

# RAPPORT ANNUEL

AU 31 DÉCEMBRE 2023

## SCPI TRANSITIONS EUROPE



**TRANSITIONS EUROPE**  
L'IMMOBILIER DES NOUVEAUX USAGES



REPUBLIQUE FRANCAISE



**ARKEA**  
**REIM**

# 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 €

### 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 2023</b>  |
| 26        | Événements significatifs sur l'exercice   |
| 27        | Marché des parts de la SCPI   |
| 28        | Chiffres clés   |
| 30        | Évolution et évaluation du patrimoine de la SCPI                                |
| 36        | Performances  |
| <b>42</b> | <b>Cap sur 2024</b>   |
| <b>44</b> | <b>Rapport sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques</b> |
| <b>50</b> | <b>Rapport du commissaire aux comptes</b>                                       |
| <b>57</b> | <b>Rapport du conseil de surveillance</b>                                       |
| <b>60</b> | <b>Ordre du jour de l'Assemblée Générale</b>                                    |
| <b>61</b> | <b>Texte des résolutions de l'Assemblée Générale ordinaire annuelle</b>         |
| <b>64</b> | <b>Comptes annuels</b>  |
| <b>69</b> | <b>Annexes</b>  |



# ÉDITO

## MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Yann Videcoq

Chers associés,

Alors que nous clôturons une belle première année, il est essentiel de revenir sur les moments forts de 2023 ; une année qui a marqué le lancement réussi de notre SCPI Transitions Europe et a posé les fondations de notre croissance future. Nous tenons à nouveau à vous remercier, car c'est grâce à votre confiance que nous avons pu faire de cette première année un succès.

Dès son lancement en janvier 2023, Transitions Europe a su capter l'attention du marché en collectant près de 100 M€ en un an. Cette collecte importante, dans un contexte singulier, nous a permis de constituer rapidement un socle de portefeuille solide avec l'acquisition de 9 actifs immobiliers de qualité situés en Espagne et aux Pays-Bas. Ces investissements ont généré un rendement net moyen de 6,60%, avec des baux ayant une durée résiduelle supérieure à 8 ans. Ainsi, ces acquisitions stratégiques ont abouti à une distribution totale de 15,50€ brut par part en jouissance et a permis de constituer 49 jours de report à nouveau au 31/12/23 pour un taux de distribution cible de 7%.

Dans un contexte économique fluctuant, marqué par l'inflation et des taux élevés, votre SCPI a brillamment démontré sa capacité à se distinguer, validant ainsi le choix de son timing de lancement et de sa stratégie d'acquisition opportuniste. Grâce à l'utilisation judicieuse du délai de jouissance et à un sourcing dynamique, nous avons investi plus rapidement (3,4 mois en moyenne pour déployer la collecte) que l'entrée en jouissance des parts (5 mois). Transitions Europe a ainsi excélé en offrant une distribution de 8,16%\* en 2023, meilleure performance du marché des SCPI, dépassant ainsi son objectif de 7%\* et la positionnant comme la plus forte distribution pour une SCPI depuis au moins 20 ans.

Cette ambition est renforcée par notre engagement dans la transition écologique et sociale, confirmé par le maintien de notre Label ISR suite à un audit positif, réaffirmant notre engagement vers des investissements responsables et durables.

En termes d'investissement, environ 60 M€ ont été stratégiquement répartis parmi des actifs choisis pour leur

# TRANSITIONS EUROPE

fort potentiel et répondant à notre volonté d'investir dans l'immobilier des nouveaux usages. Il en résulte un portefeuille diversifié (hospitalité, Life Sciences, bureaux nouvelles générations) avec des locataires de renom tels que Basic Fit, Bureau Veritas et David Lloyd.

2024 débute sous les meilleurs auspices. Nous avons eu le plaisir d'accueillir 1841 nouveaux associés particuliers, avec une collecte de plus de 66 M€ dès le premier trimestre. Ce dynamisme nous positionne troisième SCPI du marché toute catégorie confondue, en termes de collecte. Nous avons donc ajusté notre objectif annuel de collecte à 300 M€, témoignant de notre résolution à exploiter les conditions de marché favorables pour asseoir la performance de notre SCPI.

