

# RAPPORT ANNUEL

AU 31 DÉCEMBRE 2024

## SCPI TRANSITIONS EUROPE



TRANSITIONS EUROPE  
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES



# 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 921 457 032

**CAPITAL SOCIAL INITIAL**  
8 595 150 €

**CAPITAL MAXIMAL STATUTAIRE**  
2 000 000 000,00 €

**VISA AMF**  
n° 22-17 en date du 20/09/2022

<b>04</b>	<b>Édito</b>
04	Mot du directeur général
06	Société de gestion
09	Gouvernance
<b>10</b>	<b>Point marché</b>
<b>20</b>	<b>Transitions Europe</b>
20	Stratégie d'investissement
23	Stratégie extra-financière
<b>26</b>	<b>Rapport de gestion 2024</b>
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
48	Après la clôture de l'exercice
50	Performances
<b>62</b>	<b>Cap sur 2025</b>
<b>64</b>	<b>Rapport sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques</b>
<b>70</b>	<b>Rapport du commissaire aux comptes</b>
<b>77</b>	<b>Rapport du conseil de surveillance</b>
<b>80</b>	<b>Ordre du jour de l'Assemblée Générale</b>
<b>81</b>	<b>Texte des résolutions de l'Assemblée Générale mixte</b>
<b>88</b>	<b>Comptes annuels</b>
<b>93</b>	<b>Annexes</b>





# ÉDITO

## MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Yann Videcoq

Chers associés,

L'heure est au bilan pour la deuxième année de votre SCPI Transitions Europe, qui s'est à nouveau imposée comme la SCPI européenne diversifiée incontournable sur le marché de l'épargne immobilière. Revenons ensemble sur les temps forts qui ont marqué cette année 2024.

Après un lancement réussi en 2023, marqué par une collecte atteignant 100 M€, Transitions Europe a poursuivi son développement dynamique, conjuguant performance, collecte et opportunités. En 2024, ce sont 431 M€ qui ont été collectés, permettant l'acquisition de 20 actifs immobiliers de qualité sur de nouveaux marchés tels que l'Allemagne, l'Irlande et la Pologne. Ces investissements ont généré un rendement moyen de 7,3%\*, avec des baux affichant une durée résiduelle supérieure à 7,5 ans. Ces acquisitions stratégiques ont ainsi permis une distribution totale de 16,50 € brut par part en jouissance et ont conduit à la constitution de 87 jours de report à nouveau

par part en jouissance au 31/12/2024, pour un taux de distribution cible 2025 supérieur à 7% non garanti.

Dans un environnement économique encore contraint par des taux d'intérêt élevés et une inflation en repli progressif, les premiers signes d'assouplissement observés en fin d'année 2024 permettront d'amorcer une reprise progressive de l'activité sur le marché immobilier à moyen terme.

Ce contexte a permis à votre SCPI de tirer à nouveau son épingle du jeu, confirmant la justesse de son timing de lancement et l'efficacité de sa stratégie d'acquisition opportuniste. Cette année encore nous avons déployé la collecte en un temps record, seulement 2,5 mois en moyenne, soit bien avant l'entrée en jouissance des parts fixée à 5 mois. Cette approche a permis à Transitions Europe d'afficher une performance remarquable, avec une distribution de 8,25%\*\* en 2024, dépassant ainsi, pour la deuxième année consécutive, le seuil des 8% de taux de distribution.

Côté investissements, environ 345 M€ ont été alloués de manière stratégique dans des actifs sélectionnés pour leur fort potentiel, en ligne avec notre ambition d'investir dans l'immobilier des nouveaux usages. Cette approche a permis de constituer un portefeuille diversifié (bureaux, commerces, logistique, hospitalité, life sciences...) occupé par des locataires de premier plan.

L'année 2025 a démarré sous des perspectives prometteuses. Au premier trimestre, nous comptons 3 768 nouveaux associés et enregistrons une collecte de plus de 135 M€, positionnant ainsi notre SCPI parmi les SCPI qui collectent le plus. Face à cet élan, nous maintenons notre objectif de collecte à 500 M€.

Cette collecte nous offrira l'opportunité de mener des acquisitions stratégiques tout en évoluant avec confiance dans un marché immobilier riche en opportunités. Après une longue phase de hausse des prix, le cycle s'est inversé ces dernières années, permettant d'accéder à des actifs offrant

des valeurs et des rendements d'une attractivité inédite depuis près d'une décennie. Si la durée de cette fenêtre d'opportunité reste incertaine, nous sommes convaincus que les investissements réalisés aujourd'hui constitueront le socle de la performance à long terme de votre SCPI. Nous gérons Transitions Europe avec une vision long terme : vous permettre de constituer une épargne durable sur un fonds immobilier paneuropéen, diversifié et vertueux, délivrant des performances au-dessus de la moyenne du marché.

Nous vous remercions chaleureusement pour votre confiance et votre engagement à nos côtés. C'est avec enthousiasme que nous poursuivons cette nouvelle année ensemble. Nous 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'AS-PIM). 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.*



Arkéa REIM gère des fonds immobiliers dédiés ou ouverts pour une clientèle professionnelle et non professionnelle. Elle gère près de 2,7 Md€ d'actifs sous gestion répartis sur deux SCI, Silver Avenir et Territoires Avenir, ainsi que deux SCPI, Transitions Europe et MomenTime et compte une trentaine de collaborateurs au 31/12/2024.

## 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

**31**  
collaborateurs au service de l'épargne

**2,7 Mds €**  
encours sous gestion fin 2024

**700 M€**  
investissements 2024

**640 M €**  
collecte 2024

NOUVEAU

**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 31/12/2024 – Collecte et investissements à compter du 01/01/2024

## 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 :** François DELTOUR

• **Directeur Général :** Yann VIDECOQ

• **Directrice Générale Déléguée :**  
Camille HUREL

• **RCCI :** Jérôme DIAS BELCHIOR

### Conseil de Surveillance

➤ Les huit membres sont :

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

### 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

➤ Monsieur Ludovic MARTIN  
72 rue Pierre Charron  
75008 Paris



# 1. POINT MARCHÉ

## 1. Contexte économique général

L'année 2024 s'est déroulée dans un contexte économique marqué par des signes de stabilisation progressive, bien que les incertitudes restent nombreuses. En dépit du repli de l'inflation, cette dernière a continué de peser sur l'activité économique, limitant ainsi la reprise en Europe et freinant la consommation et les investissements. En Europe, la croissance économique a atteint 0,8% en 2024, confirmant une dynamique modérée dans un environnement toujours incertain. La consommation des ménages est restée contrainte par la hausse prolongée des prix et les effets des précédentes hausses des taux directeurs impactant le coût des crédits. Ces conditions ont particulièrement pesé sur les secteurs les plus dépendants au financement, comme l'immobilier et l'industrie. Aux États-Unis, l'économie a montré davantage de résilience, soutenue par un marché du travail dynamique et une consommation qui, bien que ralentie, s'est montrée plus solide qu'en Europe. Les tensions géopolitiques ont par ailleurs continué d'alimenter l'incertitude mondiale. Le conflit en Ukraine et les tensions persistantes au Moyen-Orient ont maintenu une pression sur les marchés de l'énergie, bien que les effets les plus marquants sur les prix semblent s'être atténués grâce à la diversification des approvisionnements européens.

Face à la persistance de l'inflation et à la faiblesse de la croissance, les prin-

cipales banques centrales ont amorcé en 2024 un assouplissement progressif de leur politique monétaire. La BCE a procédé à quatre baisses consécutives de ses taux d'intérêt de 25 points de base au cours de l'année 2024. Initialement fixé à 4%, le taux directeur a été réduit une première fois en juin pour atteindre 3,75%. Une seconde baisse est intervenue en septembre, abaissant ce taux à 3,50%. En octobre, une nouvelle réduction a porté le taux à 3,25% avant qu'une quatrième baisse en décembre ne l'établisse à 3,00%.

Cet ajustement vise à soutenir la croissance économique en allégeant les coûts de financement pour les ménages et les entreprises. La Fed a elle initié une baisse de ses taux directeurs de 50 points de base en septembre 2024, marquant ainsi un virage prudent dans sa politique monétaire après plusieurs trimestres de resserrement. Cette réduction a été suivie d'une nouvelle baisse de 25 points de base en décembre 2024, portant les taux à 4,50%.

De son côté, la Banque d'Angleterre a également engagé une réduction de son taux directeur de 25 points de base en août 2024, l'abaissant à 5%, dans le but d'atténuer les tensions économiques sans raviver les pressions inflationnistes. Cette orientation s'est confirmée en novembre 2024, avec une nouvelle baisse de 25 points de base, ramenant le taux directeur à 4,75%.

### Perspectives économiques 2025 :

Les perspectives économiques pour 2025 restent incertaines en Europe, bien que des signes d'amélioration commencent à se dessiner. La baisse progressive de l'inflation amorcée en 2024 devrait se poursuivre, mais ses effets sur l'économie réelle restent encore partiels. En effet, malgré cette décrue, la consommation des ménages demeure contenue, les comportements prudents persistants face à un pouvoir d'achat affaibli au cours des dernières années. La baisse des taux directeurs engagée par la BCE en 2024 devrait progressivement alléger les coûts du crédit en 2025, offrant un soutien modéré aux entreprises et aux ménages. Cependant, cette détente monétaire met du temps à se traduire concrètement par une reprise franche de l'activité économique. Ainsi, la croissance économique dans la zone euro est attendue à 0,9% en 2025 selon Eurostat, traduisant une amélioration modérée mais encore fragile.

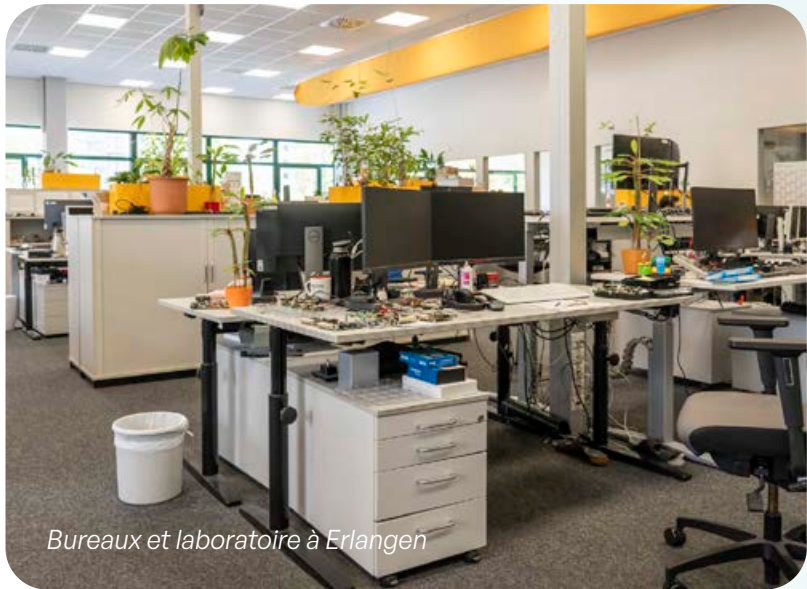
Les tensions géopolitiques qui continuent de peser sur les perspectives économiques mondiales, maintiennent une volatilité sur les marchés de l'énergie et freinent les échanges commerciaux, accentuant les difficultés de certains secteurs. Par ailleurs, les incertitudes liées aux chaînes d'approvisionnement et aux politiques commerciales internationales

pourraient ralentir le retour à une dynamique économique plus stable.

Dans ce contexte, les décisions des banques centrales, et notamment l'évolution future des taux d'intérêt, seront cruciales pour soutenir durablement la reprise sans relancer les tensions inflationnistes. Néanmoins, certains signaux encourageants apparaissent à l'instar de la baisse amorcée des taux directeurs qui devrait progressivement se répercuter sur les secteurs les plus sensibles au coût du crédit, notamment l'immobilier et les investissements industriels. Cette amélioration pourrait également favoriser une stabilisation progressive des valorisations immobilières, après plusieurs trimestres marqués par des ajustements à la baisse. L'année 2025 pourrait représenter une période d'opportunités pour les investisseurs immobiliers, avec des rendements encore attractifs avant une reprise plus marquée des prix. La stabilisation des conditions de financement et les perspectives d'une amélioration graduelle de l'environnement économique offrent des conditions favorables pour capter des opportunités d'investissement à des niveaux de valorisation intéressants.







## 2. Le marché de l'immobilier en Europe

L'année 2024 marque une étape de transition pour les marchés immobiliers européens, après deux années consécutives en baisse. Le volume d'investissement en immobilier d'entreprise s'est élevé à environ 157 milliards d'euros en 2024, en progression de 21% par rapport à 2023, traduisant un regain progressif de confiance de la part des acteurs du marché. Cette reprise reste néanmoins sélective, tant sur le plan sectoriel que géographique, et s'inscrit dans un contexte économique encore incertain, bien que stabilisé par l'inflexion amorcée des politiques monétaires à l'échelle européenne. Le maintien de taux d'intérêt réels élevés continue de peser sur certaines décisions d'allocation, en particulier pour les investisseurs les plus prudents. Toutefois, la fin du cycle de hausse des taux, accompagnée d'un début de détente du coût de la dette, a permis un réajustement des prix, favorisant un retour progressif des transactions. L'environnement reste marqué par une forte sélectivité, où la qualité des emplace-

ments, la durabilité des actifs et la pérennité des revenus locatifs constituent des critères déterminants dans l'arbitrage des investisseurs.

Sur le segment des bureaux, les volumes d'investissement ont légèrement progressé (+2%), mais l'activité demeure contrainte par les mutations structurelles du marché. La demande des utilisateurs continue de se recentrer sur les actifs prime, modernes et conformes aux normes environnementales, tandis que les actifs obsolètes peinent à trouver preneur, limitant leur revalorisation. Dans ce contexte, les écarts de performance entre actifs s'accroissent, traduisant une polarisation durable du marché tertiaire.

Le marché logistique a, quant à lui, confirmé sa résilience. Après une correction en 2023, les volumes d'investissement ont connu une hausse de 23%, soutenus par la réactivation des portefeuilles et une demande toujours robuste pour les actifs sécurisant des flux de revenus locatifs. Malgré un léger ralentissement de l'activité des utilisateurs dans certains marchés,

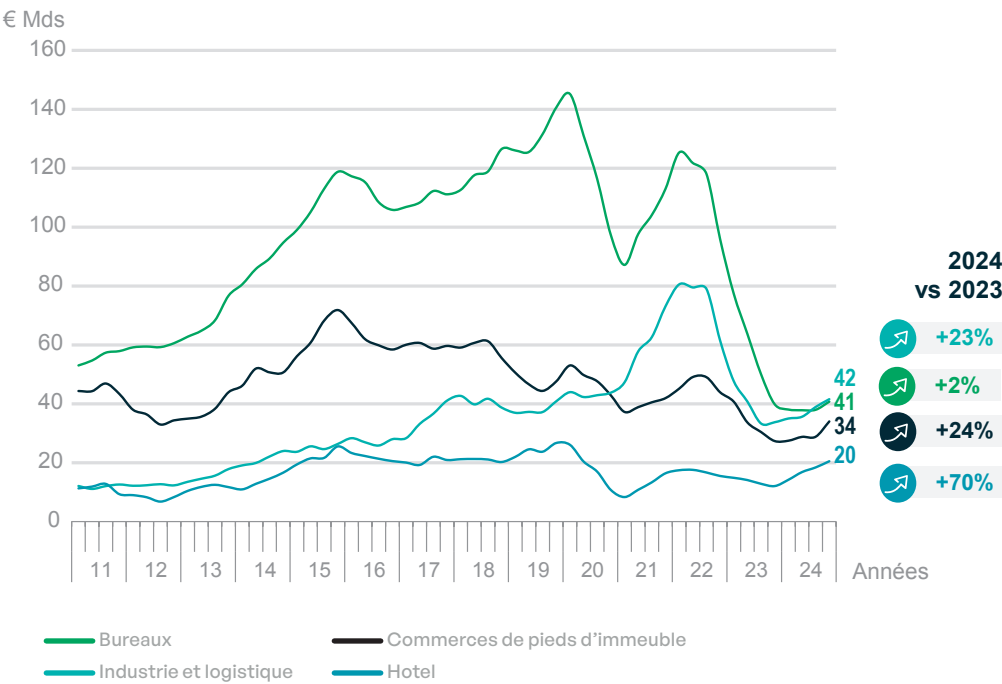
les fondamentaux restent solides, portés par une offre rare et des taux de vacance historiquement bas. Les loyers logistiques prime poursuivent leur progression, avec une croissance moyenne estimée à +2% en 2024.

Le secteur du commerce a enregistré un net regain d'intérêt, avec une hausse de 24% des volumes investis, traduisant une revalorisation progressive de cette classe d'actifs longtemps perçue comme risquée. Le retour de la consommation, soutenue par la désinflation et la reprise du tourisme international, a favorisé les actifs bien situés, notamment les retail parks et les commerces de centre-ville. Les valeurs locatives sur les emplacements prime affichent une légère reprise, et les perspectives restent orientées à la hausse sur les marchés les plus dynamiques.

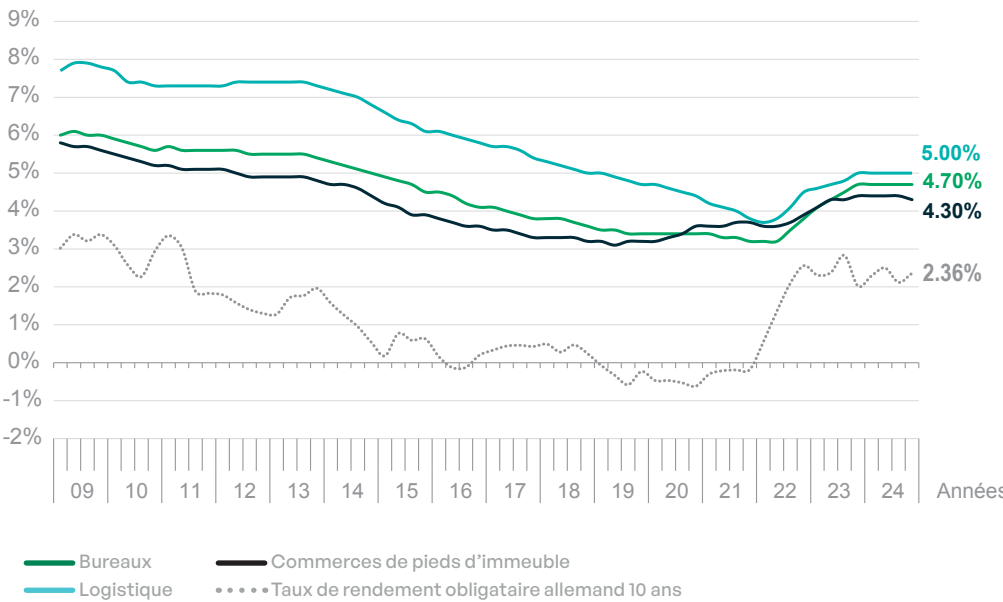
Enfin, l'hôtellerie s'est imposée comme l'un des segments les plus performants de l'année, avec une croissance de 70% des volumes investis, pour atteindre environ 20 milliards d'euros. Le retour des flux touristiques, le dynamisme du segment haut de gamme et l'amélioration générale des performances opérationnelles ont soutenu cette reprise. La capacité du secteur à générer des revenus indexés à l'inflation, alliée à sa résilience démontrée, conforte l'intérêt croissant des investisseurs pour ce segment dans une logique de diversification.

