SCPI TRANSITIONS EUROPE

L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES



investissement socialement responsable ISR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

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

Durée de placement recommandée : 10 ans minimum.

Catégorie de clientèle : professionnelle et non professionnelle.

Document publicitaire dépourvu de valeur contractuelle.

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

Informations à jour au 01/11/2026, susceptibles d'évoluer dans le temps.

ARKEA REIM

TRANSITIONS EUROPE
LA SCPI DES NOUVEAUX USAGES IMMOBILIERS

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

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

Yann Videcoq
Directeur Général d'Arkéa REIM

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

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



LES 4 GRANDES TRANSITIONS AUXQUELLES L'IMMOBILIER DOIT FAIRE FACE

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

TECHNOLOGIQUE
Innovations numériques, médicales

SOCIÉTALE
Changement des modes de vie

ENVIRONNEMENTALE
Réchauffement climatique...

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

À QUI S'ADRESSE TRANSITIONS EUROPE ?

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

8.60 %
7.60 % TD + 1% de revalorisation du prix de part

PGA 2025[1]

6 %

PGA[1] [2] cible non garantie et TRI cible long terme[2][3]

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DIVERSIFIÉE

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

ZONE EURO, HORS FRANCE

Répartition géographique cible non garantie

10 ANS

Durée de placement minimum recommandée

3/7

Indice de risque

[1] Performance Globale Annuelle (PGA) : mesure la performance annuelle d'une SCPI en tenant compte à la fois des distributions brutes de fiscalité sur l'année et de la variation du prix de souscription par rapport à l'année précédente.
[2] Les objectifs de PGA et de TRI sont fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et ne sont pas garantis. Ils ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. Ce produit présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie.
[3] Le taux de rendement interne (TRI) mesure la rentabilité de l'investissement sur la durée de placement recommandée. Il tient compte des dividendes distribués, de l'évolution de la valeur de part sur la période, ainsi que des frais de souscription et de gestion supportés par l'investisseur.

LES PRINCIPAUX RISQUES



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



RISQUE DE PERTE EN CAPITAL
Le capital investi dans la SCPI n'est pas garanti



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

COMMENT SOUSCRIRE ?



EN PLEINE PROPRIÉTÉ



EN DÉMEMBREMENT



VIA PULSE BY ARKÉA REIM



À CRÉDIT[1]



EN ASSURANCE-VIE [2]

[1] En cas de recours à l'emprunt pour la souscription ou l'acquisition de parts de la SCPI :
- le souscripteur ou l'acquéreur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
- en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital ;
- en cas de cession des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

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

ALLIER PERFORMANCES FINANCIÈRE & EXTRA FINANCIÈRE

La conviction d'Arkéa REIM est que la prise en compte des critères extra-financiers contribuera à une meilleure attractivité locative des immeubles, préservant ainsi la liquidité des actifs et la performance financière du fonds à moyen et long terme (non garantie).

Arkéa REIM met en œuvre une **grille d'analyse propriétaire comportant 42 critères de notation répondant à trois objectifs :**

1

MAINTENIR ET RENFORCER LE POTENTIEL ÉCOLOGIQUE DES SITES

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

2

FAVORISER LES MOBILITÉS ALTERNATIVES À LA VOITURE THERMIQUE

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

3

RENFORCER LA RÉSILIENCE DES ACTIFS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

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

À la suite de la mise en oeuvre de la grille d'analyse, les immeubles dépassant la note ESG seuil intègrent la catégorie «Best in Class». Les autres immeubles intègrent la catégorie «Best in Progress».
Les informations sur la prise en compte des critères extra-financiers (dont la méthodologie ESG et les objectifs ISR), les aspects liés à la durabilité et les détails et limites de ces approches sont disponibles sur le site d'Arkéa REIM (code de transparence et Note d'informations).