Cette collecte nous permettra non seulement de réaliser des acquisitions stratégiques mais aussi de naviguer avec assurance dans un paysage immobilier offrant de belles opportunités. Après une longue période marquée par la hausse des prix immobiliers le cycle s'est inversé et

nous trouvons aujourd'hui des actifs avec des valeurs et des rendements qui n'ont pas été aussi attractifs depuis près d'une décennie. Nul ne sait combien de temps ce moment propice en termes d'acquisition va durer, mais nous restons convaincus que les opportunités saisies aujourd'hui seront le socle de la performance à long terme de votre SCPI.

Il nous semble donc raisonnable de tableur sur un objectif de performance non garanti à moyen terme (entre 3 et 5 ans) compris entre 6% et 7% nous permettant de rester parmi les SCPI les plus performantes du marché. Dans tous les cas nous ferons nos meilleurs efforts pour vous offrir les opportunités que nous jugerons les plus intéressantes et les plus en adéquation avec cet objectif.

Nous vous remercions sincèrement pour votre engagement à nos côtés et nous réjouissons de poursuivre ensemble cette nouvelle année. Nous vous souhaitons une excellente lecture de ce rapport annuel.

\* au sens de l'ASPIM

SOCIÉTÉ DE GESTION

**Arkéa REIM**

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



## Les chiffres clés de la Société de Gestion

Agréée en mars 2022, Arkéa REIM a connu un démarrage rapide et convaincant grâce au soutien du Crédit Mutuel Arkéa. Adossée à Arkéa Investment Services, modèle multi-boutiques de gestion d'actifs et au Crédit Mutuel Arkéa, groupe bancaire de premier plan, nous bénéficions 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 (Arkéa Investment Services) 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

Arkéa REIM gère des fonds immobiliers dédiés ou ouverts pour une clientèle professionnelle et non professionnelle. Elle gère près de 1,3 Md€ d'actifs sous gestion répartis sur deux SCI, Silver Avenir et Territoires Avenir, ainsi qu'une SCPI, Transitions Europe et compte une vingtaine de collaborateurs au 31/12/2023.

(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 intègre la prise en compte des critères ESG et sont classés Article 8 SFDR.

### ESG

de conviction

### 2022

Agrément AMF

### 20

collaborateurs au service de l'épargne

### 1,3 Md€

encours sous gestion fin 2023

### 500 M€

investissements 2023

### 440 M€

collecte 2023

### 3

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

Données Arkéa REIM au 31/12/2023 – Collecte et investissements à compter du 01/01/2023

## GOUVERNANCE

### Gérant et Société de Gestion

➤ ARKÉA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

- Société par actions simplifiée au capital de 1.000.000 €

- **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

### 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 Externe Indépendant

➤ FI Partners,  
22 rue Laffitte  
75009 Paris

# 1 POINT MARCHÉ

## 1. Contexte économique général

L'année 2023 a été marquée par de nombreux défis et évolutions significatives pour l'économie Européenne et Américaine, avec une inflation qui est restée omniprésente, accentuée par de nouvelles tensions géopolitiques, ainsi que des taux d'intérêt directeurs en hausse, impactant fortement le paysage économique sur les deux continents.

En Europe, l'inflation a continué d'être exacerbée par l'augmentation des prix de l'énergie, conséquence directe de la guerre en Ukraine et plus récemment des conflits au Moyen-Orient. Les mesures prises pour réduire la dépendance à l'énergie russe ont eu un coût économique important, entraînant une inflation à deux chiffres dans plusieurs pays européens.

Aux États-Unis, l'inflation a également été élevée, bien qu'elle ait commencé à montrer des signes de stabilisation vers la fin de l'année. Les pressions inflationnistes étaient largement alimentées par la reprise économique post-pandémie, les goulots d'étranglement de la chaîne d'approvisionnement et la demande accrue de biens et de services.

En réponse à cette hausse de l'inflation et afin de la contenir, les banques centrales européenne et américaine

ont adopté des politiques de resserrement monétaire. La Banque centrale européenne (BCE) et la Réserve fédérale des États-Unis (Fed) ont toutes deux augmenté leurs taux d'intérêt directeurs à plusieurs reprises au cours de l'année, atteignant respectivement 4,5% et 5,25% fin 2023, afin de maîtriser et d'endiguer l'inflation. Cette stratégie a naturellement conduit à une augmentation des coûts de financement.