Dans l'ensemble, l'année 2024 s'inscrit comme le point de départ d'un nouveau cycle de marché, fondé sur une logique d'investissement davantage tournée vers les fondamentaux locatifs, la qualité intrinsèque des actifs et la capacité à générer de la performance dans un environnement de taux durablement plus élevé.

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



### Taux de rendement prime moyen en Europe (basé sur 15 marchés)



Source : BNP Paribas Real Estate

Source : BNP Paribas Real Estate



3. Marché des bureaux

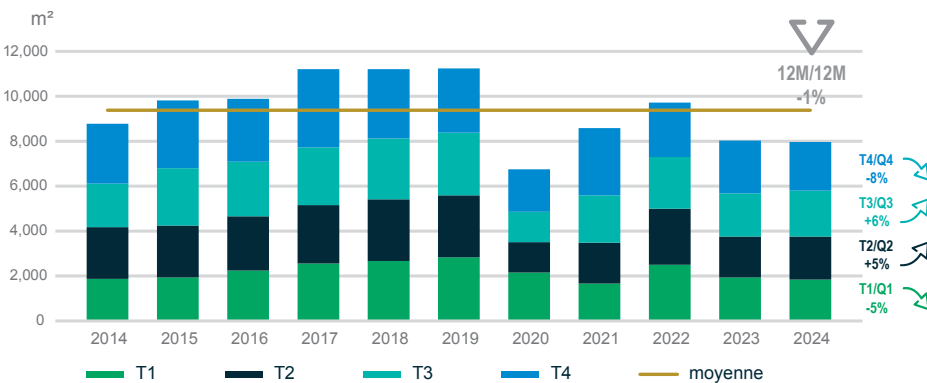
En 2024, le marché des bureaux a montré des signes de stabilisation après une année 2023 marquée par une forte contraction, principalement due à une conjoncture économique défavorable et à une demande en forte baisse. La demande placée s'est établie à 7,96 millions de mètres carrés sur les dix-huit principaux marchés européens, un niveau équivalent à celui de 2023 mais toujours inférieur de 15% à la moyenne historique. Cette stagnation reflète les effets conjugués d'une conjoncture économique incertaine et des changements structurels dans les besoins des entreprises, qui privilégient désormais des espaces différents, flexible et optimisés.

En Allemagne, les six principaux marchés ont fait preuve de résilience avec une hausse moyenne de la demande placée de +4%, portée notamment par Munich qui a enregistré une progression notable de +30%, soutenue par plusieurs grandes transactions supérieures à 10 000 m².

Berlin a également connu une hausse de +7%, tandis que Francfort a progressé légèrement de +1%. À l'inverse, le marché parisien a reculé de -7%, principalement en raison du ralentissement des grandes transactions. D'autres marchés européens ont affiché des dynamiques variées : Madrid s'est distinguée avec une hausse de +19%, tandis que Milan a enregistré une baisse marquée de -16%. Des hausses plus modérées ont été observées à Bruxelles (+6%) et Amsterdam (+2%).

Les taux de vacance ont poursuivi leur hausse en 2024, atteignant 8,80%, soit +70 points de base par rapport à 2023. Cette augmentation s'explique par un déséquilibre croissant entre l'offre et la demande, avec une hausse marquée des surfaces vacantes en périphérie et dans les immeubles secondaires. À l'inverse, les quartiers centraux restent prisés avec des taux de vacance plus faibles, atteignant 2,9% à Munich, 3,5% à Paris, et 3,7% à Madrid et Milan.

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, and Varsovie

Photo non contractuelle

4. Marché de la logistique

Le marché de la logistique en Europe a conservé des fondamentaux solides en 2024, malgré une baisse de -9% de la demande placée par rapport à 2023. Cette contraction s'inscrit dans un contexte économique incertain et de croissance modérée dans les principales économies européennes. Toutefois, les taux de vacance maintenus à des niveaux faibles, avec une moyenne européenne autour de 6,00%, et la rareté des nouveaux développements ont continué de soutenir les valeurs locatives, qui ont progressé de +2% sur un an, bien que de façon plus modérée qu'au cours des années précédentes.

En France, le taux de vacance est resté maîtrisé à 4,80%, tandis que certaines villes comme Lille et Orléans ont bénéficié de volumes de transactions solides grâce à des opérations de grande envergure. La logistique continue de tirer profit de l'essor du commerce en ligne, représentant désormais à 15% des ventes du commerce de détail en Europe, ce qui renforce les besoins en espaces de stockage, tant pour les plateformes classiques que pour les infrastructures urbaines dédiées aux livraisons du dernier kilomètre.

Sur le marché des investissements, les volumes en logistique ont atteint 42 milliards d'euros, enregistrant une hausse de +23% par rapport à 2023. Après une forte décompression ces deux dernières années, les taux de rendement prime ont amorcé leur stabilisation, avec toutefois quelques fluctuations limitées selon les localisations. Ce rééquilibrage s'inscrit dans un contexte de modération des pressions inflationnistes et de stabilisation des rendements obligataires, laissant présager une dynamique plus apaisée pour les mois à venir.

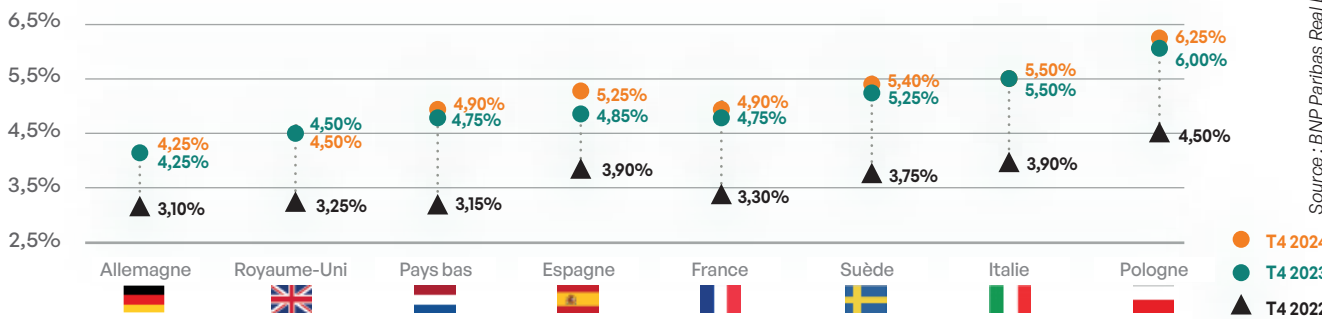
En 2024, les taux de rendement prime sur le marché logistique en Europe se sont globalement stabilisés après deux années de forte hausse. En Allemagne et au Royaume-Uni, ils se sont maintenus à 4,25% et 4,50%. En revanche, la France a enregistré une légère hausse de 40 points de base, portant son taux à 4,90% tandis qu'en Pologne, une augmentation plus marquée de 155 points de base a conduit à un taux de 6,25%, cette dernière enregistrant le niveau le plus élevé. Cette stabilisation s'explique en partie par l'amorce de la baisse des taux directeurs, bien que les incertitudes économiques persistent et continuent de peser sur les anticipations du marché.

En 2024, les valeurs locatives primes ont poursuivi leur progression sur les principaux marchés européens :

	€/m² (2023)	€/m² (2024)
Paris	1067	1200
Lyon	340	360
Amsterdam	535	642
Francfort	588	595
Munich	588	588
Milan	690	720
Rome	530	575
Madrid	480	504
Barcelone	342	348
Dublin	673	673

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 des commerces en Europe a démontré une certaine résilience en 2024, marquant une reprise significative après une année 2023 difficile. La forte hausse des coûts de financement et une baisse de la consommation liée à l'inflation, ont conduit les investisseurs à adopter une posture plus prudente en 2023. En 2024, les investissements dans les actifs de commerces ont progressé de

24% sur un an, atteignant 34 milliards d'euros, représentant ainsi 20% des volumes d'investissement total. Cette dynamique a été particulièrement marquée au quatrième trimestre, avec une augmentation notable de 65% par rapport au trimestre précédent, traduisant un regain d'intérêt pour ces actifs. Cette reprise s'explique notamment par la capacité des enseignes commerciales à résister aux pressions économiques, par la stabilité des flux de loyers et par l'attrait croissant pour des emplacements stratégiques.

peuvent atteindre jusqu'à 800 €/m<sup>2</sup>/an à Londres, 450 €/m<sup>2</sup> à Paris et 350 €/m<sup>2</sup> à Berlin, avec une tendance haussière. En parallèle, le marché de l'investissement a atteint environ 6,5 milliards d'euros en 2024, en hausse de près de 18%, avec des rendements prime situés entre 4,25% et 5,00% selon les localisations. Le retour du Royaume-Uni dans le programme Horizon Europe, un fonds transfrontalier de recherche et d'innovation de l'UE doté de 95,5 Mds €, renforce les perspectives de coopération scientifique et contribue à la montée en puissance de nouveaux projets immobiliers, tant en développement qu'en redéploiement d'actifs existants.

volumes d'investissement 2024 en Europe, d'autres pays ont connu une forte croissance des investissements en santé à l'instar de la Suisse (+1 039% sur un an), du Portugal (+600%) et de l'Allemagne (+413%).

Les taux de rendement prime des actifs de santé se sont stabilisés sur les trois derniers trimestres 2024. Ces derniers varient de 4,60% à 6,25% selon les pays.

Les marchés les plus matures – Allemagne, France, Royaume-Uni – concentrent la majorité des volumes, tandis que l'Europe du Sud offre un potentiel de développement significatif.

L'immobilier de santé s'affirme ainsi comme un pilier stratégique dans les portefeuilles diversifiés, combinant performance locative, stabilité à long terme et utilité sociale.

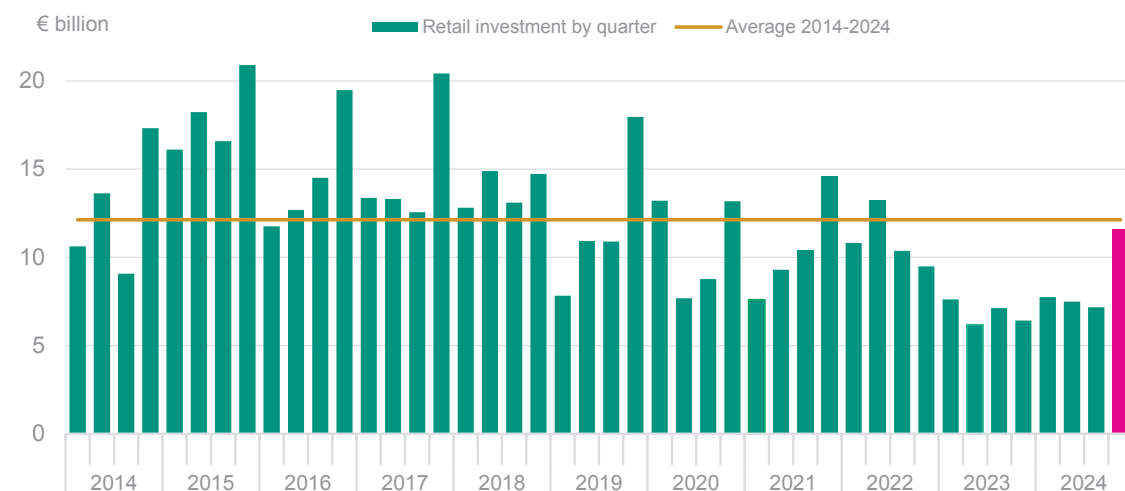
Le secteur hôtelier a quant à lui enregistré un rebond important en 2024, avec une hausse de 70% des volumes investis en Europe pour atteindre près de 20 milliards d'euros. Cette reprise s'appuie sur le retour des flux touristiques, notamment en Europe du Sud, la solidité du segment haut de gamme et des performances opérationnelles en amélioration dans les grandes métropoles. En 2025, la tendance devrait se confirmer, portée par une demande soutenue et une offre maîtrisée. L'hôtellerie séduit de plus en plus d'investisseurs en raison de revenus indexés à l'inflation, et de potentiel de rendement qui en fait un actif pertinent dans une stratégie de diversification pour les investisseurs institutionnels.

Dans ce contexte, le Life Science constitue un vecteur de diversification pertinent pour les investisseurs institutionnels à la recherche de résilience et de visibilité à long terme. La compréhension fine des écosystèmes locaux, combinée à une approche sélective et adaptée aux besoins opérationnels des utilisateurs, sera essentielle pour capter la croissance de ce marché en transformation.

Le marché européen de l'immobilier de santé connaît une dynamique soutenue, portée par des fondamentaux démographiques solides. D'après Oxford Economics et l'OCDE, d'ici 2035, plus de 20% de la population européenne aura plus de 65 ans. Ce vieillissement de la population alimente une demande structurelle pour des actifs de santé : EHPAD, cliniques, soins de suite et de réadaptation (SSR) ou résidences seniors.

En 2024, les volumes d'investissement dans le secteur ont atteint 7,8 milliards d'euros à l'échelle européenne, témoignant d'un intérêt croissant des investisseurs institutionnels pour cette classe d'actifs résiliente. Le Royaume-Uni a compté pour près de 57% des

### Volumes d'investissement en immobilier de commerce



Les dynamiques d'investissement ont cependant varié selon les pays. En Allemagne, les investisseurs ont alloué presque autant de capitaux aux commerces (24%) qu'aux bureaux et à la logistique (26% chacun), témoignant d'un intérêt équilibré pour ces différents segments. En France, le commerce s'est imposé comme le deuxième secteur le plus représenté avec 21% des investissements, à des volumes similaires à la logistique. Au Royaume-Uni, la part des in-

vestissements dans les actifs de commerces a atteint 15% du total des investissements, son niveau le plus élevé depuis 2017, illustrant le retour de la confiance des investisseurs pour ce secteur. Les retail parks et les centres commerciaux bien positionnés ont notamment bénéficié de cette dynamique positive, attirant les capitaux en raison de leurs performances solides et de leur capacité à s'adapter aux nouvelles tendances de consommation.





## 7. Perspectives du marché immobilier

L'année 2025 s'annonce comme une phase charnière pour le marché immobilier européen. La trajectoire baissière des taux directeurs, amorcée par la Banque Centrale Européenne, devrait progressivement soutenir l'activité, malgré un environnement de taux longs durablement élevés. Dans ce contexte, la performance des actifs reposera essentiellement sur la génération de revenus locatifs et sur la qualité intrinsèque des biens détenus. Les stratégies d'investissement se recentrent ainsi sur les fondamentaux, avec une attention accrue portée à la résilience des emplacements, à la durabilité des immeubles et à la solidité des locataires.

Le secteur logistique aborde 2025 dans un cycle de normalisation. La demande, en retrait ces deux dernières années, devrait connaître un redressement progressif, soutenue par la consommation des ménages, la croissance continue du e-commerce et la réorganisation des chaînes d'approvisionnement. Dans un contexte d'offre restreinte, notamment sur les actifs de qualité, les valeurs locatives devraient continuer à progresser (+2,2% attendus en 2025). Le secteur conservera ainsi un profil défensif et générateur de



Bureaux et laboratoire à Erlangen

performance, avec des rendements stables et un potentiel de revalorisation ciblé sur certains marchés.

Le commerce entre progressivement dans un nouveau cycle, porté par l'amélioration du pouvoir d'achat des ménages. En 2025, les actifs prime, notamment le luxe et le commerce de proximité bien positionné, devraient bénéficier d'un regain d'intérêt locatif et d'une demande soutenue des investisseurs. Les loyers devraient enregistrer une hausse modérée sur les emplacements stratégiques (+1,8% pour les actifs de pieds d'immeuble et +1,5% pour les centres commerciaux). Les retail parks et les artères commerciales emblématiques offrent aujourd'hui les meilleures perspectives de rendement à moyen terme.

Le marché des bureaux demeure contrasté. La demande se concentre sur les immeubles récents, bien situés et conformes aux standards environnementaux, tandis que le parc secondaire fait face à une vacance structurelle croissante. Dans ce contexte, les loyers prime devraient progresser de manière soutenue en 2025 (+3,4% attendus), dans un environnement de rareté de l'offre neuve. Le taux de vacance moyen en Europe pourrait culminer autour de 9,5%, avant un retour progressif à l'équilibre sur les marchés les plus tendus. Les actifs prime devraient ainsi conserver un fort potentiel locatif, tout en exigeant une gestion proactive pour pérenniser leur attractivité.



# 2. TRANSITIONS EUROPE

## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

« Notre volonté a été de créer une SCPI diversifiée permettant 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 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 2024, la SCPI est composée de 29 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 5%, l'horizon de placement recommandé étant de 10 ans. Toutefois, compte-tenu du contexte de marché qui est porteur, nous envisageons un taux de distribution non garanti supérieur à 7% en 2025.

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 31/12/2024 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

**200 €**  
Prix de la part

**7%\***  
Taux de distribution cible non garanti 2025

**5 mois**  
Délai de jouissance

**10 ans**  
Durée de placement recommandée

Indicateur synthétique de risque

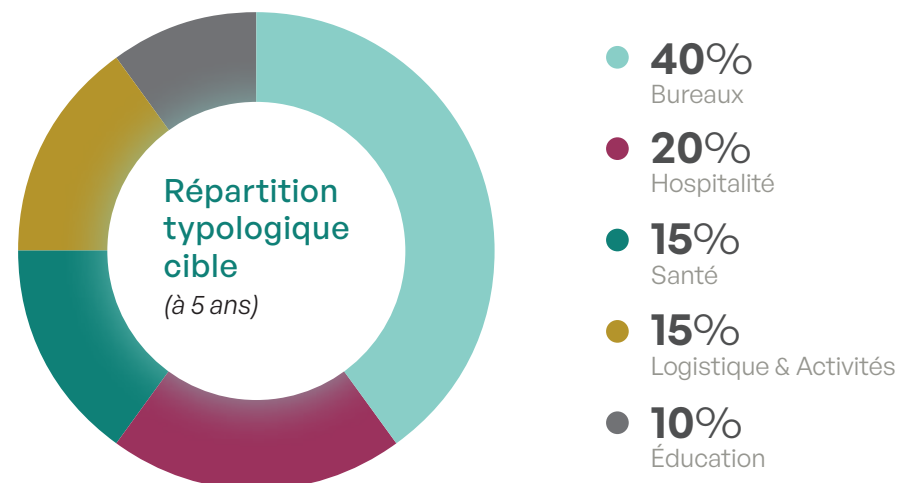


\*L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et n'est pas garanti. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

Photo non contractuelle



## Investir dans les territoires européens



## Répartition géographique cible (à 5 ans)



- Zones prioritaires (hors FR) **60%**
- Zones secondaires (hors FR) **20%**
- France (uniquement sur opportunités à long terme) **20% max**

*Portefeuille cible non garanti, données non contractuelles pouvant évoluer au fil du temps*

## 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 **54 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)**  
26 critères

**25 %**

**S (Société)**  
15 critères

**25 %**

**G (Gouvernance)**  
13 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 2024

## ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS SUR L'EXERCICE

La SCPI Transitions Europe a connu une année 2024 particulièrement dynamique, marquée par sa capacité à tirer parti des opportunités d'investissement. Elle a non seulement renforcé sa présence dans les pays où elle était déjà implantée, mais elle s'est également étendue à trois nouveaux pays et a investi dans trois nouvelles classes d'actifs. Deux éléments méritent d'être soulignés : d'une part, Transitions Europe a réalisé un investissement en Espagne par l'intermédiaire d'une filiale créée l'année précédente ; d'autre part, elle a franchi une nouvelle étape en investissant hors zone euro, en saisissant une opportunité d'entrée sur le marché polonais.

