés par une garantie locative couvrant la vacance résiduelle.

Type d'actif
Bureaux

Date d'acquisition
17/12/2025

Prix AEM
33 M€

Surface
~ 9 300 m²

Loyer annuel brut
2.5 M€

WALB*
6.01 ans

** WALB : Weighted Average Lease Break (cf. Définitions & Lexique p.28)*

Multilocataires

Emplacement prime

Acquisitions du 2ème semestre 2025

Portefeuille de commerces (Italie)

Transitions Europe poursuit le déploiement de sa stratégie européenne avec l'acquisition de 4 magasins loués à Leroy Merlin. L'ensemble développe une surface totale d'environ 43 600 m² et affiche un taux d'occupation de 100 %. Les actifs bénéficient d'emplacements établis au sein de zones commerciales structurées, disposant de zones de chalandise profondes et attractives. Le portefeuille est intégralement loué à Leroy Merlin Italia dans le cadre de baux triple net, offrant une durée résiduelle moyenne d'environ 4 ans et des niveaux de loyers soutenables, avec un taux d'effort moyen de 2,6 %. La qualité du locataire, la résilience du secteur du bricolage et le potentiel d'optimisation des loyers positionnent ce portefeuille comme un investissement défensif, générateur de revenus sécurisés et offrant une visibilité attractive à moyen terme.

Rome (Italie)

Type d'actif	Commerce
Date d'acquisition	22/12/2025
Prix AEM	17 M€
Surface	~ 12 700 m²
WALB*	3.96 ans

Carugate (Italie)

Type d'actif	Commerce
Date d'acquisition	22/12/2025
Prix AEM	16 M€
Surface	~ 11 000 m²
WALB*	3.96 ans

Bari (Italie)

Type d'actif	Commerce
Date d'acquisition	22/12/2025
Prix AEM	11 M€
Surface	~ 12 000 m²
WALB*	3.96 ans

S. Giovanni (Italie)

Type d'actif	Commerce
Date d'acquisition	22/12/2025
Prix AEM	10 M€
Surface	~ 12 000 m²
WALB*	3.96 ans

** WALB : Weighted Average Lease Break (cf. Définitions & Lexique p.28)*

Très bonne accessibilité

Emplacement stratégique

Acquisitions du 2eme semestre 2025

Tolède (Espagne)

Transitions Europe renforce son exposition au segment logistique en Espagne avec l'acquisition d'un actif situé à Tolède, au sein de l'un des principaux pôles logistiques du marché élargi de Madrid. Développant environ 32 000 m², cet entrepôt logistique est intégralement occupé par Schweppes, qui l'exploite comme plateforme logistique stratégique en lien direct avec son site de production adjacent. Construit en 2009 et maintenu en bon état général, le site a bénéficié d'investissements réguliers, limitant les besoins futurs en travaux.