Les tensions géopolitiques ont nettement marqué l'économie mondiale en 2023, jouant un rôle prépondérant dans le façonnement du paysage économique global. La guerre en Ukraine a exercé une pression directe sur l'économie européenne, principalement à travers l'escalade des prix de l'énergie, tout en semant une incertitude à l'échelle mondiale, ce qui a produit un effet tant sur les investissements que sur le commerce international.

À cette complexité s'est ajouté un élément déstabilisateur supplémentaire vers la fin de 2023 : la recrudescence des conflits au Moyen-Orient. Cette nouvelle escalade de tensions a non seulement exacerbé les incertitudes géopolitiques préexistantes mais a également entraîné des répercussions directes et indirectes sur l'économie mondiale. L'instabilité dans cette région clé a entraîné des fluctuations des prix du pétrole,

compte tenu de son rôle central dans la production énergétique mondiale, aggravant ainsi les défis économiques liés à l'énergie déjà présents en raison de la situation en Ukraine.

L'impact du conflit au Moyen-Orient s'est étendu au-delà des marchés de l'énergie, affectant la confiance des investisseurs et perturbant davantage le commerce international. Les risques de sécurité accrue ainsi que les implications pour les dépenses militaires et de défense ont également contribué à une atmosphère d'incertitude économique globale.

Ces développements ont souligné la fragilité de la reprise économique mondiale, déjà mise à l'épreuve par la pandémie de la Covid-19 et les répercussions économiques de la guerre en Ukraine. Le conflit au Moyen-Orient a ainsi ajouté une couche supplémentaire de complexité aux défis géopolitiques de 2023, illustrant l'interconnexion des enjeux économiques et politiques à l'échelle planétaire et leur capacité à influencer de manière significative les perspectives économiques mondiales.

### Perspectives

Les perspectives économiques 2024 restent dégradées en Europe. En effet, l'inflation a engendré, d'une part, une baisse du pouvoir d'achat des ménages et la hausse des taux d'intérêts, d'autre part et donc une hausse des coûts du crédit, freinant leur production

par la même occasion. Ainsi, la croissance économique devrait atteindre 0,8% en 2024 selon Eurostat dans la Zone Euro. La capacité des économies européenne et américaine à maîtriser l'inflation sans plonger dans une récession sera cruciale, d'autant plus dans un contexte où les tensions géopolitiques continuent de représenter un risque majeur pour la stabilité économique mondiale. Les décisions futures des banques centrales, en particulier en ce qui concerne les taux d'intérêt, seront déterminantes pour la trajectoire économique des années à venir.

Néanmoins des signaux faibles de fin de crise commencent à apparaître. Ainsi, il est attendu une première baisse des taux de la BCE pour la fin du deuxième trimestre 2024. La reprise de la baisse des taux directeurs pourrait sonner la fin de la baisse des valeurs immobilières. Notre conviction est que 2024 puis le début de 2025 seront les derniers mois pendant lesquels nous pourrions trouver des opportunités d'investissements immobiliers à des taux de rendement si attractifs.





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

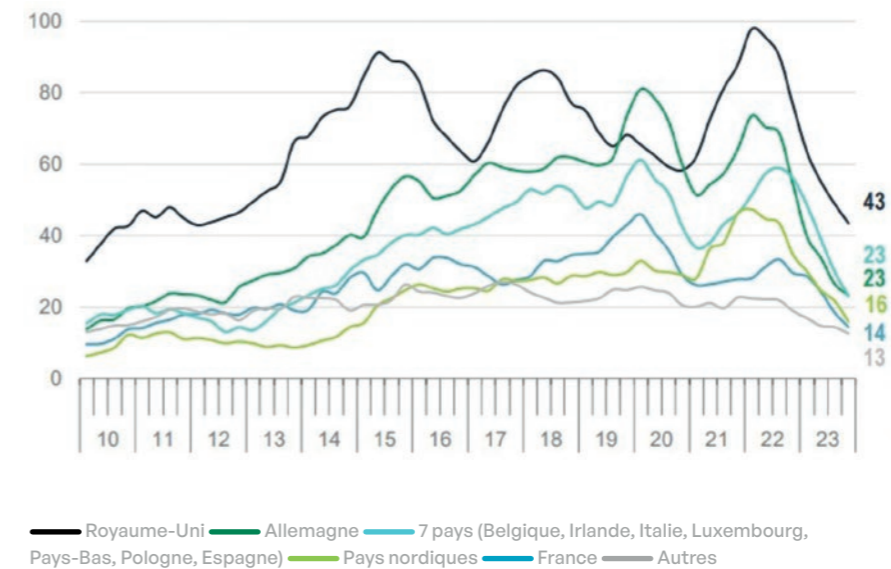
L'année 2023 a été synonyme de revalorisation à la baisse des actifs immobiliers sur l'ensemble des marchés immobiliers en Europe. Ainsi ce sont près de 133 milliards d'euros qui ont été investis en 2023 soit une baisse de 54% sur un an. Ce sont notamment les coûts de financement en constante augmentation au cours de l'année qui ont impacté l'activité d'investissement en Europe. Par ailleurs, le contexte économique, plaçant les investisseurs en position attentiste, a également eu un impact sur l'ensemble des classes d'actifs immobiliers.