### 1. Acomptes sur dividendes versés au titre de l'exercice clos le 31/12/2024

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

- 1<sup>er</sup> trimestre 2024 : distribution d'un acompte de 3,74 € par part en jouissance

- 2<sup>e</sup> trimestre 2024 : distribution d'un acompte de 4,92 € par part en jouissance
- 3<sup>e</sup> trimestre 2024 : distribution d'un acompte de 2,40 € par part en jouissance
- 4<sup>e</sup> trimestre 2024 : distribution d'un acompte de 2,44 € par part en jouissance

### 2. Distributions prévisionnelles sur l'année 2025

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 4,50 € par part brut de fiscalité en jouissance au titre du premier trimestre 2025, en parfaite adéquation avec notre objectif de distribution annuel de 7% (au sens de l'ASPIM).

Cet objectif 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 31/12/2024, 2158 323 parts sociales ont été souscrites.

Année	2023	2024
Souscriptions		
Montant des souscriptions de la période	72 019 400 €	431 664 600 €
Nombre de parts souscrites sur la période	360 097 parts	2158 323 parts
Montant du nominal des souscriptions	54 014 550 €	323 748 450 €
Prime d'émission des souscriptions	18 004 850 €	107 916 150 €
Rachat		
Nombre de retraits sur la période	0 part	2 724 parts
Nombre de parts en attente de retrait	0 part	0 part
Capital Social		
Capital Social	83 544 000 €	406 883 850 €
Prime Emission	25 420 196 €	133 254 626 €
Nombre de parts	556 960	2 712 559
Nombre d'associés	2 539	14 018

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 31/12/2024



**542 M€**  
capitalisation



**14 018**  
associés



**29** actifs en  
portefeuille



**345 M€**  
investis



**7,5 ans**  
WALB



**Label ISR**

## RÉCOMPENSES

En 2024, ce sont 5 récompenses qui ont été attribuées à la SCPI Transitions Europe :



### Tout sur mes finances

#### Top d'Or

TOP SCPI Meilleur Espoir –  
Diversifiée + de 250 M€



TOP SCPI éco-responsable –  
Diversifiée



### Mieux Vivre Votre argent

#### Grand Prix des SCPI

Grand prix dans la catégorie  
diversifiée : 3<sup>e</sup> place



### Gestion de Fortune

#### Victoires de la Pierre Papier

Meilleure SCPI grâce  
aux votes des CGP



### Le Revenu

#### Top d'Or des Meilleurs Placements Immobiliers

Top d'Or catégorie  
des jeunes SCPI

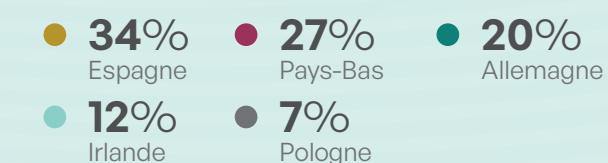
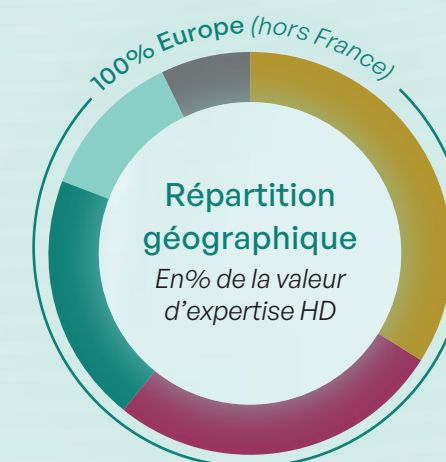
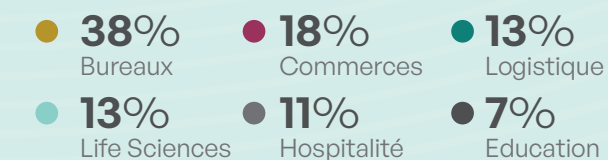
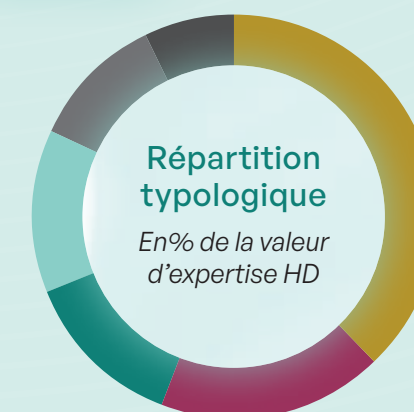
## Patrimoine au 31/12/2024

**29**

Nombre  
d'actifs en  
portefeuille

**197**

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 2024.

Le contrat de la ligne de crédit court terme qui n'avait pas été renouvelé en juin 2023, est venu à son terme en décembre 2024. La SCPI n'est donc au 31 décembre 2024 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 vingt actifs immobiliers situés aux Pays-Bas, en Allemagne, Irlande, Pologne et en Espagne. L'ensemble de ces actifs sont détenus en direct par la SCPI sauf l'actif situé à Alava en Espagne qui est détenu au travers de la filiale Transitions One.

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 31.12.2024, 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 grandement évolué en 2024 et s'est diversifié tant sur les typologies des actifs que sur les pays investis. Cette diversification offre une exposition équilibrée aux dynamiques variées du marché immobilier, et réduisant ainsi les risques liés aux fluctuations d'un seul marché national.

Les revalorisations trimestrielles ont suivi la tendance déjà amorcée en 2023, qui a conduit à des baisses de valeurs sur le portefeuille néerlandais de la SCPI, reflétant ainsi la volonté des investisseurs sur ce marché de disposer de taux de rendement plus élevés. Ces baisses de valeur se sont particulièrement manifestées au premier semestre 2024, tandis que les valeurs sont restées globalement stables sur le second semestre de l'année.

Pour les autres pays (Espagne, Irlande, Allemagne, Pologne), les valeurs sont restées globalement stables par rapport aux expertises d'acquisitions.

Ces stabilités de valeur, à rebours du marché, sont principalement lié au fait que votre SCPI a pu se positionner à l'achat sur des immeubles dont la valeur avait déjà été fortement décotée par rapport aux prix des années pré-2022. Ainsi, les valeurs d'expertises à l'acquisition intégraient déjà les fortes baisses de valeurs constatées sur le marché immobilier en 2023-2024.

De manière générale, les valeurs des actifs n'ont donc que très peu évolué durant l'année 2024 et reflètent de manière fidèle les conditions actuelles de marché, ce qui nous permet d'avoir une pleine confiance quant à l'évolution de la valorisation de notre patrimoine.

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

	Erlangen (Allemagne)	Okéchamp (Pays-Bas)	Icon (Pays-Bas)	Orion (Pays-Bas)	Prima (Espagne)	Alava (Espagne)	Plantation House (Irlande)	Lastadia (Pologne)	Citypoint (Irlande)	Porticon (Allemagne)	Fine Grain (Irlande)	Mobility 6 (Allemagne)	Inneo (Espagne)	Las Rosas (Espagne)
Prix d'achat HD HT	12 367 000 €	17 000 000 €	14 000 000 €	27 443 679 €	22 472 926 €	20 060 000 €	7 200 000 €	24 800 000 €	20 500 000 €	28 500 000 €	21 000 000 €	30 825 001 €	28 514 000 €	49 637 473 €
Droits et frais de notaire	439 288 €	1 768 404 €	1 456 263 €	2 859 540 €	577 512 €	401 200 €	540 000 €	15 236 €	1 543 850 €	1 496 884 €	1 575 000 €	1 788 428 €	732 850 €	893 475 €
Frais liés à l'acquisition	126 202 €	87 400 €	240 300 €	372 988 €	362 749 €	281 260 €	159 242 €	266 249 €	420 114 €	363 302 €	317 690 €	338 682 €	448 484 €	987 717 €
Volume global	12 932 490 €	18 855 804 €	15 696 563 €	30 676 207 €	23 413 187 €	20 742 460 €	7 900 040 €	25 081 484 €	22 463 964 €	30 360 185 €	22 892 690 €	32 952 111 €	29 695 334 €	51 518 665 €



### Les recettes locatives (loyers facturés et encaissés)

Les revenus locatifs facturés par la SCPI sur l'exercice 2024 au titre des loyers 2024 s'élèvent à 14 621 439,57 €. La SCPI a également facturé 3 739 619 € en 2024, au titre des loyers du premier trimestre 2025.

Le taux de recouvrement des loyers pour l'année 2024 a atteint 99,7%. Ce résultat a été possible grâce au paiement direct des loyers par les locataires, via la comptabilisation effectuée par les notaires lors de transactions immobilières et des garanties locatives mises en place lors des acquisitions au profit de Transitions Europe.

Le taux d'occupation financier (TOF) est de 100% car les loyers des locaux vacants sont couverts par des garanties locatives qui nous couvrent au-delà du montant de la vacance réelle sur la période considérée. Ainsi le TOF réel sur le semestre est de 100,23%.

Les recettes locatives ont évolué de 973% entre l'exercice clos au 31/12/2023 et l'exercice clos au 31/12/2024. La part des recettes locatives dans les recettes totales est quant à elle passée de 72% lors de l'exercice précédent à 88% lors de l'exercice clos au 31/12/2024.

### Vacance du patrimoine immobilier et taux d'occupation physique

Le taux d'occupation physique du fonds est de 98,1%, avec des surfaces vacantes sur quatre actifs, à savoir : MADRID - Las Rosas, HOOFFDDORP - Orion Campus, BARCELONE - Prima Muntadas et BARCELONE - Inneo Innovation Campus. Une garantie locative couvre la vacance sur l'actif

d'HOOFFDDORP ainsi que sur certaines cellules à risque pour l'actif de Las Rosas. Concernant Inneo, la vacance observée est considérée comme structurelle.

### Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellement de baux

Aucune relocation majeure n'a été enregistrée sur l'exercice. Deux brokers ont cependant été mandatés pour la commercialisation des surfaces vacantes sur les actifs d'HOOFFDDORP et BARCELONE - Prima Muntadas.

### Litiges et contentieux

Néant.

## 4. Situation locative

### Travaux d'entretien et remise en état

Aucun travail significatif de remise en état n'a été réalisé en 2024, à l'exception de certaines cellules sur l'actif de SZCZECIN - Lastadia. Ces travaux faisaient partie d'accords lors de l'acquisition. Des travaux sont prévus en 2025 sur les cellules vacantes des actifs de BARCELONE - Prima Muntadas ainsi que Hoofddorp pour les rendre plus attrayantes.

### Les baux

Aucune renégociation de bail n'a donné lieu à une signature en 2024. Des discussions ont toutefois été engagées avec CardiacBooster et TOBII en Irlande concernant d'éventuelles modifications de surface dans leurs baux respectifs.

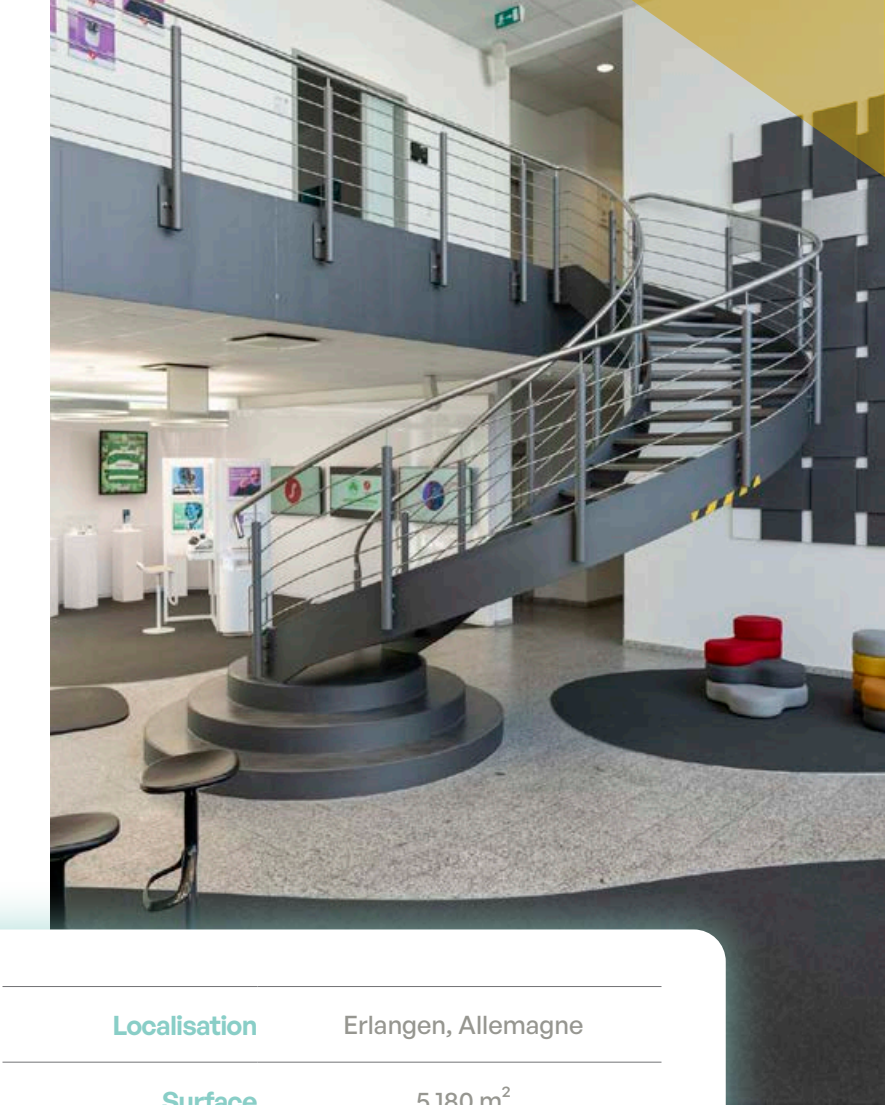


Bureaux à Hoofddorp



# Erlangen Allemagne

Pour sa première opération de l'exercice, Transitions Europe a réalisé l'acquisition de cet actif dans une localisation stratégique à Erlangen, en Allemagne, renforçant son positionnement dans les Life Sciences. Situé au cœur du cluster technologique médical d'Erlangen, l'actif bénéficie d'un environnement de recherche dynamique, porté par l'université de Nuremberg. Partiellement rénové en 2023, le bâtiment de 5 180 m<sup>2</sup> accueille un acteur majeur du marché des appareils auditifs et services de santé auditive, engagé sur un bail de 12 ans. Cette implantation assure une stabilité locative et illustre le potentiel de développement du secteur dans cette région d'innovation.



Localisation	Erlangen, Allemagne
Surface	5 180 m <sup>2</sup>
Typologie	Life Science
Date d'acquisition	15/03/2024
Date d'achèvement	2004
Prix d'achat HD HT	12 367 000 €
Locataire	WS Audiology Germany GmbH

# Okéchamp Pays-Bas

Pour sa deuxième opération de l'année et sa première acquisition d'actif logistique, Transitions Europe a acquis un site de 21 518 m<sup>2</sup> situé à Venlo, hub stratégique à l'est des Pays-Bas, proche de la frontière allemande, l'un des pôles logistiques les plus prisés du pays. L'actif est loué pour 20 ans en bail triple-net à un acteur majeur de la production et transformation de champignons, représentant un quart de la production néerlandaise. Certifié EPC-A, il offre des performances énergétiques optimales et respecte les standards alimentaires les plus exigeants (IFS, BRC, Halal, Organic, NOP). Cette acquisition renforce l'exposition de Transitions Europe à un secteur essentiel et en forte demande.



Localisation	Venlo, Pays-Bas
Surface	21 518 m <sup>2</sup>
Typologie	Logistique
Date d'acquisition	10/04/2024
Date d'achèvement	1982
Prix d'achat HD HT	17 000 000 €
Locataire	Okéchamp B.V.





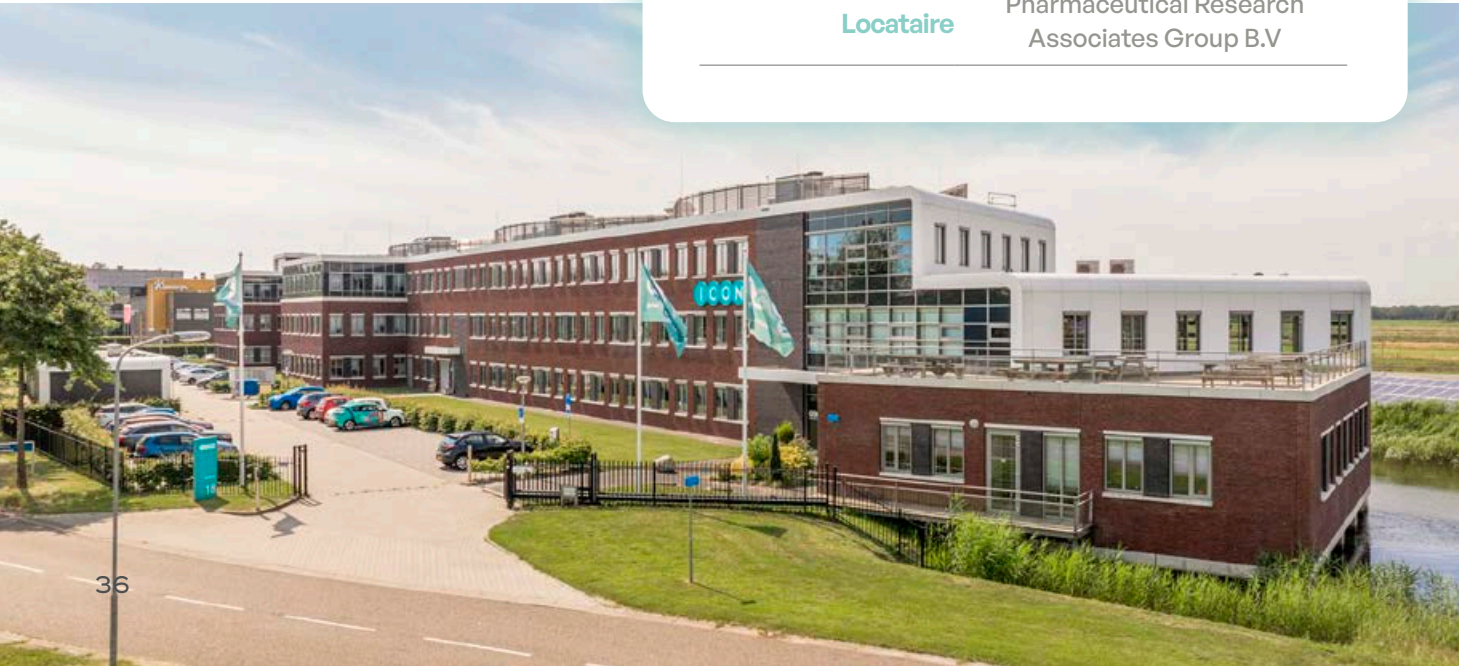


# Icon Pays-Bas

Pour sa troisième opération de l'exercice, Transitions Europe renforce son positionnement dans les Life Sciences en s'implantant à Assen, un pôle stratégique du nord des Pays-Bas. Cet établissement de 5 652 m<sup>2</sup>, combinant bureaux et laboratoires, bénéficie d'une accessibilité optimale via l'autoroute A28, reliant les grandes villes de Rands-tad. Certifié EPC-A++, il offre des performances énergétiques de premier ordre. Construit en 2015 et agrandi en 2020, l'actif est intégralement loué dans le cadre d'un bail ferme de 16 ans à un leader mondial de la recherche pharmaceutique et biotechnologique, coté au NASDAQ.



