

# SCPI TRANSITIONS EUROPE

## L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Souscription des parts de SCPI Transitions Europe : en pleine propriété, en démembrement, en assurance-vie ou encore, à crédit.

Transitions Europe est un fonds d'investissement alternatif (FIA) de droit français, constitué sous forme de Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, ayant son siège social 72, rue Pierre Charron - 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro SIREN 921 457 032.

Par application des articles L. 411-1 à L. 411-2, L. 414-1 et L. 621-8 du CMF, l'AMF a approuvé sur la Note d'information le VISA SCPI 22-17 en date du 20/09/2022.

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

Durée de placement recommandée : 10 ans minimum.

Catégorie de clientèle : professionnelle et non professionnelle.

Document publicitaire dépourvu de valeur contractuelle.

L'investisseur est invité à se référer à la note d'information de la SCPI Transitions Europe et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Informations à jour au 31/12/2023, susceptibles d'évoluer dans le temps.



# TRANSITIONS EUROPE

## LA SCPI DES NOUVEAUX USAGES IMMOBILIERS

# 8.16%

Taux de distribution  
ASPIM 2023\*

La crise du COVID-19 a été structurante dans l'accélération des changements d'usages de l'immobilier. Le développement du télétravail, le recours massif à l'e-commerce, le développement des stratégies de coworking sont autant d'éléments qui changent profondément le secteur de l'immobilier.

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

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

### 7%

Taux de distribution cible  
non garanti pour 2024\*

### EUROPÉENNE

Répartition géographique  
cible 100% Europe

### 3/7

Indice de risque

### 10 ANS

Durée de placement minimum  
recommandée

### DIVERSIFIÉE

Bureaux, Hospitalité,  
Life Sciences

### LABELLISÉE ISR



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

## LES 4 GRANDES TRANSITIONS AUXQUELLES L'IMMOBILIER DOIT FAIRE FACE



### ÉCONOMIQUE

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



### TECHNOLOGIQUE

Innovations  
numériques,  
médicales



### SOCIÉTALE

Changement  
des modes  
de vie



### ENVIRONNEMENTALE

Réchauffement climatique...

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

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

**Yann Videcoq**

Directeur Général d'Arkéa REIM.



Illustration non contractuelle ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

## À QUI S'ADRESSE TRANSITIONS EUROPE ?

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

## COMMENT SOUSCRIRE ?



EN PLEINE  
PROPRIÉTÉ



EN  
DÉMEMBREMENT



À  
CRÉDIT\*\*



EN  
ASSURANCE-VIE\*\*\*

\*\*En cas de recours à l'emprunt pour la souscription ou l'acquisition de parts de la SCPI :

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

\*\*\*Pour bénéficier de l'avantage fiscal, le souscripteur devra conserver les parts pendant une durée déterminée. En cas de revente il sera dans l'impossibilité de transmettre cet avantage et perdra les avantages en cas de revente avant le délai de conservation minimum.



## EXEMPLES D'ACQUISITIONS

### La Haye (Pays-Bas)



### Arnhem (Pays-Bas)



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

# ALLIER PERFORMANCES FINANCIÈRE & EXTRA FINANCIÈRE

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

Arkéa REIM met en œuvre une grille d'analyse propriétaire comportant 54 critères de notation répondant à trois objectifs :

1

## Maintenir et renforcer le potentiel écologique des sites

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

2

## Favoriser les mobilités alternatives à la voiture thermique

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

3

## Renforcer la résilience des actifs au changement climatique

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

## LES RAISONS D'INVESTIR

▲ Investir dans l'immobilier européen à partir de **1000 €** (montant minimum de la première souscription : 5 parts soit 200 €/part).

▲ **Bénéficier d'une fiscalité moindre** grâce à une **exposition européenne**<sup>(1)</sup> : la fiscalité sur les revenus immobiliers hors France est directement payée par la SCPI.

▲ **Diversifier ses placements.**

▲ Viser un **taux de distribution** cible non garanti de **7% en 2024**<sup>(2)</sup>.

▲ Choisir une **SCPI engagée, labellisée ISR.**



## LES RISQUES<sup>(3)</sup>

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

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

▲ **Financiers** : liés au taux (inflation<sup>(4)</sup>, taux d'intérêt, taux de change) et à l'endettement.

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

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

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

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

▲ **Indicateur de risque (SRI)**<sup>(5)</sup>



Merci de vous référer à la Note d'information pour le détail des limites concernant l'approche ESG mise en place.

*Préalablement à toute décision d'investissement, nous vous recommandons de prendre connaissance des informations générales et risques figurant dans la Note d'information et le Document d'Informations Clés, et de tenir compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs du fonds tels que décrits dans la documentation juridique. Ce produit présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie.*

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

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

(2) L'objectif de rendement 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.