Type d'actif
Logistique

Date d'acquisition
23/12/2025

Prix AEM
22 M€

Surface
~ 32 000 m²

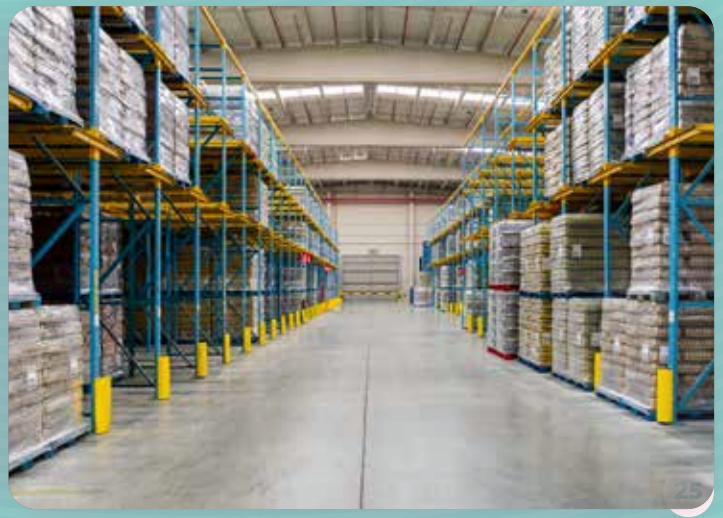
Loyer annuel brut
1.5 M€

WALB*
3.95 ans

** WALB : Weighted Average Lease Break (cf. Définitions & Lexique p.28)*

Plateforme stratégique

Implantation dans un pôle logistique



Bilan 2025

L'essentiel de l'année

+15 616
Nouveaux associés

560 M€
Collecte nette 2025

+25
Nouveaux actifs

7
Pays couverts

488 M€
Investissements en 2025

7.34 %
Taux rendement moyen AEM des acquisitions 2025[1]

8.60 %
PGA 2025[2]

Entrepôt à Gatefe (Espagne)

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

[1] Le taux de rendement des actifs n'est pas garanti et ne reflète pas la performance globale de la SCPI qui dépend notamment de l'ensemble des actifs et des charges supportées par la SCPI.
[2] PGA : Performance Globale Annuelle (cf. Définitions & Lexique p.28).

Récompenses

Transitions Europe distinguée pour ses performances en 2025

Nous tenions à remercier l'ensemble de nos partenaires pour leur confiance renouvelée ainsi que nos équipe pour leur implication quotidienne.

Trophée d'argent SCPI Prometteuse

SCPI PROMETTEUSES
VICTOIRES des SCPI 2025
Le Particulier
VICTOIRE D'ARGENT : Arkéa REIM
pour la SCPI Transitions Europe

3ème Meilleure SCPI diversifiée

GRANDS PRIX DES SCPI
3e
PRIX DES SCPI DIVERSIFIÉES
Transitions Europe
Arkéa REIM
MIEUX VIVRE VOTRE ARGENT
2025

1ème Meilleure SCPI durable

GRANDS PRIX DES SCPI
1er
PRIX DE LA DURABILITÉ
Transitions Europe
Arkéa REIM
MIEUX VIVRE VOTRE ARGENT
2025

SCPI Awards

Finance Héros
SCPI Awards 2025

Les organismes décident des récompenses en toute indépendance. La possibilité de communiquer sur ses récompenses est conditionnée à une rémunération versée par la Société de Gestion envers cet organisme indépendant.

Définitions & lexique

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

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

Performance Globale Annuelle (PGA)
Ce nouvel indicateur de performance mesure la performance annuelle d'une SCPI en tenant compte à la fois des distributions perçues sur l'année et de la variation du prix de souscription par rapport à l'année précédente.

Taux d'endettement (ASPIM)
Rapport entre l'endettement (capital restant dû) augmenté des engagements immobiliers et l'actif net (valeur de réalisation) augmenté de l'endettement (capital restant dû) et des engagements immobiliers.

Taux de recouvrement
Le taux de recouvrement mesure la part des loyers HT HC effectivement encaissés par rapport aux loyers HT HC facturés, calculée sur une période glissante de 18 mois. Un loyer est considéré comme impayé à l'issue de la deuxième échéance d'exigibilité non réglée. En fonction de l'ancienneté de l'impayé, une provision pour créances douteuses est constituée à hauteur de 50 % du montant impayé après deux échéances impayées, puis de 100 % après trois échéances impayées.

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

Taux de distribution (ASPIM)
Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'Associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n. Prix au 01/01/2026 : 202€.