Localisation	Assen, Pays-Bas
Surface	5 652 m <sup>2</sup>
Typologie	Life Sciences
Date d'acquisition	26/04/2024
Date d'achèvement	2015 (2020)
Prix d'achat HD HT	14 000 000 €
Locataire	Pharmaceutical Research Associates Group B.V

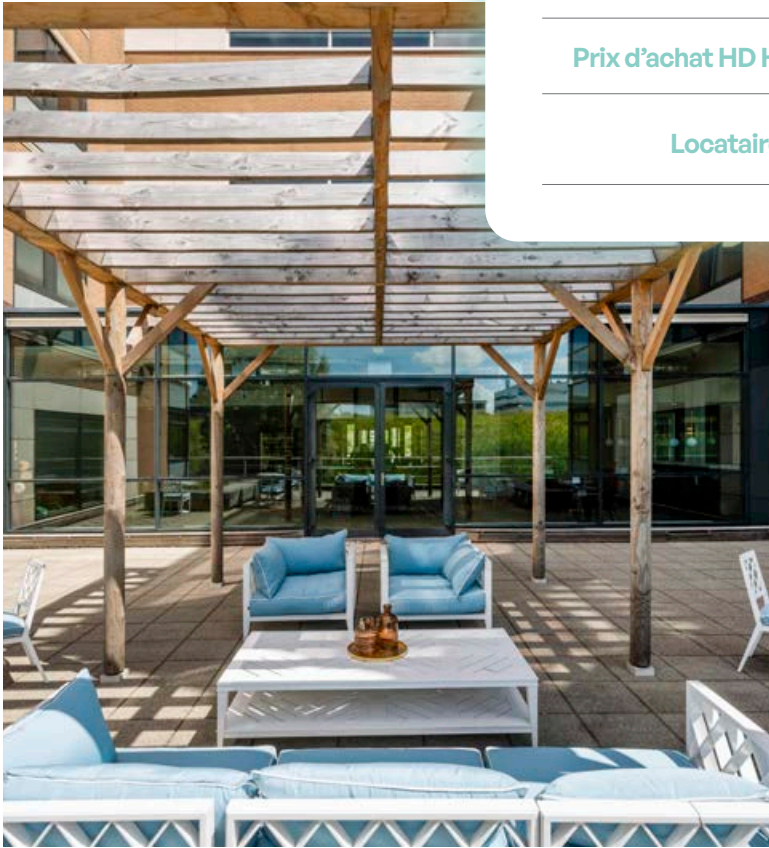


# Orion Pays-Bas

Déjà présente aux Pays-Bas, Transitions Europe y renforce sa présence avec l'acquisition d'Orion Campus, un immeuble de bureaux multi-locataires à Hoofddorp, au sud-ouest d'Amsterdam. Idéalement situé près de l'aéroport de Schiphol, cet actif de 11 184 m<sup>2</sup>, certifié EPC-label A/A+, a bénéficié d'une rénovation complète en 2021, modernisant ses espaces communs, intégrant une salle de sport et optimisant ses équipements techniques. Conçu pour répondre aux nouveaux usages, cet immeuble serviciel s'inscrit pleinement dans la stratégie diversifiée de la SCPI, axée sur l'acquisition de bureaux nouvelle génération.



Localisation	Hoofddorp, Pays-Bas
Surface	11 184 m <sup>2</sup>
Typologie	Bureaux
Date d'acquisition	15/05/2024
Date d'achèvement	1999
Prix d'achat HD HT	27 443 679 €
Locataires	Multilocataires (10)





# Prima Espagne

Pour sa cinquième opération de l'exercice et sa première acquisition à Barcelone, Transitions Europe acquiert l'immeuble de bureaux «Prima Muntadas» situé à El Prat de Llobregat, dans la zone stratégique de Mas Blau. Cette zone de plus de 20 hectares abrite les sièges de multinationales telles que Bolloré Logistics et Amazon, et l'immeuble est à seulement 2 km de l'aéroport. Rénové en 2021, cet actif de 24 238 m² est l'un des deux seuls immeubles de grade A dans la zone. Il abrite 31 locataires, dont le siège espagnol de groupes internationaux, et affiche un taux d'occupation supérieur à 90%. Cette acquisition offre également des opportunités d'expansion pour certains locataires, consolidant ainsi la position de Transitions Europe dans ce secteur dynamique.

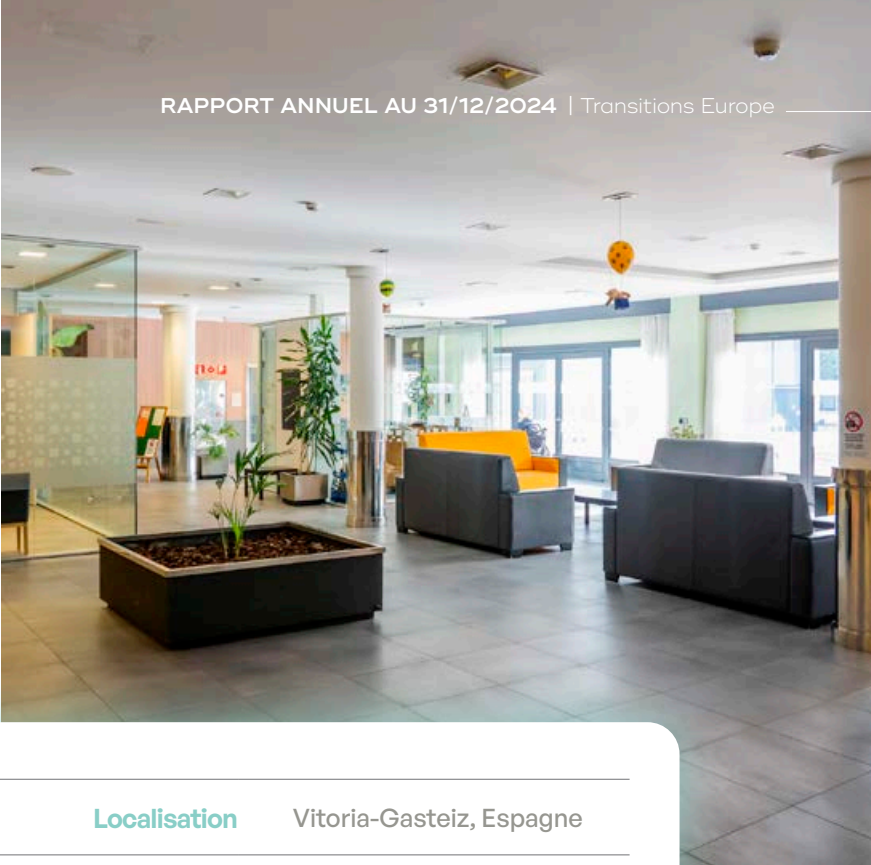


Localisation	Barcelone, Espagne
Surface	24 238 m²
Typologie	Bureaux
Date d'acquisition	28/05/2024
Date d'achèvement	1991
Prix d'achat HD HT	22 472 926 €
Locataires	Multilocataires



# Alava Espagne

Pour sa sixième opération de l'exercice, Transitions Europe fait de nouveau un tour en Espagne avec l'acquisition via la filiale Transition One d'une résidence médicalisée gériatrique, «Residencia De Abetxuko» à Vitoria Gasteiz, capitale du Pays basque. Construite en 2013, la clinique, qui s'étend sur une surface totale de 10 618 m², est en excellent état. Elle comprend 100 lits et affiche un taux d'occupation de 100%. L'actif est loué entièrement à la province d'Alava, contrepartie publique, pour une durée résiduelle ferme de plus de 20 ans.



Localisation	Vitoria-Gasteiz, Espagne
Surface	10 618 m²
Typologie	Hospitalité
Date d'acquisition	30/05/2024
Date d'achèvement	2013
Prix d'achat HD HT	20 060 000 €
Locataire	Diputacion Foral de Alava

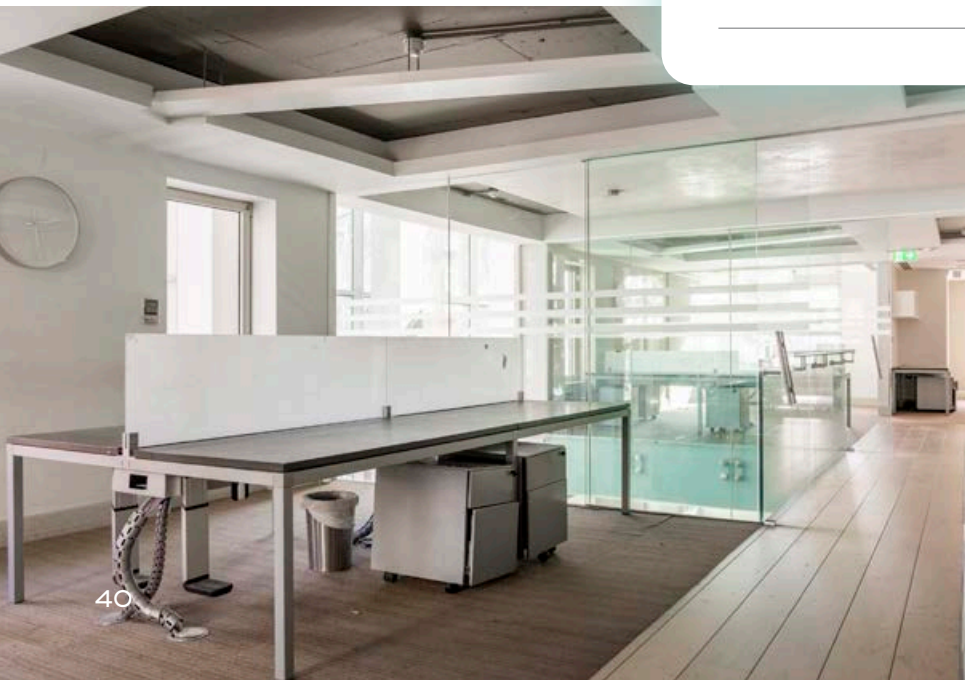




# Plantation House Irlande

Pour sa septième acquisition de l'exercice, Transitions Europe réalise sa première opération en Irlande avec l'acquisition de l'immeuble de bureaux Plantation House. Cet actif de 1248 m<sup>2</sup>, situé dans un quartier historique de Dublin, bénéficie d'une localisation stratégique et de prestations haut de gamme à la suite de rénovations majeures en 2009 et 2022. L'immeuble accueille depuis 2008 un acteur clé du secteur de la postproduction audiovisuelle en Irlande. Ce locataire, qui emploie actuellement 51 personnes, est reconnu pour ses réalisations dans les domaines de la musique, de la publicité et du cinéma. Lors de l'acquisition une garantie locative corporative de 2 ans a été négocié, renforçant ainsi la sécurisation des revenus locatifs.

Localisation	Dublin, Irlande
Surface	1248 m <sup>2</sup>
Typologie	Bureaux
Date d'acquisition	18/06/2024
Date d'achèvement	1988
Prix d'achat HD HT	7 200 000 €
Locataire	Windmill Lane Limited

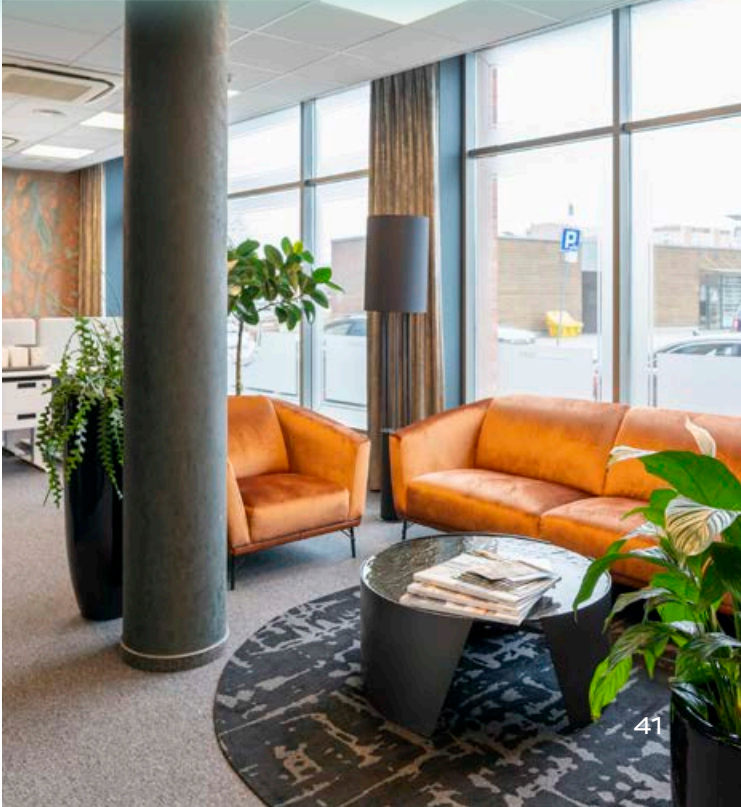


# Lastadia Pologne

La huitième acquisition a été finalisée le 19 juin 2024. Il s'agit d'un ensemble de bureaux modernes d'une surface totale de 12 923 m<sup>2</sup>, situé dans la ville de Szczecin, en Pologne, situé à proximité de la frontière allemande. Construit en 2013, et offrant des prestations de qualité telles qu'une hauteur sous plafond de 2,8 mètres et des aménagements flexibles. L'actif bénéficie d'une excellente localisation en centre-ville, dans le quartier en pleine revitalisation de Lastownia, renforçant son attractivité. Par ailleurs, Szczecin se distingue par son marché immobilier sous-offreur avec un faible taux de vacance, garantissant des fondamentaux solides et un potentiel de croissance locative intéressant.



Localisation	Szczecin, Pologne
Surface	12 923 m <sup>2</sup>
Typologie	Bureaux
Date d'acquisition	19/06/2024
Date d'achèvement	2013
Prix d'achat HD HT	24 800 000 €
Locataires	Multilocataires





# Citypoint Irlande

Transitions Europe a réalisé sa neuvième acquisition le 27 juin 2024. La SCPI poursuit son expansion avec une seconde acquisition en Irlande, portant sur un immeuble polyvalent de 7 338 m<sup>2</sup> situé en plein centre de Galway. Ce bâtiment rassemble plusieurs fonctions : un hôtel, des commerces, des bureaux ainsi qu’une salle de sport. Implanté sur l’une des principales avenues de la ville, il héberge quatre locataires aux profils variés. Les bureaux sont occupés par le siège d’une multinationale, tandis qu’un discounter britannique exploite l’espace commercial. L’offre hôtelière est assurée par un opérateur haut de gamme, et l’une des principales salles de fitness de Galway est installée au sous-sol. Ces locataires bénéficient de baux offrant une durée ferme moyenne supérieure à six ans au moment de l’acquisition, garantissant ainsi une stabilité locative appréciable.

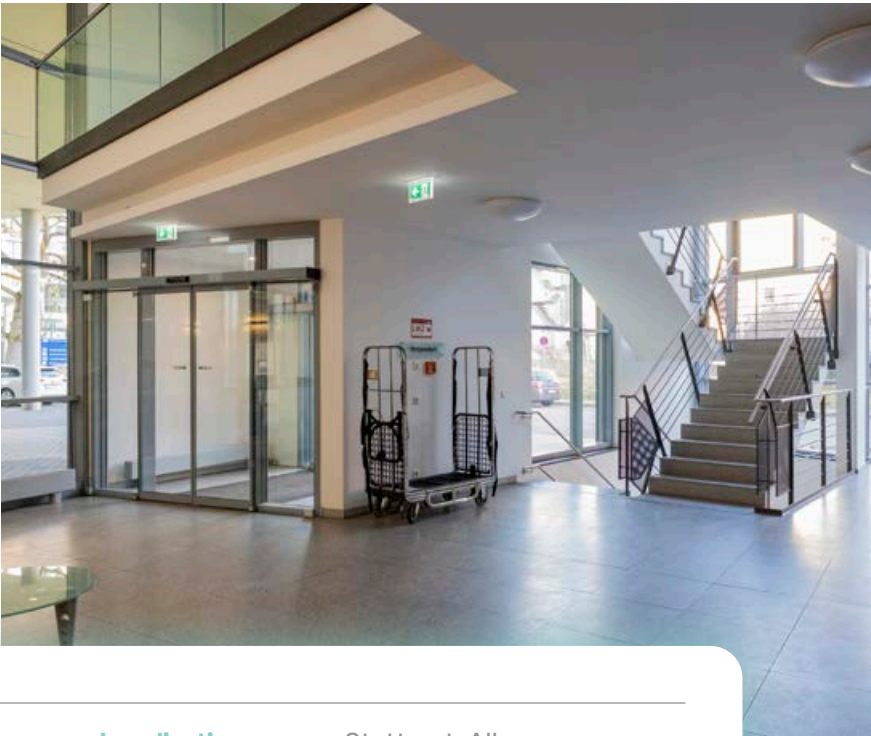


Localisation	Galway, Irlande
Surface	7 338 m <sup>2</sup>
Typologie	Retail
Date d'acquisition	27/06/2024
Date d'achèvement	2008
Prix d'achat HD HT	20 500 000 €
Locataire	Multilocataire



# Porticon Allemagne

Le 17 septembre 2024, Transitions Europe a concrétisé sa dixième acquisition de l’année. La SCPI poursuit ainsi son développement avec l’acquisition d’un actif de bureaux de 11 400 m<sup>2</sup> situé à Stuttgart, en Allemagne. Cet immeuble, nommé Porticon, est intégralement occupé par la Deutsche Bahn AG, entreprise publique allemande en charge du réseau ferroviaire. Plus précisément, l’actif est exploité par sa filiale DB Netz AG, responsable de la gestion et de l’entretien du réseau ferré allemand, un maillon essentiel des infrastructures du pays. Situé au cœur du quartier des affaires élargi de Stuttgart, l’actif jouit d’une excellente connectivité avec les transports en commun et se trouve à proximité immédiate du projet emblématique Stuttgart 21, renforçant ainsi son attractivité. L’immeuble présente également de solides atouts en matière de durabilité, notamment grâce à son système de chauffage urbain et la mise en place de baux verts favorisant une gestion énergétique responsable.