Ce sont les actifs de bureaux qui ont connu la plus forte baisse avec -59% sur un an, impactés notamment depuis 2022 par la baisse des très grandes

transactions et la volonté des preneurs d'optimiser les surfaces et de réduire les coûts. Ces changements structurels en cours dans le secteur ont été accompagnés de difficultés dans la revalorisation des actifs de bureaux.

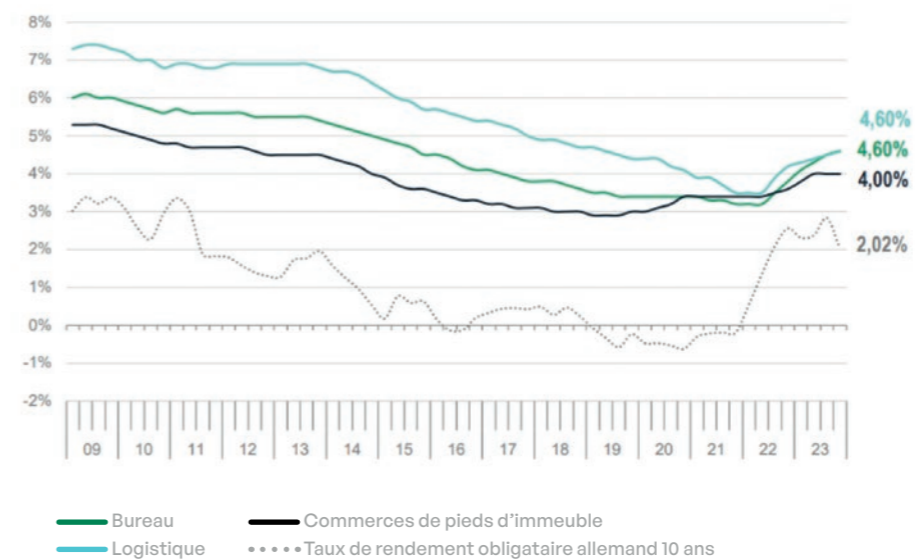
Les actifs de logistique ont également connu une baisse des volumes transactionnés en 2023 d'environ -48%. Toutefois, ce secteur a connu une revalorisation des prix plus rapide et pourrait se stabiliser plus rapidement au cours des prochains trimestres, compte tenu de la résilience du commerce en ligne et des changements des modes de consommation. Le secteur est également porté par des taux de vacances faibles due à la faiblesse de l'offre disponible continuant à alimenter la hausse des loyers logistiques.

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



Source : BNP Paribas Real Estate

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



Source : BNP Paribas Real Estate

### 3. Marché des bureaux

La demande placée sur le marché des bureaux en Europe s'est contractée de 19% en 2023 par rapport à 2022 avec 7,7 millions de mètres carrés placés. L'activité de location est restée très modérée en 2023, fortement impactée par la réduction des transactions supérieures à 10 000 m<sup>2</sup>, si bien que la plupart des marchés ont connu une baisse notable dans les volumes de demande placée à l'instar de Dublin (-50%), Londres (-23%) ou encore les six principaux marchés allemands pour lesquels une baisse des -26% en moyenne a été recensée. D'autres marchés ont en revanche tiré leur épingle du jeu avec une stabilisation voire une accélération à l'instar de Rome (+78%) ou encore Bruxelles (+9%).