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

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

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

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

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

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

WALT
Weighted Average Lease Term (WALT) correspond à la durée moyenne pondéréees baux signés jusqu'à leurs termes. Valeur de réalisation

Objectifs de la SCPI

En matière ISR

ISR
Renouvellement du label
pour une 2ème période triennale

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 installant des bornes de recharges électriques sur plus de 5% des places de stationnements grand public et employés
- En installant des abris à vélo couvert et sécurisé
- En favorisant des actifs à proximité des transports en commun (minimum 3 stations dans un rayon de 500m)

3 Renforcer la résilience des actifs et engager les parties prenantes

- En analysant l'exposition de l'ensemble du patrimoine aux risques physiques liés au changement climatique et en prévoyant, d'ici 2030, des études d'adaptation systématique pour les actifs présentant un risque avéré
- En formant les Property Manager à la bonne gestion des bâtiments

Une analyse globale

- Grille d'analyse ESG incluant 42 critères
- Définition et déploiement de plan d'actions sur-mesure pour chaque actif

Pillier E
50 %

Pillier S
20 %

Pillier G
30 %

Caractéristiques générales

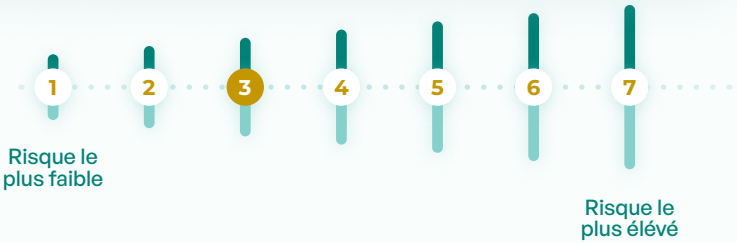
Informations générales

Société de gestion	Arkéa Real Estate Investment Management GP-20228 du 23/03/2022
Code ISIN	FR001400EGA8
Forme juridique	SCPI à Capital Variable
Dépositaire	CACEIS Bank
Date de lancement commercial	02/01/2023
Durée de placement recommandé	10 ans
Prix de souscription	202 €
Prix de retrait	181.80 €
Minimum de souscription	Première souscription : 5 parts Souscription ultérieure : 1 part
Délai de jouissance	1er jour du 6ème mois
Fréquence de distribution potentielle	Trimestrielle

Frais

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

Indicateur de risque



Informations utiles

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

Conditions de souscription

Le prix d'une part est composé du nominal : 150 € et de la prime d'émission : 52 €, elle-même incluant la commission de souscription de 10 % HT (augmentée du taux TVA en vigueur). Le prix total est égal à 202 € selon les conditions en vigueur. L'enregistrement de la souscription sera effective, sous réserve de la validation du dossier de souscription par la Société de Gestion et après le paiement du prix de souscription.

Dossier de souscription

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

Retrait des parts

L'associé qui souhaite vendre tout ou partie de ses parts dispose de deux possibilités :

- La vente de gré à gré, consistant à trouver lui-même un acquéreur pour ses parts, sans intervention de la Société de Gestion ;
- La demande de retrait, adressée à la Société de Gestion, qui sera prise en compte selon les conditions prévues par la réglementation et la liquidité disponible de la SCPI.

Les retraits ne sont pas garantis et leur réalisation dépend notamment de l'existence de nouvelles souscriptions ou de la capacité de la SCPI à assurer la liquidité dans l'intérêt des associés. En cas de retrait effectif, l'associé cesse de bénéficier de ses droits à acompte sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel le retrait est enregistré sur le registre des retraits.Pour plus d'informations, il convient de se référer à la Note d'information de la SCPI.

RENDEZ VOUS

sur arkea-reim.com

Pour retrouver toutes les informations sur Transitions Europe

ARKEA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT est une société par actions simplifiée au capital social de 1 000 000 euros. Siège social : 72, rue Pierre Charron - 75008 PARIS. Immatriculation au RCS, numéro 894 009 687 R.C.S. Paris. Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20228 le 23 mars 2022.
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public. Au capital social minimum de 8 595 150 € et au capital social maximum de 2 000 000 000 €.
Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 921 457 032.
Visa AMF : visa SCPI n° 22-17 en date du 20/09/2022.
Siège social : 72 rue Pierre Charron - 75008 Paris.
Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif dans les conditions fixées aux articles L. 214-114 et suivants du Code monétaire et financier.

Contact :
09 69 32 88 32
info@arkea-reim.com

ARKEA REIM