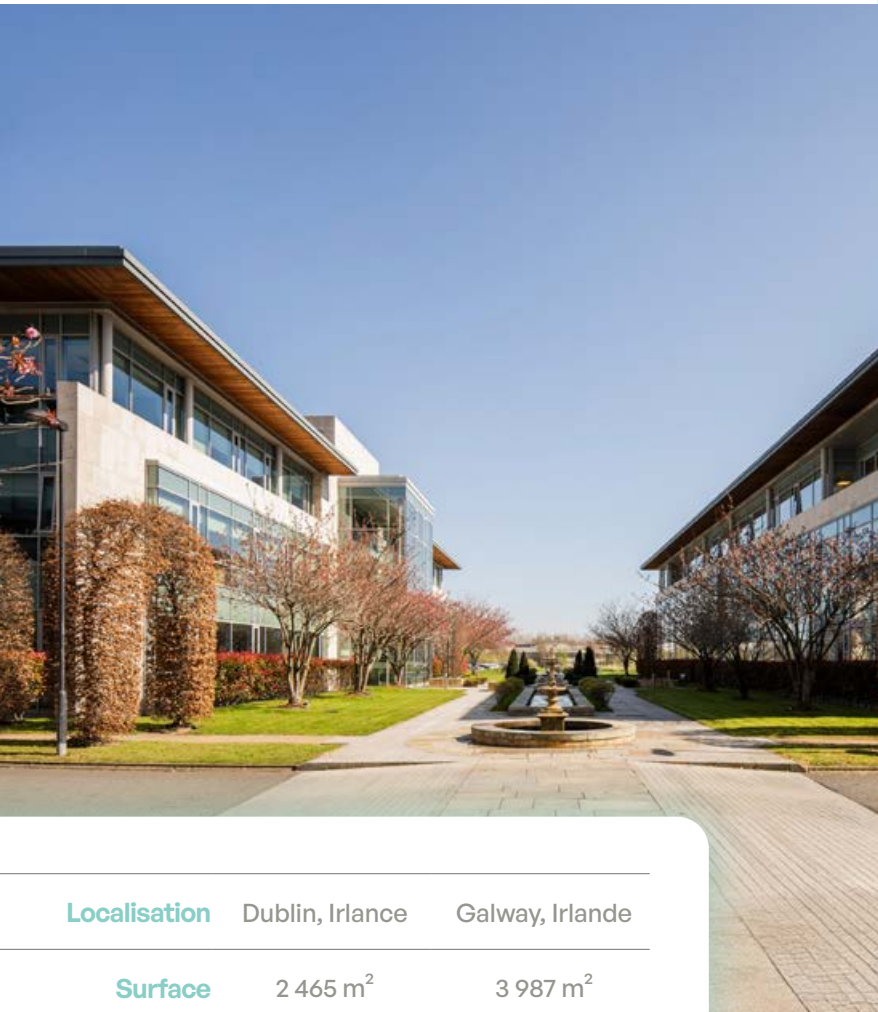
Localisation	Stuttgart, Allemagne
Surface	11 395 m <sup>2</sup>
Typologie	Bureaux
Date d'acquisition	17/09/2024
Date d'achèvement	2003
Prix d'achat HD HT	28 500 000 €
Locataire	Deutsche Bahn AG





# Fine Grain Irlande

Pour sa onzième acquisition de l'année, la SCPI Transitions Europe a renforcé sa présence en Irlande en faisant l'acquisition du portefeuille Fine Grain, comprenant deux immeubles de bureaux totalisant une surface locative de 6 452 m². Le premier actif est situé à Galway, au sein du Parkmore East Business Park, un pôle tertiaire reconnu pour accueillir des entreprises spécialisées dans les technologies médicales et les solutions électroniques. Cet immeuble de 3 987 m², est occupé par trois locataires majeurs : Xperi, Veryan Medical et Cardiac Booster, tous impliqués dans les secteurs de la MedTech et des technologies avancées. Le second actif, situé à Dublin, se trouve au sein du dynamique campus Citywest. Cet immeuble de 2 465 m², livré en 2012, est occupé par deux locataires de premier plan : SAP, géant mondial du logiciel d'entreprise, et Hidden Hearing, un leader des solutions auditives en Irlande.

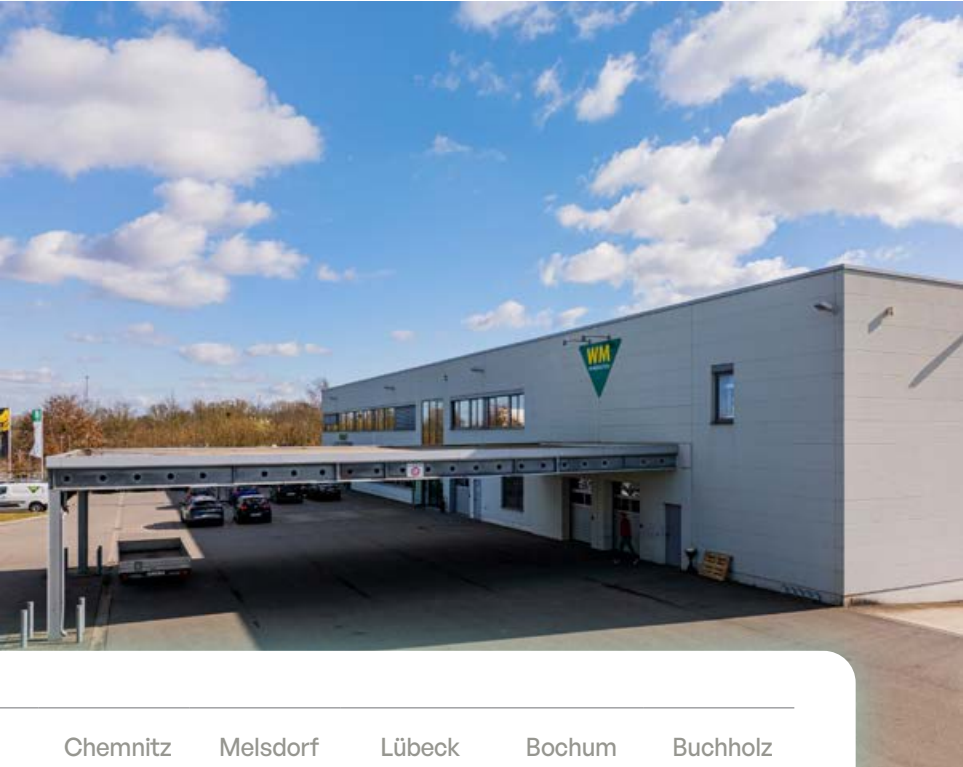


Localisation	Dublin, Irlande	Galway, Irlande
Surface	2 465 m²	3 987 m²
Typologie	Bureaux	Life Science
Date d'acquisition	02/10/2024	02/10/2024
Date d'achèvement	2012	2018
Prix d'achat HD HT	10 000 000 €	11 000 000 €
Locataire	Multilocataire	Multilocataire



# Mobility 6 Allemagne

Le 05 novembre 2024, Transitions Europe a réalisé sa douzième acquisition en renforçant sa présence en Allemagne avec l'acquisition du portefeuille Mobility Six, composé de six actifs logistiques totalisant 21 167 m². Ces biens, situés dans des zones industrielles clés, sont intégralement loués à WM SE, un leader européen de la distribution de pièces détachées pour véhicules. Chacun des sites est idéalement localisé au cœur de zones industrielles établies, en périphérie d'importantes villes allemandes telles que Hambourg, Lübeck ou Kiel. Ces implantations stratégiques de logistique du dernier kilomètre permettent au locataire d'être au plus proche de leurs clients. Ces actifs récents ont tous été construits il y a moins de 10 ans et bénéficient de performance énergétique de premier plan notamment grâce à un système de chauffage à base d'énergie renouvelable.



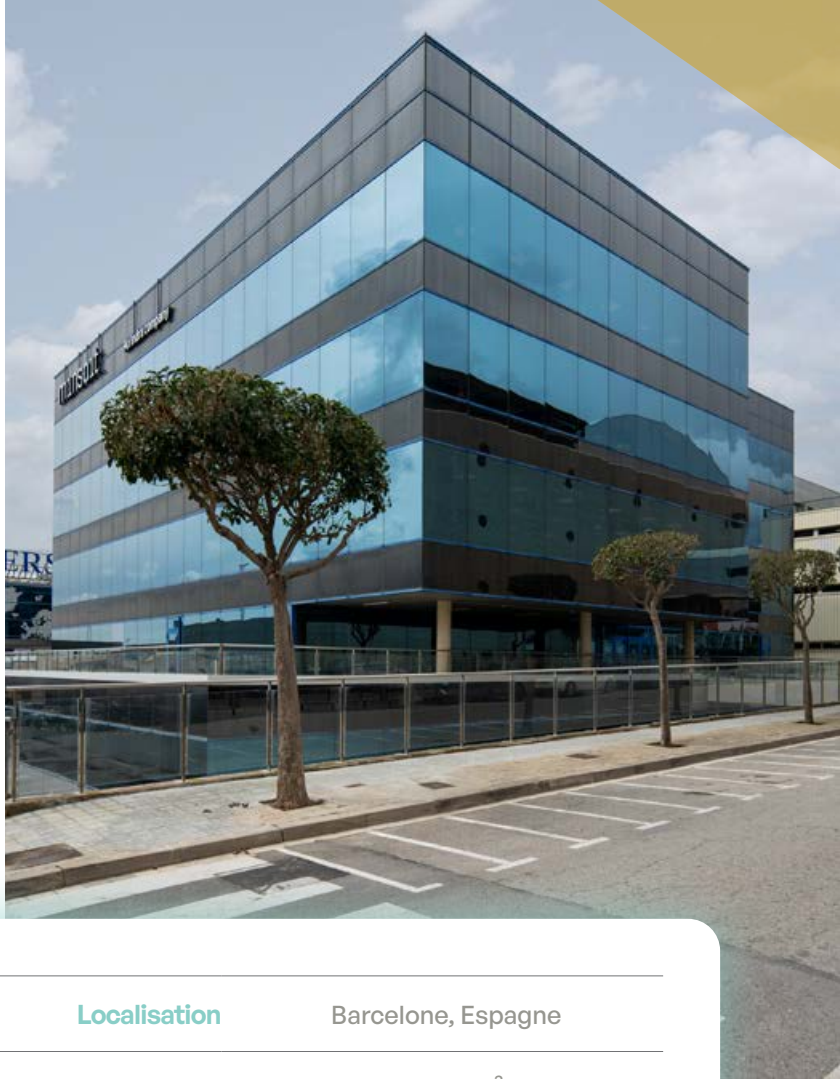
Localisation	Erfurt	Chemnitz	Melsdorf	Lübeck	Bochum	Buchholz
Surface	3 926 m²	3 714m²	3 708m²	3 532m²	3 182m²	3 103m²
Typologie	Logistique	Logistique	Logistique	Logistique	Logistique	Logistique
Date d'acquisition	06/11/2024	06/11/2024	06/11/2024	06/11/2024	06/11/2024	06/11/2024
Date d'achèvement	2017	2017	2017	2016	2017	2016
Prix d'achat HD HT	5 843 348 €	5 517 228 €	4 972 207 €	5 025 815 €	4 641 620 €	4 824 783 €
Locataire	WM SE	WM SE	WM SE	WM SE	WM SE	WM SE



# Inneo Espagne

La treizième et avant-dernière acquisition de l'année a été réalisée le 15 novembre 2024 en Espagne. Cette opération porte sur l'Inneo Innovation Campus, un complexe situé à Sant Joan Despí, en périphérie de Barcelone. Ce site stratégique, d'une superficie totale de plus de 24 344 m<sup>2</sup>, s'inscrit dans une zone en pleine mutation visant à devenir un pôle d'excellence dans le domaine des sciences de la vie. L'actif est composé de deux bâtiments à usage mixte (bureaux et éducation), offrant une stabilité locative avec deux locataires de premier plan. D'une part, Indra, société cotée à l'IBEX 35 et acteur clé dans les secteurs du conseil, de la technologie et de la défense, loue près de la moitié de la surface. D'autre part, Universae, centre de formation innovant, occupe la seconde partie de l'espace.

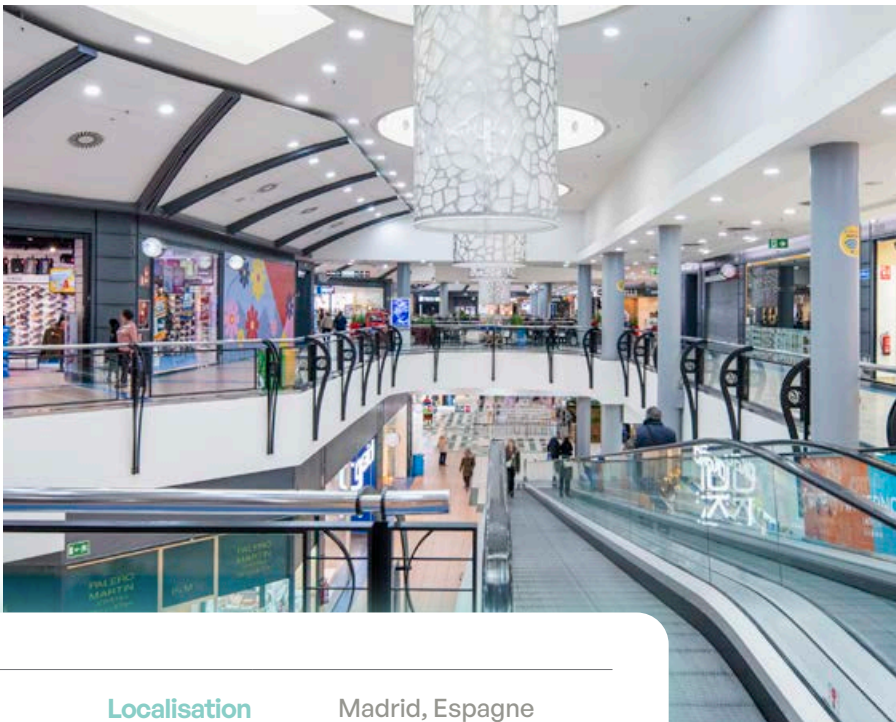
Localisation	Barcelone, Espagne
Surface	24 344 m <sup>2</sup>
Typologie	Education
Date d'acquisition	15/11/2024
Date d'achèvement	1977, 2004
Prix d'achat HD HT	28 514 000 €
Locataire	Multilocataire



# Las Rosas Espagne

Enfin, la dernière acquisition de l'année en date du 27 décembre 2024 pour la SCPI Transitions Europe concerne un centre commercial situé à Madrid, en Espagne. Cet actif, nommé Las Rosas Shopping Gallery, s'étend sur une surface totale de 9 283 m<sup>2</sup> et bénéficie d'un taux d'occupation élevé de 96,9%. Le centre accueille 79 locataires, parmi lesquels des enseignes majeures telles que Mango, McDonald's et Alain Afflelou, les 10 principaux occupants représentant 39% des revenus locatifs. Idéalement situé dans le quartier de San Blas-Canillejas, l'actif bénéficie d'une excellente accessibilité, tant par les autoroutes que par les transports en commun, notamment le métro. Grâce à son fort ancrage local et à sa fréquentation annuelle de 7,1 millions de visiteurs, cet actif s'impose comme un pôle commercial dynamique et prisé dans son secteur.

Localisation	Madrid, Espagne
Surface	9 283 m <sup>2</sup>
Typologie	Retail
Date d'acquisition	27/12/2024
Date d'achèvement	1998
Prix d'achat HD HT	49 637 473 €
Locataire	Multilocataire







APRÈS LA CLÔTURE  
DE L'EXERCICE

Milan  
(Italie)

La première acquisition de l'année 2025 pour la SCPI Transitions Europe concerne un immeuble de bureaux situé à Milan, en Italie. Cet actif, nommé Rizzoli RCS Office, est localisé dans le quartier de Cresenzago, reconnu pour son excellente accessibilité via la Via Palmanova et la ligne de métro 2, reliant le site au centre de Milan et à la gare Centrale en seulement 20 minutes. L'immeuble, d'une surface totale de 31 900 m<sup>2</sup>, est entièrement occupé par RCS MediaGroup, l'un des principaux conglomérats médiatiques en Italie et en Espagne. Cette occupation stable, associée à un bail sécurisé, confère à cet actif une grande stabilité locative. L'immeuble comprend trois bâtiments indépendants et un parking souterrain, offrant flexibilité et potentiel en cas de reconfiguration des espaces.

Localisation	Milan (Italie)
Surface	31 900 m <sup>2</sup>
Typologie	Bureaux
Date d'acquisition	05/02/2025
Date d'achèvement	2008-2010
Prix d'achat HD HT	48 733 294 €
Locataire	R.C.S Media Group (4 sous-locataires)

Gijón  
(Espagne)

La SCPI Transitions Europe a concrétisé sa deuxième acquisition de l'année 2025 avec l'acquisition de l'hôtel Begoña Centro, situé à Gijón, en Espagne. Cet établissement 3 étoiles, d'une surface totale de 8 196 m<sup>2</sup>, propose 233 chambres et bénéficie d'un emplacement stratégique au cœur de la ville, à proximité des principales artères commerciales et à seulement 10 minutes à pied de la plage de San Lorenzo. Exploité par B&B Hotels, l'actif est sécurisé par un bail de 15 ans renouvelable, garantissant des revenus locatifs stables à long terme. Un programme de rénovation de 4,9 millions d'euros est prévu, financé conjointement par l'exploitant et l'acquéreur, avec des travaux réalisés sans interruption d'activité.