Les taux de vacances ont continué leur décompression en 2023 sur le marché des bureaux en atteignant 8% soit +40 points de base par rapport à 2022. Cette hausse du taux de vacance est la résultante de l'augmentation de l'inadéquation géographique entre l'offre et la demande. Ce sont notamment les marchés de périphéries qui connaissent une hausse des surfaces vacantes.

Les valeurs locatives de marchés continuent quant à elles de croître, poussées par la forte demande pour les actifs prime de dernière génération qui souffrent d'une faible disponibilité.

Les volumes d'investissement en bureaux ont atteint 39 milliards en 2023, soit une baisse de 59% sur une année compte tenu des difficultés liées à la revalorisation des actifs im-



Bureau à La Haye (Rijswijk)

Ainsi les valeurs locatives primes ont atteint près de :

|           | /m <sup>2</sup> /an |           | /m <sup>2</sup> /an |
|-----------|---------------------|-----------|---------------------|
| Paris     | 1067 €              | Milan     | 690 €               |
| Lyon      | 340 €               | Rome      | 530 €               |
| Amsterdam | 435 €               | Madrid    | 480 €               |
| Francfort | 588 €               | Barcelone | 342 €               |
| Munich    | 588 €               | Dublin    | 673 €               |

Source : BNP Paribas Real Estate

meubles ainsi que les changements structurels et la hausse du flex office dans le secteur.

Les taux de rendements prime ont continué leur décompression en 2023 avec de fortes hausses sur la majeure partie des marchés européens par rapport à 2022. Cette décompression a été observée particulièrement sur les marchés allemands au cours des douze derniers mois avec +105 points de base pour Berlin, mais aussi à Paris ou encore Amsterdam avec +125 points de base.

### 4. Marché de la logistique

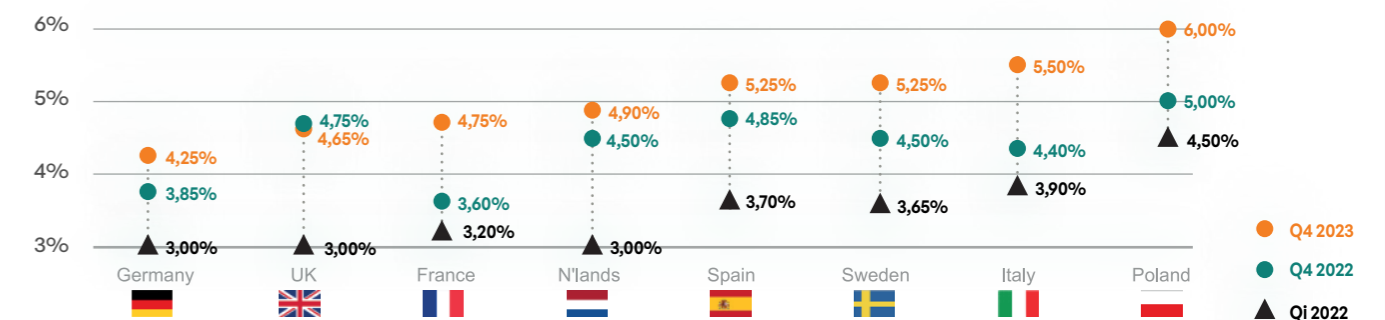
Les fondamentaux sont restés solides sur le marché de la logistique en 2023, même si la demande placée est en baisse de 35%, la faiblesse de la vacance dans la plupart des pays et l'absence de nouveaux développements contribuent à la croissance des valeurs locatives avec des taux de vacances inférieurs 5% dans la plupart des pays et l'absence de nouveaux développements qui contribuent à la croissance des valeurs

locatives. La logistique continue de bénéficier du potentiel de croissance des ventes en ligne qui représentent à date 12% des ventes du commerce de détails en Europe, et induisent donc une nécessité d'espace de stockage à la fois en logistique traditionnelle mais également en logistique urbaine (messagerie) qui est d'une importance fondamentale dans la chaîne d'approvisionnement.

Les valeurs locatives de marchés des actifs logistiques ont augmenté en moyenne de 6,4% en 2023 après une augmentation de près de 12% en 2022.