(3) Plus de détails dans la Note d'information et le DIC disponibles auprès de la Société de Gestion, Arkéa Real Estate Investment Management ou sur le site Internet [www.arkea-reim.com](http://www.arkea-reim.com)

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

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

# CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

- ▲ **Code ISIN :**  
FRO01400EGAS
- ▲ **Forme juridique :**  
SCPI à Capital Variable
- ▲ **Société de gestion :**  
Arkéa Real Estate Investment  
Management
- ▲ **Dépositaire :**  
CACEIS Bank
- ▲ **Durée de placement  
recommandée :**  
10 ans
- ▲ **Prix de souscription :**  
200 € par part
- ▲ **Valeur de retrait :**  
180 € par part
- ▲ **Minimum de souscription :**  
Première souscription : 5 parts  
Prochaines souscriptions : 1 part
- ▲ **Délais de jouissance :**  
1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois
- ▲ **Fréquence de distribution  
potentielle :** Trimestrielle
- ▲ **Commission de souscription :**  
10,00 % HT maximum du  
montant de la souscription
- ▲ **Commission de gestion :**  
10,00 % HT maximum des  
loyers encaissés
- ▲ **Commission sur travaux :**  
5,00 % HT du montant  
des travaux réalisés
- ▲ **Commission de cession :**  
2,00 % HT maximum de  
la valeur de cession des  
actifs immobiliers

Ce document a été réalisé dans un but d'information uniquement et n'a pas vocation à être exhaustif. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation personnalisée ou une sollicitation en vue de la souscription du produit cité. Toutefois en cas de souscription, l'investisseur doit obligatoirement consulter la Note d'information et le Document d'Informations Clés (DIC) afin de prendre connaissance de la clientèle visée, de manière exacte des risques encourus notamment le risque de perte en capital, ainsi que des coûts et frais. L'investissement doit s'effectuer en fonction de ses objectifs d'investissement, son horizon d'investissement et sa capacité à faire face au risque lié à la transaction. Il est rappelé que les rendements passés ne préjugent pas des rendements futurs, ne sont pas constants dans le temps et ne tiennent pas compte des éventuels frais de souscription. La SCPI Transitions Europe présente un risque de perte en capital et sa liquidité n'est pas garantie. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

La SCPI Transitions Europe est un fonds d'investissement alternatif (FIA) de droit français, constituée sous forme de Société Civile de Placement Immobilier à capital variable ayant son siège social 72, rue Pierre Charron - 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro SIREN 921 457 032. Par application des articles L. 411-1 à L. 411-2, L. 414-1 et L. 621-8 du CMF, l'AMF a apposé sur la Note d'information le VISA SCPI 22-17 en date du 20/09/2022.

Les informations légales concernant le FIA cité, notamment le DIC, les Statuts, le bulletin de souscription et la Note d'information sont disponibles auprès de la Société de Gestion, Arkéa Real Estate Investment Management ou sur le site Internet [www.arkea-reim.com](http://www.arkea-reim.com).

Les informations sur la prise en compte des critères extra-financiers et les aspects liés à la durabilité sont disponibles sur le site [www.arkea-reim.com](http://www.arkea-reim.com).

Conformément à la réglementation applicable, Arkéa REIM a mis en place un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pouvant survenir dans le cadre de ses activités. Néanmoins ce dispositif ne peut suffire à garantir avec une certitude raisonnable l'absence de conflits d'intérêts susceptibles de porter atteinte à l'intérêt de ses clients. Toute situation de conflits d'intérêts avérés sera traitée conformément à la politique de gestion des conflits d'intérêts disponible sur simple demande auprès de la société de gestion.

La société de gestion est une filiale du Groupe Crédit Mutuel Arkéa. Les parts de la SCPI pourront être commercialisées par des sociétés du même Groupe ayant des intérêts financiers communs qui perçoivent notamment des commissions au titre des placements réalisés, ce qui peut être source de conflits d'intérêts.



## TRANSITIONS EUROPE

L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES

### VOS CONTACTS

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

 [Arkea REIM](#)

 **N°Cristal 09 69 32 88 32**

APPEL NON SURTAXE

L'Archipel de spécialistes en  
gestion d'actifs et Banque Privée  
du groupe Crédit Mutuel Arkéa



**ARKEA**  
INVESTMENT SERVICES

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

**Arkéa Real Estate Investment Management** est une entité de l'archipel d'Arkéa Investment Services.

**Arkéa Investment Services** est une marque de Federal Finance, SA à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 20 747 030 euros. Siège social : 1, allée Louis Lichou - 29480 LE RELECQ-KERHUON. Adresse postale : BP 97 - 29802 BREST CEDEX 9. Siren 318 502 747 RCS Brest - Société de courtage d'assurances immatriculée en l'ORIAS, n° 07 001 802. Établissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution. TVA : FR 53 318 502 747.

Document à caractère publicitaire, non contractuel