Localisation	Gijón (Espagne)
Surface	8 196 m <sup>2</sup>
Typologie	Hospitalité
Date d'acquisition	18/02/2025
Date d'achèvement	1989
Prix d'achat HD HT	13 915 000 €
Locataire	B&B Hotels





PERFORMANCES

1. Valeurs de la SCPI au 31/12/2024

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 :

180 €  
Valeur de retrait

200 €  
Prix de souscription

205,84 €  
Valeur de reconstitution

175,37 €  
Valeur de réalisation

2. Taux de distribution

L'objectif de Transitions Europe est de délivrer sur le long terme un taux de distribution de 6%<sup>1</sup> et un TRI long terme non garanti de 5%. Toutefois, le contexte actuel (cf. edito) nous permet de nous positionner à l'acquisition sur des taux de rendement plus élevés que ces dernières années avec l'espoir de pouvoir délivrer des performances supérieures à nos objectifs initiaux. Ainsi, notre objectif de taux de distribution non garanti pour 2025 est supérieur à 7%<sup>2</sup>.

1. Taux de distribution au sens de la définition de l'ASPIM.  
2. Le TRI cible et l'objectif de distribution 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.







3. Récapitulatif

Année	2023	2024
Valeur de la SCPI au 31/12/2024		
Valeur de Retrait	180 €	180 €
Prix de Souscription	200 €	200 €
Valeur de Réalisation	171,36 €	175,37 €
Valeur de Reconstitution	201,65 €	205,84 €
Dividende brut de fiscalité* T1	0 €	4,20 €
Dividende brut de fiscalité* T2	9,00 €	5,50 €
Dividende brut de fiscalité* T3	3,50 €	3,60 €
Dividende brut de fiscalité* T4	3,00 €	3,20 €
Dividende Brut de fiscalité* au titre de l'année	15,50 €	16,50 €
Taux de Distribution Brut	8,16%	8,25%
Report à Nouveau par part en jouissance	1,89 €	3,36 €
Report à Nouveau par part souscrite	0,95 €	1,79 €
Taux de Rendement Interne	N/A	6,50%
Performance Globale Annuelle	13,42%	8,25%
Rendement Global Immobilier	10,65%	10,59 %
Distribution nette au titre du T1	0 €	3,74 €
Distribution nette au titre du T2	7,03 €	4,92 €
Distribution nette au titre du T3	2,40 €	2,40 €
Distribution nette au titre du T4	2,96 €	2,44 €
Dividende Net au titre de l'année	12,39 €	12,14 €
Taux de Distribution Net	6,52%	6,07%

\*fiscalité étrangère payée par la SCPI pour le compte des associés

➤ **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 :** 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.

➤ **Dividende Brut de fiscalité au titre de l'année :** dividende versé en 2024 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 2024 net de la fiscalité étrangère payée par la SCPI Transitions Europe et déductible en France

➤ **Report à Nouveau par part :** correspond au bénéfice 2024 de la SCPI Transitions Europe ni distribué ni mis en réserve divisé par le nombre de part

➤ **Taux de Rendement Interne :** TRI calculé en intégrant les revenus bruts distribués, pour une souscription à 200 € et une cession après 2 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<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable

L'objectif de Transitions Europe est de délivrer sur le long terme un taux de distribution de 6%<sup>(1)</sup>. Toutefois, le contexte au cours de l'années 2024 et les opportunités nous ont permis de nous positionner à l'acquisition sur des taux de rendement plus élevés que ces dernières années avec l'espoir de pouvoir délivrer des performances supérieures à nos objectifs initiaux. Néanmoins, nous commençons à ressentir une décompression des taux, Ainsi, notre objectif de taux de distribution non garanti pour 2025 est supérieur à 7%<sup>(2)</sup>.

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

• du prix de souscription, entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année n et le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier de l'année n+1 - prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n)] / prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n

• du prix de part acquéreur moyen entre l'année n-1 et l'année n, selon la formule suivante :

[Dividende brut de l'année n + (prix de part acquéreur moyen de l'année n - prix de part acquéreur moyen de l'année n-1)] / prix de part acquéreur moyen de l'année n-1

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

1. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Taux de distribution au sens de la définition de l'ASPIM.  
2. 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.

Même méthode de calcul que pour 2024.  
Taux de distribution = 8,25% + 175,37/171,36 -1 (variation de valeur de réalisation 2024 VS 2023)



Nombre de parts  
au 31/12/2024 **2 712 559**

4. Résultats

En euros par part souscrite sur l'exercice	en € / part	En% des revenus
Revenus		
Recettes locatives brutes et produits divers	6,54 €	88%
Produits financiers liés aux participations <sup>(1)</sup>	0,00 €	0%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,93 €	12%
TOTAL DES REVENUS <sup>(2)</sup>	7,48 €	100%
Charges		
Commision de gestion	0,69 €	9%
Autres frais de gestion	0,88 €	12%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	0%
Charges locatives non récupérées	0,30 €	4%
Charges financières	0,03 €	0%
Sous-total charges externes	1,91 €	26%
Amortissement net <sup>(3)</sup>	- €	0%
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	0,09 €	1%
Sous-total charges internes	0,09 €	1%
TOTAL DES CHARGES	2,00 €	27%
RÉSULTAT COURANT AV. IMPOT ÉTRANGER	5,48 €	73%
Impôt étranger	0,74 €	10%
RÉSULTAT COURANT APR. IMPOT ÉTRANGER	4,74 €	63%
dont		
Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	3,13 €	42%
Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	2,99 €	40%
REPORT À NOUVEAU ANNUEL	1,61 €	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 2024, le capital social de la SCPI s'élève à 406 883 850 €. Le capital social effectif était de 83 544 000 € à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2023, ce qui traduit une augmentation nette de 323 339 850 € correspondant au montant de nominal des souscriptions recueillies au cours de l'exercice écoulé.

Sur l'exercice 2024, il a été enregistré des retraits à hauteur de 2724 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 2024.

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 assemblées 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.

Des rétrocessions à hauteur de 3 884 148 € ont été versées à Arkéa Real Estate en 2024 conformément au contrat cadre d'Asset Management et à la convention de prestation de services d'assistance à l'acquisition d'actifs immobiliers.

	31/12/2024
Commission de souscription	43 166 460,00 €
Commission de gestion	1 872 831,23 €
Commission sur arbitrages	- €
Commission de cession de parts	187,50 €
Commission de suivi et de pilotage des travaux	- €
Rémunération de la société de gestion	45 039 478,73 €
Autres frais d'acquisitions et de cessions	21 411 605,06 €
Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice	21 411 605,06 €
Honoraires du Commissaire aux Comptes	13 195,00 €
Autres honoraires	809 769,32 €
Autres frais	2 108 695,40 €
FRAIS GÉNÉRAUX	2 931 659,72 €
TOTAL DES FRAIS	69 382 743,51 €



Désignation des coûts au titre de l'année 2024*		Montant (€)	Montant /part (€)	Pourcentage (%)
Frais uniques (frais ne concernant que les parts acquises en 2024 ; il s'agit de la commission de souscription déduction faite de la part revenant au distributeur au titre des frais de commercialisation pour les SCPI en marché primaire)	L'ensemble des coûts et frais (inclus dans le prix de souscription ou s'ajoutant au prix de la SCPI) payés aux fournisseurs de produit au début ou à la fin de l'investissement dans la SCPI	11 323 799 €	4,17 €	30%
Frais récurrents (dont les frais immobiliers détaillés ci-dessous ; commission de gestion perçue par la société de gestion pour l'administration de la SCPI, les frais bancaires, honoraires des commissaires aux comptes, dépositaire...)	L'ensemble des coûts et frais récurrents liés à la gestion de la SCPI déduits de la valeur de la SCPI pendant l'investissement dans la SCPI	2 231 727,44 €	0,82 €	3%
Frais immobiliers (frais d'entretien du patrimoine et de gros entretien, impôts et taxes, charges d'immeubles, honoraires de relocations, expertises, contentieux...)	L'ensemble des frais d'exploitation immobilière liés aux actifs immobiliers dans lesquels la SCPI investit	2 966 399,02 €	1,09 €	4%
L'ensemble des coûts associés aux transactions (frais d'acquisition et/ou de cession d'actifs)	L'ensemble des coûts et frais supportés en conséquence de l'acquisition et de la cession d'investissement	21 429 905,06 €	7,90 €	31%
Total des coûts et frais liés à la SCPI		37 952 709,18 €	13,98 €	100%



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	0					203	0					96
Montant total des factures concernées TTC		140 073,20	81751,86	36595,14	239 573,92	497994,12		1741 834,76	452 648,40	918 037,72	352 798,49	3 465 319,37
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC		0,26%	0,15%	0,07%	0,44%	0,92%						
Pourcentage du chiffre d'affaire de l'exercice TTC								9,82%	2,55%	5,17%	1,99%	19,53%
(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

135 M€

2 acquisitions

Un pipeline sécurisé de plus de

120 M€

676 M€ de capitalisation

+1 800 nouveaux associés au T1

Les données ci-dessus sont arrêtées au 31 mars 2025



# 4

## CAP SUR 2025

En 2025, notre ambition pour la SCPI Transitions Europe est de poursuivre une trajectoire de croissance maîtrisée et résolument tournée vers la performance durable.

Dans un contexte de marché toujours évolutif, nous continuerons à déployer notre stratégie de diversification, tant géographique que sectorielle, afin de vous offrir une exposition granulaire aux marchés les plus profonds et dynamiques de la zone euro. Cette approche vise à optimiser la mutualisation des risques tout en renforçant la robustesse de nos revenus locatifs.

Nous observons actuellement une forte décompression des valeurs sur le marché allemand, offrant ainsi des opportunités d'investissement à des taux de rendement attractifs, supérieurs à 6,5%, au cœur de la première économie européenne. Par ailleurs, nous souhaitons renforcer notre exposition à l'hôtellerie, en ciblant les pays les plus touristiques de la zone euro, notamment l'Espagne et l'Italie.

Le volume unitaire des acquisitions devrait se situer entre 20 et 40 M€, un niveau cohérent avec notre capitalisation, permettant une diversification accrue des sources de revenus pour nos associés.



Bureaux et laboratoire à Erlangen

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

Dans le respect de nos ratios prudentiels, nous pourrions 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.

Conformément à notre engagement en matière d'investissement responsable, nous avons déployé nos plans d'actions extra-financiers sur l'ensemble des actifs acquis et poursuivrons les travaux et études nécessaires en 2025, année de renouvellement de notre label ISR.

Enfin, nous nous fixons comme objectif d'atteindre d'ici la fin de l'année une capitalisation avoisinant le milliard d'euros sous gestion, tout en maintenant un objectif de taux de distribution supérieur à 7%.\*

\*non garanti



# 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 Déléguée 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 mise 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 pre-

mier niveau. Ils sont assurés par les fonctions opérationnelles métiers, responsables 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 et risques opérationnels.

Le dispositif de contrôle permanent intègre ensuite les contrôles de second niveau, réalisés par la Direction de la Conformité, avec l'assistance du Cabinet CID Consulting, sur la base d'un plan de contrôle adapté aux activités de Arkéa REIM, validé et régulièrement mis à jour.

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





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 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 et 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'intérêt ;
- 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 2024, la rémunération totale des salariés d'Arkéa REIM a atteint 2122784 € en rémunérations fixes et 806500 € en rémunérations variables, pour un nombre de 31 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 2024, respectivement de 1861000 € pour les cadres supérieurs et de 305000 € pour les membres du personnel.



# 6 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Assemblée  
Générale  
d'approbation  
des comptes de  
l'exercice clos  
le 31 décembre 2024.  
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 2024, 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 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

### 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 comptable 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 2024, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de souscription de € 43 166 460.

#### ➤ 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 2024, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de € 1 872 831.



Photo non contractuelle



### ➤ 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 500€ HT (à augmenter de la TVA

au taux en vigueur) quel que soit le nombre de parts transférées ou cédées.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de cession de parts de €188.

### ➤ 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 RGAMF, 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

Mesdames, Messieurs, cher(es) associé(es) de la SCPI TRANSITIONS EUROPE.

Le conseil de surveillance vous présente le rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Cet exercice a été particulièrement dynamique pour notre SCPI dont la collecte a été très soutenue, voyant son capital passer de 95 M€ à 466 M€.

La société de gestion malgré cette collecte importante a réussi à investir cette dernière en moins de 4 mois dans des biens de qualité, acquis presque toujours sous la valeur d'expertise. Ceci a en grande partie permis de maintenir un résultat supérieur aux objectifs.

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 31/12/2024, notre SCPI possède 466 M€ de capitaux propres et a généré un résultat net de 12 814 948,53 €.

Le patrimoine immobilier s'est enrichi de 20 immeubles dont 8 en Allemagne, 4 en Irlande, 3 au Pays bas, et 1 en Pologne.

Ces acquisitions consolident la répartition géographique ainsi que la répartition d'usage (bureaux, com-

merces, logistique, hospitalité, santé, life science, éducation) diminuant fortement les risques dans le temps. La valeur comptable de ces acquisitions est équivalente ou inférieure aux valeurs d'expertises.

Malgré la jeunesse du patrimoine, une provision pour gros entretien a été constituée cette année pour 246 621 €.

**Distribution :** La distribution par part en jouissance a été de 16,50 € brut soit 13,50 € net de fiscalité pour l'exercice 2024.

La valeur de reconstitution est arrêtée à 205,84 € dans le tunnel de +/- 10% par rapport au prix d'acquisition.

Le report à nouveau par part en jouissance s'établit à 3,36 €.

Le taux d'occupation financière est supérieur à 100% du fait de garanties locatives obtenues lors de l'acquisition sur des locaux vacants.

Le taux d'occupation physique est de 98,1%.

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

Compte tenu de cette situation, l'objectif de distribution annuel pour 2025 est de 7% brut. Cet objectif sera régulièrement vérifié tout au long de l'année par votre conseil de surveillance.

### Conclusion

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

L'ensemble du conseil de surveillance est à renouveler. Les membres sortants se représentent et vous re-

mercient pour la confiance que vous voudrez bien leur apporter en renouvelant leurs mandats.

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 31/12/2023. 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 2025 à 11 h, au siège social.

### Préparation de l'Assemblée Générale

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

#### À titre extraordinaire :

1. Modification de l'article 18.2 « Commissions » des Statuts ;
2. Modification de l'article 20 « Assemblées Générales » des Statuts ;
3. Modification de l'article 24 « Comptes sociaux » des Statuts.

#### À titre ordinaire :

4. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2024 et quitus à la Gérance et au Conseil de Surveillance ;
5. Affectation des résultats de l'exercice ;
6. Constatation de la variation nette du capital social à la clôture de l'exercice ;
7. Conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;
8. Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture de l'exercice ;
9. Nomination des membres du Conseil de surveillance,

#### À titre mixte :

10. Délégation de pouvoirs en vue des formalités.

# 9. TEXTE DES RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

du 23 juin 2025

## 1. Modification de l'article 18.2 « Commissions » des Statuts

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance, décide de modifier le paragraphe d) « Commission de cession de parts » de l'article 18.2 « Commissions » des Statuts comme suit :

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

**Auteur de la résolution :** la Gérance

**Motif(s) :** baisse des frais de dossier for-

faitaires de 500 € HT à 100 € HT en cas de transfert ou cession de parts sans l'intermédiaire de la Société de Gestion

## 2. Modification de l'article 20 « Assemblées Générales » des Statuts

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance, décide de modifier l'article 20 « Assemblées Générales » des Statuts comme suit :

« Article 20 - Assemblées Générales

*Les assemblées générales représentent l'universalité des associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à la part qu'il détient dans le capital social.*

*Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne, ou par un mandataire de leur choix obligatoirement associé ; tout associé peut voter par correspondance, dans les conditions pré-*



vues par les dispositions des articles R.214-141 à R.214-143 du CMF (et tout article les modifiant ou les complétant). Ces articles définissent les conditions offrant à un associé la possibilité d'exprimer sur chaque résolution un vote favorable ou défavorable à son adoption ou sa volonté de s'abstenir de voter en précisant que toute abstention exprimée ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

Le formulaire de vote par correspondance comporte :

- 1. l'indication de la date avant laquelle, conformément aux statuts, il doit être reçu par la Société pour qu'il en soit tenu compte ;
- 2. l'identité complète de l'associé avec et le nombre de parts dont il est titulaire avec signature de l'associé ;
- 3. la mention qu'il peut être donné procuration pour voter au nom du signataire à un mandataire désigné dans les conditions de l'article L.214-104.

Les assemblées se tiennent sous la présidence du représentant légal de la Société de Gestion. La réglementation concernant la désignation du bureau, la tenue de la feuille de présence, la rédaction et la signature des procès-verbaux est celle prévue aux articles L.214-103 à L.214-108 et R.214-141 à R.214-149 du CMF.

Les modalités de convocation sont celles figurant aux articles R.214-136 à R.214-140 du CMF à savoir principalement :

- sur initiative de la Société de Ges-

tion, du commissaire aux comptes, du conseil de surveillance en observant un délai minimal entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'assemblée générale ;

- après accomplissement de diverses formalités de publicité légale ;
- possibilité pour un ou plusieurs associés d'inscrire une résolution à l'ordre du jour de l'assemblée générale dans les conditions définies ci-dessous ;
- convocation par courrier électronique, pour les associés dont la Société de Gestion aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante. Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant

Les associés sont réunis par la Société de Gestion en assemblée générale ordinaire au moins une fois par an pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice. Ils peuvent être convoqués par la Société de Gestion en assemblée générale ordinaire, extraordinaire ou mixte, chaque fois que la Société de Gestion le juge utile ou qu'une disposition légale le nécessite.

Aucun quorum n'est requis.

Les décisions sont prises à la majorité des associés présents ou représentés et des votes par correspondance. Cependant, pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seuls sont

pris en compte les votes par correspondance et les voix des associés présents.

Des projets de résolution peuvent être proposés lors des assemblées générales par des associés représentant au moins la fraction du capital déterminée dans les conditions de l'article R.214-138 du CMF.

À ce titre, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760 000 €, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, ré-duit ainsi qu'il suit :

- de 4% pour les 760 000 premiers € ;
- 2,5% pour la tranche de capital comprise entre 760 000 € et 7 600 000 € ;
- de 1% pour la tranche comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 € ;
- de 0,5% pour le surplus du capital.

Il s'agit d'un barème de sorte qu'il convient d'additionner le montant de chacune des tranches pour déterminer le capital à représenter.

Les demandes d'inscription des projets de résolution présentées dans ces conditions doivent être adressées au siège de la Société par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception dans un délai de vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. »

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** Cette modification statutaire permet de supprimer les règles de quorum.

### 3. Modification de l'Article 24 « Comptes sociaux » des statuts

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance, décide de modifier l'article 24 « Comptes sociaux » des Statuts comme suit :

« Article 24 – Comptes Sociaux

À la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse un inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également l'état du patrimoine, l'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat et l'annexe.

Elle établit un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

La Société de Gestion mentionne, dans un état annexe au rapport de gestion :

- 1. la valeur comptable qui est égale au prix d'acquisition des immeubles, hors TVA ou droits d'enregistrement et hors frais de notaire, augmenté des commissions de commercialisation payées aux agents immobiliers et de la valeur nette des autres actifs de la Société.
- 2. La valeur de réalisation qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.
- 3. La valeur de reconstitution de la

Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfice, il est constitué des provisions et procédé éventuellement aux amortissements nécessaires pour que le bilan soit sincère.