Sur le marché des investissements, les volumes en logistique ont atteint 31 milliards d'euros en 2023 soit une baisse de 48% par rapport à 2022. Les taux de rendement continuent leur décompression en 2023, en moyenne de 60 points de base en Europe, poussés par l'inflation et la hausse des rendements des obligations d'Etats à long terme. Les taux de rendement des actifs de premier ordre devraient se stabiliser au cours des prochains trimestres.

#### 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 a été, avec l'hôtellerie, l'un des secteurs les moins touchés, avec une baisse de 40% des volumes d'investissement en 2023. Les investisseurs retrouvent au fur et à mesure de l'appétit pour les actifs de commerces avec une part de marché qui atteint 20% au T4 2023 contre 16% seulement au T4 2022.

Au niveau européen, les investisseurs allemands ont déployé leurs capitaux de façon relativement équivalente entre les commerces, les bureaux ou encore la logistique. En 2023, le commerce a représenté le deuxième secteur avec 21% des parts de marché.

Le marché de l'investissement contraste fortement avec le contexte actuel des occupants qui, pour la plupart, bénéficient de fondamentaux solides tant en termes de chiffres d'affaires, de fréquentation ou de recouvrements des loyers. Les Jeux Olympiques de Paris permettront de confirmer cette tendance avec l'afflux en France de nombreux touristes.

En 2023, ce sont près de 26,2 milliards d'euros qui ont été investis en Europe en immobilier de commerce, soit une baisse de 40% par rapport à 2022 parmi lesquels les retails park ont compté pour près de 50% des transactions.

### Loyers primes pour les commerces en pieds d'immeuble en Europe

| Villes                                 | Loyer/m <sup>2</sup> |
|--|----------------------|
| Londres - New Bond Street              | 26 073 €             |
| Paris - Avenue Montaigne               | 14 000 €             |
| Milan - Via Montenapoleone             | 13 000 €             |
| Rome - Via des Condotti                | 11 000 €             |
| Vienne - Kohlmarkt                     | 5 103 €              |
| Munich - Maximilianstraße              | 3 780 €              |
| Francfort - Goethestraße               | 3 420 €              |
| Barcelone - Passeig de Gràcia          | 3 000 €              |
| Madrid - Calle de José Ortega y Gasset | 3 000 €              |
| Copenhague - Amagertorv                | 2 668 €              |

## 6. Typologies Alternatives (Santé, Life Science)

Le secteur de l'immobilier de santé continue de mûrir en connaissant une forte croissance de la demande liée au vieillissement de la population en Europe. La pandémie de la Covid-19 en 2020 a été un élément déclencheur pour de nombreux états qui ont injecté des budgets importants dans la santé afin d'asseoir leur souveraineté sanitaire et anticiper de nouvelles pandémies.

Les investissements constatés dans ce secteur sont en forte évolution en Europe depuis 2013 avec un volume de 2,6Mds€ (2013- 2017) contre un volume de 5,7Mds€ (2018-2022) soit une hausse de près de 115%. Cette hausse des investissements est observée sur l'ensemble des marchés à l'instar du marché Allemand qui représente le marché principal avec une moyenne annuelle de 2,5Mds€ sur la période de 2018 à 2022 suivis du marché Français avec 1,6Md€ sur la même période. Les marchés espagnol, belge, italien et portugais arrivent ensuite avec des volumes de l'ordre de 1,6Md€.

Les taux de rendements prime pour les actifs Ehpad ont atteint un niveau plancher au premier trimestre 2022 à 4% en France et 3,90% en Allemagne. Les cliniques ont connu une compression similaire de leurs taux de rendements prime à la fois pour les cliniques Soins de Suite et Réadaptation (SSR) à 4,25% et les cliniques Médecine, Chirurgie Obstétrique (MCO) à 4,75%. Le secteur de la santé a depuis montré sa résilience avec une décompression de seulement 50 à 100 points de base entre le

T1 2022 et le T3 2024 contre 150 à 250 points de base pour les actifs de bureaux. Sur le marché Allemand, la décompression a atteint 100 points de base contre 155 points de base pour les bureaux.

Les investisseurs institutionnels semblent avoir une forte appétence pour cette typologie d'actif, leur permettant de se diversifier et de constituer un portefeuille robuste et résilient face aux décompressions de taux.

Par ailleurs, les opérateurs de santé détiennent toujours un important patrimoine immobilier qu'ils seront probablement amenés à céder afin de financer leur développement tout en, en retour, prenant à bail parfois sur des durées très longues (Sale and Lease Back), créant ainsi des opportunités d'investissements pour les investisseurs.