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES [5]

- **Code ISIN :**
FR0014OOEGA8
- **Forme juridique :**
SCPI à Capital Variable
- **Société de gestion :**
Arkéa Real Estate Investment Management
- **Dépositaire :**
CACEIS Bank
- **Durée de placement recommandée :**
10 ans
- **Prix de souscription :**
204 € par part
- **Valeur de retrait :**
183.60 € par part
- **Minimum de souscription :**
Première souscription : 5 parts
Prochaines souscriptions : 1 part
- **Délais de jouissance :**
1er jour du 6ème mois
- **Fréquence de distribution potentielle :**
Trimestrielle
- **Commission de souscription :**
10 % HT maximum du montant de la souscription
- **Commission de cession :**
• Cession ou transfert des parts sans intervention de la société de gestion : 100 € TTC par cessionnaire

• Cession sur le marché secondaire : 10 % HT de la somme versée par l'acquéreur
- **Commission de gestion :**
10 % HT maximum des loyers encaissés
- **Commission sur acquisition :**
Néant
- **Commission sur travaux :**
5 % HT du montant des travaux réalisés
- **Commission sur arbitrages :**
2 % HT maximum de la valeur de cession des actifs immobiliers

LES RAISONS D'INVESTIR

ACCESSIBILITÉ

Investir dans l'immobilier à partir de **1020 €** (montant minimum de la première souscription : 5 parts soit 204 €/part)

OPTIMISATION

Bénéficier d'une fiscalité moindre grâce à une **exposition européenne**[1] : la fiscalité sur les revenus immobiliers hors France est payée par la SCPI

DIVERSIFICATION

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

PERFORMANCE

Viser à long terme une **PGA** [2] **et un TRI** [3] **cibles non garantis de 6 %** [4]

EXPERTISE

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

RESPONSABLE

Choisir une SCPI **engagée et labellisée ISR**

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

[1] Le traitement fiscal dépend de la situation personnelle de l'investisseur et est susceptible d'évoluer dans le temps.

[2] Performance Globale Annuelle (PGA) : mesure la performance annuelle d'une SCPI en tenant compte à la fois des distributions brutes de fiscalité sur l'année et de la variation du prix de souscription par rapport à l'année précédente.

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

[4] Le TRI cible et l'objectif de PGA sont fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et ne sont pas garantis. Ils ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

[5] Pour plus de détails sur les frais, se référer à la Note d'information disponible sur le site Internet www.arkea-reim.com

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

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

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

LES RISQUES [1]

Indicateur de risque (SRI[2])

1 2 **3** 4 5 6 7

À risque plus faible. Performance potentiellement plus faible

À risque plus fort. Performance potentiellement plus forte

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

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

Financiers : liés au taux (inflation[3], taux d'intérêt, taux de change) et à l'endettement.

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

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

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

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

EXEMPLE D'ACQUISITIONS

LIFE SCIENCES À SCHAIJK **(PAYS-BAS)**





BUREAUX À MILAN **(ITALIE)**





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

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

[1] Plus de détails des risques dans la Note d'information et le DIC, disponibles sur le site Internet www.arkea-reim.com

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

[3] La performance du fonds n'est pas indexée à l'inflation. Par conséquent, le rendement du fonds corrigé de l'inflation pourrait être négatif si l'inflation était supérieure au rendement attendu du produit.

TRANSITIONS EUROPE
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES

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

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

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

Les informations légales concernant Transitions Europe, notamment le DIC, les Statuts et la Note d'informations, sont disponibles auprès de la Société de Gestion Arkéa Real Estate Investment Management ou sur le site www.arkea-reim.com.
Les informations sur la prise en compte des critères extra-financiers et les aspects liés à la durabilité sont également disponibles sur le site internet.

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

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

VOS CONTACTS

www.arkea-reim.com Arkéa REIM N°Cristal 09 69 32 88 32
APPEL NON SURTAXÉ

ARKEA REIM

Arkéa Real Estate Investment Management est une société par actions simplifiée au capital social de 1 000 000 euros. Siège social : 72, rue Pierre Charron - 75008 PARIS. Immatriculation au RCS, numéro 894 009 687 R.C.S. Paris. Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20228 le 23 mars 2022.

Document à caractère publicitaire, non contractuel

Réf. économat : AIS220002 – Photographies : iStock