Pourront être prélevés sur la prime d'émission les frais d'augmentation de capital, les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de recherche des capitaux, les frais de recherche et d'acquisition d'immeubles, notamment la TVA non récupérable, les droits d'enregistrement ainsi que les frais de notaire.

Dans l'optique de préserver les intérêts des associés de la SCPI, notamment en maintenant un montant unitaire de report à nouveau par part, une partie de la prime d'émission peut être affectée sur le report à nouveau par décision de l'assemblée générale ordinaire.

La Société de Gestion est tenue d'appliquer le plan comptable général et le plan spécifique aux sociétés civiles de placement immobilier. »

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** Cette modification permet la mise en conformité avec l'article L214-109 du Code monétaire et financier tel que modifié par l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 et d'affecter une partie de la prime d'émission au RAN pour préserver les intérêts des associés de la SCPI.

### 4. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2024 et quitus à la Gérance et au Conseil de Surveillance

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance relatif à l'exercice clos le 31/12/2024, 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 31/12/2024 préparés et arrêtés par la Gérance et de donner aux dirigeants quitus de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.



5. Affectation des résultats de l'exercice

L'assemblée générale constate que :

➤ le résultat de l'exercice clos le 31/12/2024 est de 12 814 948,53 €,

➤ le report à nouveau au 31/12/2024 est de 527 090,83 €, et augmenté de l'affectation par prélèvement sur la prime d'émission est de 133 254 626,00 €,

➤ compte tenu des acomptes sur dividendes d'un montant total de 8500 411,70 €, le solde distribuable est de 4 314 536,83 €,

En conséquence, l'assemblée générale décide d'affecter au compte « report à nouveau », le solde de 4 314 536,83 €. Le report à nouveau s'élève donc à 4 841 627,66 €.

**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.

6. 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 31/12/2024, le capital social s'élève à 406 883 850 €. Le capital social effectif était de 83 544 000 € à la clôture de l'exercice précédent au 31/12/2023 de la SCPI, ce qui traduit une augmentation nette de 323 339 850 € 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 ma-

nière transparente les associés de la SCPI des variations subies par le capital social.

7. 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.

8. Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture de l'exercice

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance relatif à l'exercice clos le 31/12/2024, du rapport général du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les valeurs de la SCPI au 31/12/2024 suivantes :

- la valeur comptable de la SCPI : 465 901 310,79 € ;
- la valeur de réalisation : 475 713 351,02 € ;
- la valeur de reconstitution : 558 349 161,20 € ;

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** conformément à la loi, les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI doivent être approuvées par l'assemblée générale des associés.

9. Nomination des membres du conseil de surveillance

L'assemblée générale, rappelle que l'article 19 des Statuts de la SCPI prévoient que le conseil de surveillance est composé de sept membres au moins et de neuf membres au plus, désignés parmi les associés et nommés pour trois ans et sont rééligibles.

Prend acte de l'arrivée à terme des mandats de tous les membres du conseil de surveillance à l'issue de la présente assemblée générale, décide en conséquence de nommer en qualité de membres du conseil de surveillance dans la limite de sept au moins et neuf au plus postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste ci-jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix exprimées par les associés présents et les votes par correspondance.

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** Renouvellement du conseil de surveillance

10. 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.



ANNEXE

Prénom Nom	Date de naissance	Références professionnelles au cours des 5 dernières années	Nombre de parts détenues	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
• Arkéa Immobilier Conseil représentée par Yann LOUARN	24/01/1983	Depuis octobre 2024 : Directeur Général d'Arkéa Immobilier Conseil De mars 2020 à juin 2024 : Directeur Izimmo Selection	1 part	Membre du CS Momentime
• DVH OPTIS GESTION représentée par Damien VANHOUTTE	28/12/1950	Retraité	4.465 parts	Membre du CS Momentime, Primovie, PFO2, PFGP, Les Grands alais, Epargne Pierre Europe, Epargne Pierre Sophia, Upeka, Elévation Tertiom, Patrimonia Capital et Pierre
• FEDERAL FINANCE représentée par Alain HERVE	19/08/1967	Depuis le 01/01/2025 : Président du Directoire de Federal Finance Du 28/06/2024 au 31/12/2024 : Directeur Adjoint Arkea Banque Privée/ membre du Directoire FF Du 6/09/2023 au 1/0520/24 : Président du Directoire Arkea Capital De mars 2020 à septembre 2023 : Membre du Directoire Arkea Banques Entreprises & Institutionnels ABEL, en charge du Pôle commercial	1 part	Membre du CS Momentime,
• Marc GENDRONNEAU	11/06/1949	Retraité	80 parts	Membre du CS de Perial PFHE, Perial Opportunités ; Momentime
• Michel MALGRAS	25/08/1947	Retraité	450 parts	Membre du CS Momentime
• Nadine MALGRAS	09/11/1958	Retraité	450 parts	Membre du CS Momentime
• NAIVE représentée par Frédéric CEZARD	31/07/1975	Depuis juin 2013 : Directeur Général de Hexagone Groupe	100 parts	Membre du CS Perial PFO et Perial PF Grand Paris
• SURAVENIR représentée par Ronan LE GALL	20/02/1987	Depuis septembre 2023 : Responsable Département Investissement de Suraveni	274.319 parts	Membre du CS Momentime, Remake Live, Log In, Sofidy Europe Invest, Epargne Pierre Europe
• Abdeldjalil AISSA EL BEY	10/07/1981	Depuis 2007 : Professeur à l'IMT Atlantique ; Responsable de la thématique d'approfondissement Mathematical & Computational Engineering et adjoint à l'enseignement du département Mathematical & Electrical Engineering. Depuis mai 2024 : Membre du conseil de surveillance d'Arkéa Asset Management Depuis mars 2022 : Membre du conseil d'administration de la caisse locale du CMB Plouzané Auteur de plus de 155 publications scientifiques	5 parts	Membre du CS Paref Hexa
• Franco TELLARINI	03/04/1950	Chef d'entreprise à la retraite	525 parts	Membre du CS de LF Epargne Foncière, LF Crédit Mutuel Pierre1, LF Europimmo, LF Les Grands Palais, Urban Pierre 5, Urban Pierre 6, Allianz Home, Swiss Life Mistral
• BILBIL PATRIMOINE représentée par Simon ROSSIGNOL	08/11/1975	Co-head listed derivatives sales trading BNPP	550 parts	
• AD INFINITUM représentée par Benjamin CLAVEL	22/05/1983	Conseiller en gestion de patrimoine	150 parts	Membre du CS d'Epargne Pierre Sofia
• Pierre LE BOULERE	12/04/1956	Gérant d'une SCI	160 parts	Membre du CS de Paref Prima, Pierre Sélection, Pierre Avenir, Renovalys 2, Renovalys 4, Renovalys 5
• Jean-Yves PARE	10/08/1961	Responsable administratif et financier - Cogevie et Chesneau	150 parts	Membre du CS SCPI Vendôme Régions
• SCI Famille de NANTES représentée par Quentin de NANTES	16/10/1984	Depuis 2023 : Directeur de cabinet du DG de la SFIL, banque publique	983 parts	
• Maxime GUILLOU	07/07/1990	Depuis février 2023 : Banquier privé Bred BP De février 2020 à février 2023 : Inspecteur Auditeur LCL	400 parts	
• Clément LASSALLE	06/01/1994	Depuis février 2024 : Notaire Associé - Office notarial du Duc De septembre 2021 à janvier 2024 : Notaire stagiaire puis assistant	75 parts	
• Xavier MOREAU	11/11/1973	Depuis fin 2023 : Directeur du Développement Nuvve	375 parts	



10

COMPTES  
ANNUELS

PÉRIODE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

ÉTAT DU  
PATRIMOINE

	31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers		
• Immobilisations locatives		
Terrains et constructions locatives	357 279 427,70	366 520 000,00
Immobilisations en cours		
• Provisions liées aux placements immobiliers		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locative	-	-
Gros entretiens	-246 621,00	-
Provisions pour risques et charges	-	-
• Titres financiers contrôlés		
Immobilisations financières contrôlées	30 004 900,00	31 476 029,46
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
TOTAL I (Placements immobiliers)	387 037 706,70	397 996 029,46
Immobilisations financières		
Immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	375 256,32	375 256,32
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)	375 256,32	375 256,32

	31/12/2024	
	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	5 020 839,90	5 020 839,90
Autres créances	13 662 004,14	12 515 721,61
Provision pour dépréciation des créances	-	-
• Valeurs de placement et disponibilités		
Valeurs mobilières de placement	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	100 706 739,33	100 706 739,33
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	119 389 583,37	118 243 300,84
Passifs d'exploitation		
• Provision pour risques et charges		
• Dettes		
Dettes financières	-17 334 451,77	-17 334 451,77
Dettes d'exploitation	-18 896 471,66	-18 896 471,66
Dettes diverses	-16 531 693,17	-16 531 693,17
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-37 161 616,60	-37 161 616,60
Comptes de régularisation		
• Comptes de régularisation actif et passif		
Charges constatées d'avance	-	-
Produits constatés d'avance	-37 396 19,00	-37 396 19,00
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	-	-
TOTAL V (comptes de régularisation)	-37 396 19,00	-37 396 19,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	465 901 310,79	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	475 713 351,02



TABLEAU DE  
VARIATION DES  
CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture 01/04/2023	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2024
• Capital	83 544 000,00		323 339 850,00	406 883 850,00
Capital souscrit	83 544 000,00		323 339 850,00	406 883 850,00
Capital en cours de souscription	-		-	-
• Prime d'émission et de fusion	10 919 468,19		43 256 364,94	54 175 833,13
Primes d'émission	25 420 196,00		107 834 430,00	133 254 626,00
Primes d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prélèvement sur primes d'émission	-14 500 727,81		-64 578 065,06	-79 078 792,87
• 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	223 135,34	303 955,49		527 090,83
• Résultat de l'exercice	1 880 138,86	-1 880 138,86	12 814 948,53	12 814 948,53
• Acompte sur dividende	-1 576 182,56	1 576 182,56	-8 500 411,70	-8 500 411,70
TOTAL	94 990 559,83	-	370 910 751,77	465 901 310,79

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

		31/12/2024	31/03/2023
Produits immobiliers			
Loyers	+	14 621 439,57	2 129 177,24
Charges refacturées	+	1 984 556,33	66 882,95
Produits des participations contrôlées	+	1 133 893,39	-
Produits annexes	+	-	-
Reprises de provisions	+	-	-
Transferts de charges immobilières	+	-	-
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS		17 739 889,29	2 196 060,19
Charges de l'activité immobilière			
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	1 984 556,33	66 882,95
Travaux de gros entretiens	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	246 621,00	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-
Autres charges immobilières	-	330 742,79	77 373,03
Dépréciations des titres de participations contrôlés	-	-	-
TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES		2 561 920,12	144 255,98
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)		15 177 969,17	2 051 804,21
Produits d'exploitation			
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+	-	-
Transferts de charges d'exploitation	+	64 578 065,06	10 269 045,48
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-	-
Produits divers de gestion courante	+	254,92	1,09
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION		64 578 319,98	10 269 046,57
Charges d'exploitation de la société			
Commissions de la société de gestion	-	45 039 478,73	7 538 432,11
Charges d'exploitation de la société	-	24 343 264,78	3 535 584,38
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		69 382 743,51	11 074 016,49
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)		-4 804 423,53	-804 969,92



COMPTE DE RÉSULTAT  
DE L'EXERCICE

		31/12/2024	31/03/2023
Produits financiers			
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-
Autres produits financiers	+	2 544 792,96	700 174,21
Reprises de provision sur charges financières	+	-	-
TOTAL I PRODUITS FINANCIERS		2 544 792,96	700 174,21
Charges financières			
Charges d'intérêts des emprunts	-	18 300,00	65 311,11
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-
Autres charges financières	-	85 090,07	-
Dépréciations	-	-	-
TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES		103 390,07	65 311,11
RÉSULTAT FINANCIER C = I-II		2 441 402,89	634 863,10
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels	+	-	-
Reprise de provisions exceptionnelles	+	-	-
TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS		-	-
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles	-	1 558,53	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-
TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES		-	1 558,53
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I-II		-	1 558,53
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		12 814 948,53	1 880 138,86

11

ANNEXES

1. Informations  
générales

Désignation de la société :  
SCPI 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 01/01/2024 au 31/12/2024.

Des collectes mensuelles ont eu lieu  
au cours de l'exercice : 2 158 323 parts  
ont été souscrites et 2 724 parts ont  
été retraitées, d'une valeur nominale  
de 150 €. Une prime d'émission de  
50 € a été versée pour chaque part  
nouvellement souscrite.



La commission de souscription, les droits d'enregistrement, les frais de notaires ainsi que les frais accessoires s'élèvent à 64 578 065 € et ont été imputés sur la prime d'émission.

### Acquisitions

Au cours de l'exercice, la SCPI a procédé à l'acquisition de huit immeubles en Allemagne, quatre en Irlande, trois aux Pays-Bas, trois en Espagne, et un en Pologne :

- Des bureaux à Erlangen (Allemagne) d'une surface de 11 482 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 12 367 000 € ;
- Des bureaux à Hoofddorp (Pays-Bas) d'une surface de 11 184 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 27 443 679 € ;
- Des bureaux à Assen (Pays-Bas) d'une surface de 5 652 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 14 000 000 € ;
- Un entrepôt logistique à Venlo (Pays-Bas) d'une surface de 21 515 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 17 000 000 € ;
- Des bureaux à Barcelone (Espagne) d'une surface de 24 328 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 22 472 926 € ;
- Une clinique à Vitoria-Gasteiz (Espagne) d'une surface de 10 618 m<sup>2</sup>

pour un prix d'acquisition (hors droits) de 20 060 000 € ;

- Des bureaux à Dublin (Irlande) d'une surface de 1 248 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 7 200 000 € ;
- Des bureaux à Szczecin (Pologne) d'une surface de 12 923 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 24 000 000 € ;
- Un ensemble immobilier à Galway (Irlande) d'une surface de 7 338 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 20 500 000 € ;
- Des bureaux à Stuttgart (Allemagne) d'une surface de 8 102 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 28 500 000 € ;
- Un entrepôt logistique à Erfurt (Allemagne) d'une surface de 3 926 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 5 843 348 € ;
- Un entrepôt logistique à Chemnitz (Allemagne) d'une surface de 3 714 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 5 517 228 € ;
- Un entrepôt logistique à Melsdorf (Allemagne) d'une surface de 3 708 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 4 972 206 € ;
- Un entrepôt logistique à Lubeck (Allemagne) d'une surface de 3 532 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 5 025 815 € ;
- Un entrepôt logistique à Bochum (Allemagne) d'une surface de 3 184 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 4 641 620 € ;
- Un entrepôt logistique à Buchholz in der Nordheide (Allemagne) d'une surface de 3 103 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 4 824 783 € ;

- Des bureaux à Dublin (Irlande) d'une surface de 3 987 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 11 000 000 € ;
- Des bureaux à Galway (Irlande) d'une surface de 2 465 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 10 000 000 € ;
- Des bureaux à Barcelone (Espagne) d'une surface de 24 344 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 28 514 000 € ;
- Un centre commercial à Madrid (Espagne) d'une surface de 9 283 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 49 637 473 €.

## 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 31/12/2024, la provision pour gros entretiens s'élève à 246 621 €.

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'Etat 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 immeubles 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

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Commerce	61 042 473,00	60 050 000,00	10 500 000,00	11 405 000,00
Bureaux	208 039 571,70	218 330 000,00	22 910 000,00	21 792 557,00
Logistique	47 825 000,00	50 300 000,00		
Multiple	20 500 000,00	20 500 000,00		
Bureaux/Fitness	13 004 200,00	9 100 000,00	12 000 000,00	13 004 200,00
Fitness	6 868 183,00	8 240 000,00	8 115 000,00	6 868 183,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Provision pour Gros Entretiens	- 246 621,00			
Titres de participation contrôlée				
Santé	30 004 900,00	31 476 029,46	4 900,00	4 900,00
TOTAL	387 037 706,70	397 996 029,46	53 529 900,00	53 074 840,00



5. Situation des investissements

Adresse	Ville	Pays	Typologie	Mode de déten tion	Date d'acquisition	Surface	Date d'achèvement	Prix d'achat HD HT	Droits, taxes et frais d'acquisition
Energieweg 9 - 3041 JC	Rotterdam	Pays-Bas	Bureaux/Fitness	Direct	30/12/2022	2 948 m <sup>2</sup>	2002	13 004 200,00 €	1 222 507,22 €
Meander 1061	Arnhem	Pays-Bas	Commerce	Direct	02/02/2023	5 708 m <sup>2</sup>	2010	11 405 000,00 €	1 251 935,72 €
Rio Queiles 3	Pamplona	Espagne	Fitness	Direct	14/06/2023	1 046 m <sup>2</sup>	2023	1 400 000,00 €	62 976,95 €
Padre Revaredo de los Rios 41	Alicante	Espagne	Fitness	Direct	14/06/2023	1 127 m <sup>2</sup>	2023	2 044 348,83 €	90 386,95 €
Monte Cerrau, 22	Oviedo	Espagne	Fitness	Direct	14/06/2023	889 m <sup>2</sup>	2023	1 438 651,10 €	70 548,95 €
Gran Via Tarrega Montebianco	Castellon	Espagne	Fitness	Direct	14/06/2023	2 070 m <sup>2</sup>	2023	1 985 183,32 €	89 435,95 €
Laan Van Vredenoord 8-24	Rijswijk	Pays-Bas	Bureaux	Direct	11/08/2023	5 356 m <sup>2</sup>	2008	10 337 557,00 €	1 311 130,22 €
Capriweg 40	Amsterdam	Pays-Bas	Bureaux	Direct	27/12/2023	2 783 m <sup>2</sup>	2004	2 194 000,00 €	348 333,16 €
Petroleumweg 30	Rotterdam	Pays-Bas	Bureaux	Direct	27/12/2023	10 085 m <sup>2</sup>	2013	9 261 000,00 €	1 078 623,16 €
Oude Venloseweg, 84	Venlo	Pays-Bas	Logistique	Direct	10/04/2024	21 515 m <sup>2</sup>	1982	17 000 000,00 €	1 855 804,37 €
Amerikaweg, 18	Assen	Pays-Bas	Bureaux	Direct	26/04/2024	5 652 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	1991	22 472 926,00 €	940 261,41 €
Iturrizabala Kalea, 53	Vitoria-Gasteiz	Espagne	Santé	Indirect	30/05/2024	10 618 m <sup>2</sup>	2013	20 060 000,00 €	682 460,00 €
Zbozowa Street 4	Szczecin	Pologne	Bureaux	Direct	19/06/2024	12 715 m <sup>2</sup>	2013	24 800 000,00 €	281 484,49 €
Herbert Street 29	Dublin	Irlande	Bureaux	Direct	19/06/2024	1 248 m <sup>2</sup>	1988	7 200 000,00 €	700 042,00 €
Citypoint, 13-27 Prospect Hill	Galway	Irlande	Multiple	Direct	27/06/2024	7 338 m <sup>2</sup>	2008	20 500 000,00 €	1 963 963,62 €
Presselstrasse 17	Stuttgart	Allemagne	Bureaux	Direct	17/09/2024	8 102 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	2018	11 000 000,00 €	987 845,10 €
Block 5, Waterside Innovation Campus	Dublin	Irlande	Bureaux	Direct	02/10/2024	2 465 m <sup>2</sup>	2012	10 000 000,00 €	904 845,10 €
An d.Bubleber Grenze 7	Erfurt	Allemagne	Logistique	Direct	05/11/2024	3 926 m <sup>2</sup>	2017	5 843 348,00 €	348 613,50 €
Annaberger Str. 101	Chemnitz	Allemagne	Logistique	Direct	05/11/2024	3 714 m <sup>2</sup>	2017	5 517 228,00 €	359 893,50 €
Otto-Flath-Strabe 1	Melsdorf	Allemagne	Logistique	Direct	05/11/2024	3 708 m <sup>2</sup>	2017	4 972 207,00 €	379 639,50 €
Estlandring 1-3	Lubeck	Allemagne	Logistique	Direct	05/11/2024	3 532 m <sup>2</sup>	2016	5 025 815,00 €	383 123,50 €
Am Hellweg 9	Bochum	Allemagne	Logistique	Direct	05/11/2024	3 184 m <sup>2</sup>	2017	4 641 620,00 €	358 151,50 €
Hanomagstrabe 31	Buchholz in der Nordheide	Allemagne	Logistique	Direct	05/11/2024	3 103 m <sup>2</sup>	2016	4 824 783,00 €	297 685,50 €
C/ Del Samonta 21, Sant Joan Despi	Barcelone	Espagne	Bureaux	Direct	15/11/2024	24 344 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	1998	49 637 473,00 €	1 881 191,51 €
Henri-Duanant-Strabe 100	Erlangen	Allemagne	Bureaux	Direct	15/03/2025	11 482 m <sup>2</sup>	2004	12 367 000,00 €	565 489,50 €
TOTAL								377 390 018,96 €	26 386 983,55 €





6. Tableau de variation de l'actif immobilisé

	(en €)			
	01/01/2024	Dotations	Reprises	31/12/2024
• Pour risques et charges				
• Pour gros entretiens		246 621,00		246 621,00
• Pour entretien et réparations				
TOTAL		246 621,00		246 621,00

7. Détail des autres actifs d'exploitation

	(en €)			
	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Situation de clôture 31/12/2024	Moins d'un an	De 1 à 5 ans
• Créances locataires et comptes rattachés	345 439,72	5 020 839,90	5020839,90	
• Créances locataires	-	-		
• Locataires douteux	-	-		
• Dépréciation des créances	-	-		
• Autres créances	99 029,07	39 169,63	39 169,63	
• Intérêts ou dividendes à recevoir	-	1146 282,53	1 146 282,53	
• État et autres collectivités	2 046 222,16	11 273 964,38	11 273 964,38	
• Associés opérations sur capital	-	-		
• Syndic	-	-		
• Fournisseurs débiteurs et avoirs à recevoir	-	1171 489,00	1 171 489,00	
• Autres débiteurs	94 427,86	31 098,60	31 098,60	
TOTAL	2 585 118,81	18 682 844,04	18 682 844,04	-

La créance de l'état est composée comme suit :

- 35 467 € de TVA déductible néerlandaise ;
- 67 850 € de TVA déductible allemande ;
- 5 812 920 € de TVA déductible polonaise ;
- 34 287 € de TVA déductible irlandaise ;
- 1 965 435 € de TVA déductible ;
- 6 167 € de TVA collectée allemande ;

- 218 386 € de crédit de TVA néerlandaise
- 1 392 926 € sur factures non parvenues ;
- 1 730 177 € de demande de remboursement de TVA, remboursement reçu le 6 janvier 2025.

Le solde des autres débiteurs correspond à 79 K€ de créances des relevés de notaire.

8. Variations de placements et disponibilités

	(en €)		
	Situation de clôture au 31/12/2023	Variations	Situation de clôture au 31/12/2024
		+	-
• Valeurs mobilières de placement	42 826 901,75	42 699 323,94	85 526 225,69
• Fonds de remboursement	-		-
• Autres disponibilités	968 095,23	14 212 418,41	15 180 513,64
TOTAL	43 794 996,98	56 911 742,35	- 100 706 739,33



9. Détail des autres passifs d'exploitation

	(en €)				
	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Situation de clôture 31/12/2024	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
• Provisions pour risques et charges					
• Dépôts et garantie reçus	36 900,00	1 733 451,77	1 733 451,77		
• Dettes auprès des établissements de crédit	-	-			
• Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 264 114,81	10 529 895,95	10 529 895,95		
• Dettes sur immobilisations	-	-			
• Locataires créditeurs et avoirs à établir	-	957 464,70	957 464,70		
• Dettes aux associés	2 656 392,12	8 336 097,42	8 336 097,42		
• Dettes fiscales	418 023,45	7 448 895,01	7 448 895,01		
• Charges à payer	-	-			
• Autres dettes diverses	4 927,70	8 155 811,75	8 155 811,75		
TOTAL	5 380 358,08	37 161 616,60	37 161 616,60	-	-

Les dettes fournisseurs sont composées comme suit :

- 157 K€ de solde fournisseurs néerlandais ;
- 208 K€ de solde fournisseurs allemands ;
- 132 K€ de solde fournisseurs irlandais ;
- 6 925 K€ de factures non parvenues ;
- 528 K€ de factures non parvenues néerlandaises ;
- 687 K€ de factures non parvenues espagnoles ;
- 485 K€ de factures non parvenues allemandes ;
- 1 133 K€ de factures non parvenues polonaises ;
- 274 K€ de factures non parvenues irlandaises.

Les dettes fiscales sont composées comme suit :

- 1 336 K€ de provision au titre de l'impôt sur les sociétés dû aux Pays-Bas ;
- 334 K€ de provision au titre de l'impôt sur les sociétés dû en Espagne ;
- 272 K€ de provision au titre de l'impôt sur les sociétés dû en Irlande ;
- 190 K€ de provision au titre de l'impôt sur les sociétés dû en Pologne ;
- 146 K€ de provision au titre de l'impôt sur les sociétés dû en Allemagne ;
- 93 K€ de TVA à payer espagnole ;
- 9 K€ de TVA déductible espagnole ;
- 98 K€ de TVA à payer allemande ;
- 4 860 K€ de TVA collectée polonaise ;
- 71 K€ de TVA collectée irlandaise ;
- 40 K€ de charges à payer.

10. Détail des capitaux propres

Capital souscrit

Le capital depuis l'origine s'élève à 406 883 850 € dont 2 158 323 parts souscrites et 2 724 parts retraitées sur l'exercice pour un montant total de 323 339 850 €. Le prix de la part est de 150 € au 31/12/2024.

	Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres		556 960,00 €	2 158 323,00 €	2 724,00 €	2 718 007,00 €
Valeur nominale (en €)		150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €
Capital social (en €)		83 544 000,00 €	323 748 450,00 €	408 600,00 €	406 883 850,00 €

Principaux éléments constitutifs des capitaux propres

	(en €)					
	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	83 544 000,00	323 748 450,00			408 600,00	406 883 850,00
Prime d'émission	25 420 196,00	107 916 150,00			81 720,00	133 254 626,00
Prime de fusion						-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-14 500 727,81				64 578 065,06	-79 078 792,87
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions						-
Plus ou moins-value réalisée sur cession d'immeuble						-
Distribution de plus ou moins-value réalisée sur cession d'immeubles						-
Report à nouveau	223 135,34		303 955,49			527 090,83
Acomptes sur dividendes	- 1 576 182,56			1 576 183,37	8 500 412,51	- 8 500 411,70
Résultat et distribution	-		-			-
Résultat	1 880 138,86	12 814 948,53	-1 880 138,86			12 814 948,53
TOTAL	94 990 559,83	444 479 548,53	- 1 576 183,37	1 576 183,37	73 568 797,57	465 901 310,79



Prime d’émission et prélèvements sur prime d’émission

	Montant au 31/12/2023	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/2024
Prime d’émission	25 420 196 €	107 834 430 €	133 254 626 €
Prélèvements sur P.E.			
Frais d’acquisition des immeubles	5 560 178 €	21 411 605 €	26 971 783 €
Commissions de souscription	8 940 550 €	43 166 460 €	52 107 010 €
Total des prélèvements	14 500 728 €	64 578 065 €	79 078 793 €
PRIME D’ÉMISSION NETTE	10 919 468 €	43 256 365 €	54 175 833 €

Affectation du résultat de l’exercice précédent

L’Assemblée générale qui s’est tenue le 26 juin 2024 a décidé d’affecter le bénéfice de l’exercice du 31/12/2023 d’un montant total de 1 880 138,86 € au report à nouveau pour un montant de 303 955,49 € et en acompte sur dividendes pour un montant de 1 576 183,37 €.

11. Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Liste des transactions effectuées entre la Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière

Tiers concerné	Nature de la relation	Montant des transactions
ARKEA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT	Commissions de gestion de la société de gestion	45 039 479 €

Entreprises liées (en €)	Poste du bilan			
	Comptes courants rattachés aux participations	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	Capital social
TRANSITIONS ONE	375 256,32 €			30 005 000,00 €
TOTAL	375 256,32 €	-	-	30 005 000,00 €

Engagements hors bilan

Néant

Evènements 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 février 2025 :

- Un complexe de bureaux de plus de 31 000 m², si-

tué à Milan (Italie) dans le quartier de Crescenzago pour un montant de 48 733 294 euros (hors droits et hors frais d’acquisition) ;

- Un hôtel situé à Gijon (Espagne). L’actif s’étend sur une surface de plus de 8 000 m² et a été acquis pour un montant de 13 915 000 euros (hors droits et hors frais d’acquisition).





TRANSITIONS EUROPE  
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES

# DOCUMENT D'INFORMATION PERIODIQUE

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 :

- Suivi de la pollution des sols
- Consommation énergétique
- Recours aux énergies renouvelables (ENR)
- Émission des gaz à effet de serre (GES)
- Biodiversité
- Santé et sécurité des occupants
- Mobilité

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 31.12.2024, 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 2024	Couverture (en valeur)
Consommations énergétiques	Consommation énergétique réelle tous fluides et tous usages par m² et par an (en kWhEF/m², an)	795	51%
Emissions de GES	Émission de GES par m² et par an (en kgeq CO₂/m², an)	174,12	51%
Pollution des sols	Part des actifs (en valeur) présentant un séparateur d’hydrocarbures	7%	100%
Biodiversité	Part des actifs (en valeur) ayant fait l’objet d’une étude écologique	8%	100%
Mobilité	Part des actifs (en valeur) situés à moins de 400m d’un transport en commun	89%	100%
Mobilité	Part des actifs disposant d’équipement favorisant les mobilités électriques et alternatives	64%	100%
Santé et sécurité des occupants	Part des actifs (en valeur) ayant fait l’objet d’une étude de qualité de l’air	0%	100%
Recours aux énergies renouvelables	Part des actifs (en valeur) ayant fait l’objet d’une étude de faisabilité d’implantation d’ENR	17%	100%

A 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 ?

Sans objet. L'année 2023 constitue la première période de reporting SFDR sur laquelle Arkéa REIM a reporté des résultats quantitatifs sur les indicateurs de durabilité. La performance d'une année à l'autre sur la SCPI Transitions Europe sera reportée sur le reporting 2024.

Thème	Indicateur de durabilité	Résultat 2024	Écart relatif 2023
Consommations énergétiques	Consommation énergétique réelle tous fluides et tous usages par m² et par an (en kWhEF/m², an)	795	51%
Emissions de GES	Émission de GES par m² et par an (en kgeq CO₂/m², an)	174,12	51%
Pollution des sols	Part des actifs (en valeur) présentant un séparateur d'hydrocarbures	7%	100%
Biodiversité	Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une étude écologique	8%	100%
Mobilité	Part des actifs (en valeur) situés à moins de 400m d'un transport en commun	89%	100%
Mobilité	Part des actifs disposant d'équipement favorisant les mobilités électriques et alternatives	64%	100%
Santé et sécurité des occupants	Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une étude de qualité de l'air	0%	100%
Recours aux énergies renouvelables	Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une étude de faisabilité d'implantation d'ENR	17%	100%

En 2023, les données énergétiques et carbone étaient relevées sur les DPE des actifs, puisque le fonds était en création et les actifs récemment acquis. Depuis 2024, Arkéa REIM a déployé une collecte massive des données énergétiques réelles.

Certains locataires réalisent des activités atypiques qui requièrent un usage intense des différentes sources d'énergie : industries, life science, laboratoires. Sur ces actifs, Arkéa REIM étudie la faisabilité d'implémentation d'énergies renouvelables sur site (études réalisées sur 17% de son portefeuille en 2024), ou à minima le raccordement à des réseaux d'énergie verte.

En parallèle, une communication rapprochée via les Property Managers lors des comités verts permet de travailler sur les possibles optimisations relatifs à l'usage du bâtiment : optimisation des besoins en énergie sur les chaînes de valeur industrielles, changement des gros équipements notamment sur les modules de chauffage, installation de GTB qui permettent de monitorer finement les besoins en énergie d'un bâtiment sur de multiples usages (chaud, froid, eau chaude sanitaire, éclairages, serveurs etc.).

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)	47,54%	100%
Émission de GES (en tonnes éq CO <sub>2</sub> /an)	Émission de GES – Scope 1	9 604	45,79%
	Émission de GES – Scope 2	6 266	
	Émission de GES par an	15 870	

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 immobi-

liers. 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 inefficients 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 inefficients, 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 ;
- Réduire les consommations énergétiques en appliquant les préconisations à fournir par un audit énergétique préalablement mené par un expert.

Emissions 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 2024, le fonds définira en 2025 sa trajectoire carbone, en s'appuyant sur des référentiels de place tels que le CRREM, et ce afin de prioriser les actions de décarbonation à mettre en œuvre sur chacun des actifs dérivant de 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 31/12/2024.

Actif	Secteur	Part de l’actif (en valeur)	Pays
MADRID – Las Rosas	Immobilier	13%	Espagne
SUTTGART – Porticon	Immobilier	8%	Allemagne
BARCELONE – INNEO Innovation Campus	Immobilier	7%	Espagne
HOOFDDORP - Orion Campus	Immobilier	7%	Europe
SZCZECIN – Lastadia	Immobilier	7%	Europe
BARCELONE – Prima Building	Immobilier	6%	Espagne
GALWAY – Citypoint	Immobilier	5%	Europe
ALAVA – Residencia Zadorra	Immobilier	5%	Espagne
VENLO – Okéchamp	Immobilier	5%	Europe
ASSEN – Icon	Immobilier	4%	Pays-Bas

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

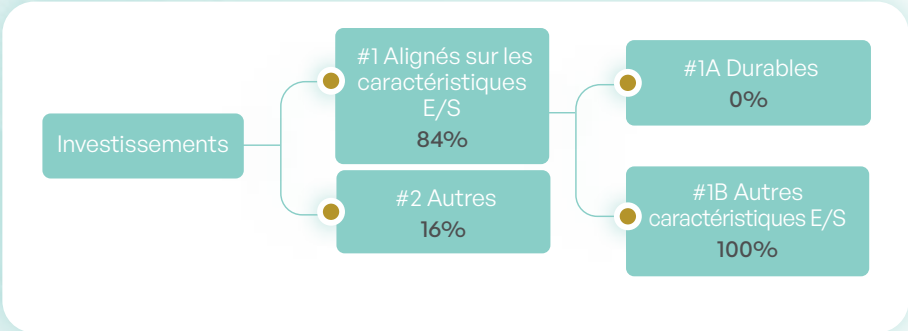


4. Quelle était la proportion d’investissements liés à la durabilité ?

Le fonds n’investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2024.

4.A Quelle était l’allocation des actifs ?

Allocation des actifs au 31/12/2024 :



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 31/12/2024.

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 31/12/2024.

**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 2023, 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 31/12/2024.



**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 31/12/2024.



**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 (16%) 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, labélisée ISR, poursuit son ambition de créer un portefeuille immobilier diversifié, capable de s'adapter aux grandes évolutions du marché, qu'il s'agisse du télétravail, du e-commerce, de la saturation des hôpitaux ou du vieillissement de la population. Elle s'articule autour de quatre transitions majeures : sociétale, en lien avec l'évolution des modes de vie ; économique, avec le passage d'un modèle de détention à l'usage ; numérique, à travers l'innovation et la digitalisation ; et environnementale, pour répondre aux défis climatiques. Ces transformations sont essentielles pour maintenir la performance et l'attractivité des actifs immobiliers dans un contexte de mutations profondes.

L'environnement reste au cœur de la stratégie du fonds, représentant 50% de son engagement. Depuis 2024, Arkéa REIM a ainsi collecté des données énergétiques réelles sur 51% de son portefeuille, renforçant la transparence et la précision du suivi des consommations. Par ailleurs, des études ont été menées pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur 17% des actifs, avec l'objectif d'accélérer l'intégration des énergies renouvelables. Afin d'améliorer la fiabilité des données et d'optimiser la gestion énergétique, la SCPI a amorcé le déploiement de l'outil Deepki sur ce portefeuille, une plateforme SaaS spécialisée dans la collecte et l'analyse des performances ESG, facilitant ainsi la

mise en conformité avec les exigences réglementaires et les engagements en matière de finance durable.

La question des risques physiques liés au changement climatique est également devenue un axe prioritaire. Depuis fin 2024, leur évaluation repose sur l'outil Munich Re - Location Risk Intelligence, qui permet d'analyser l'exposition des actifs aux aléas climatiques et d'en chiffrer l'impact financier potentiel. La méthodologie retenue s'appuie sur le scénario RCP 8.5 à l'horizon 2050, tel que sélectionné par Arkéa REIM, afin d'anticiper les évolutions climatiques les plus critiques et d'adapter les stratégies de résilience du portefeuille.

En parallèle, les piliers Social et Gouvernance restent au centre de la démarche d'investissement responsable du fonds, chacun bénéficiant d'une pondération de 25% dans l'analyse ESG de chaque actif. Une importance particulière est accordée aux mobilités alternatives et aux infrastructures durables, ainsi qu'à la mise en place de bonnes pratiques de gouvernance garantissant une gestion transparente et efficace.

Toutes ces initiatives renforcent la résilience des actifs face aux enjeux climatiques et sociétaux. Elles s'inscrivent dans le cadre de la réglementation SFDR, garantissant une traçabilité rigoureuse des performances extra-financières et un engagement constant en faveur de l'amélioration environnementale.










“

## VOS CONTACTS

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

 09 69 32 88 32

 Arkéa REIM

”