Source : JLL

## 7. Perspectives du marché immobilier

L'année 2024 semble placée sous le prisme d'une stabilisation des taux directeurs puis une compression graduelle. Ces derniers ayant en effet augmenté fortement à la suite de la guerre en Ukraine en 2022 et engendré le début d'un nouveau cycle immobilier avec une revalorisation importante de la valeur des actifs immobiliers. Ainsi, début 2024, une grande partie des actifs immobiliers qualifiés de prime, c'est-à-dire disposant de fondamentaux solides sur des marchés résilients, semble déjà avoir subi une revalorisation de leurs valeurs.

C'est le cas de la logistique qui était déjà perçue comme ayant des valorisations d'actifs élevées et qui était donc sujette aux variations des conditions de financement et au ralentissement de la croissance de la demande. Bien que les volumes aient fortement diminués en 2023, la logistique devrait rester résiliente en 2024 avec une croissance des loyers grâce à la forte demande des utilisateurs boostée par l'essor du commerce en ligne et la raréfaction des espaces disponibles compte tenu des réglementations européennes.

Le commerce a quant à lui été globalement impacté par la hausse de l'inflation, ce qui a fortement affecté le pouvoir d'achat des ménages en 2023. Toutefois les projections d'inflation s'orientant à la baisse combinées à un tourisme retrouvant des niveaux d'avant covid-19, aux événements internationaux programmés en 2024 en Europe et à la résilience du secteur du luxe, sont tous autant de signaux laissant présager un retour à la croissance des ventes du commerce de détail en 2024. Ainsi les volumes d'investissement en commerce devraient croître progressivement au cours du deuxième semestre en parallèle des évolutions des conditions de financement. En parallèle, les valeurs locatives prime devraient croître en 2024 compte tenu de la baisse de l'inflation et la hausse envisagée des ventes du commerce de détails, de la rareté des emplacements prime et plus globalement de l'adaptation et l'innovation du commerce de détail.

Les marchés des bureaux en Europe montrent des signes de stabilisation pour les petits actifs situés en région. La situation reste compli-

quée pour les gros actifs de bureaux situés dans les plus grandes villes européennes. La diminution de la demande des utilisateurs pour des bureaux plus traditionnels devrait continuer de s'accroître en 2024 avec la modification des modes de travail et la généralisation du télétravail. Par ailleurs, les utilisateurs sont de plus en plus sensibles à la qualité des bâtiments avec une tendance vers des bâtiments modernes et écoénergétiques. Les volumes d'investissement en bureaux ont chuté, toutefois les investisseurs disposant de capitaux devraient continuer de rester attentifs aux opportunités afin de créer de la valeur. Par ailleurs, et malgré une période de correction, les valeurs locatives commencent à se stabiliser, offrant un potentiel pour une reprise à moyen terme.

Du côté des investisseurs, la gestion active des actifs immobiliers devient cruciale afin de garder et améliorer l'attrait des espaces de bureaux et maintenir des revenus locatifs stables.



Bureaux et laboratoire à Erlangen

# 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 2023, la SCPI est composée de 9 actifs de typologies différentes telles que le bureau, 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 de 7% en 2024.

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 31/12/2023 Transitions Europe n'a pas eu recours à l'effet levier et n'est pas endetté.

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 2024

**5 mois**  
Délai de jouissance

**10 ans**  
Durée de placement recommandée

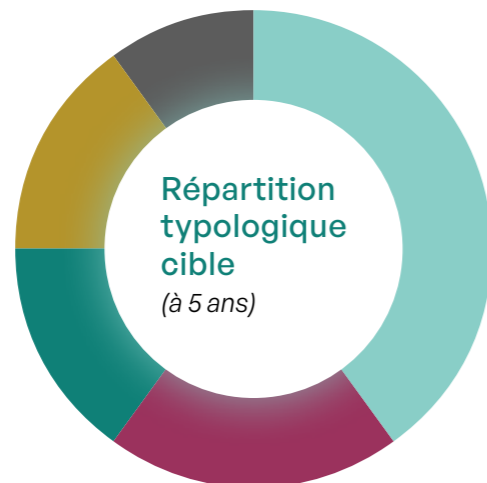
Indicateur synthétique de risque



\*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.

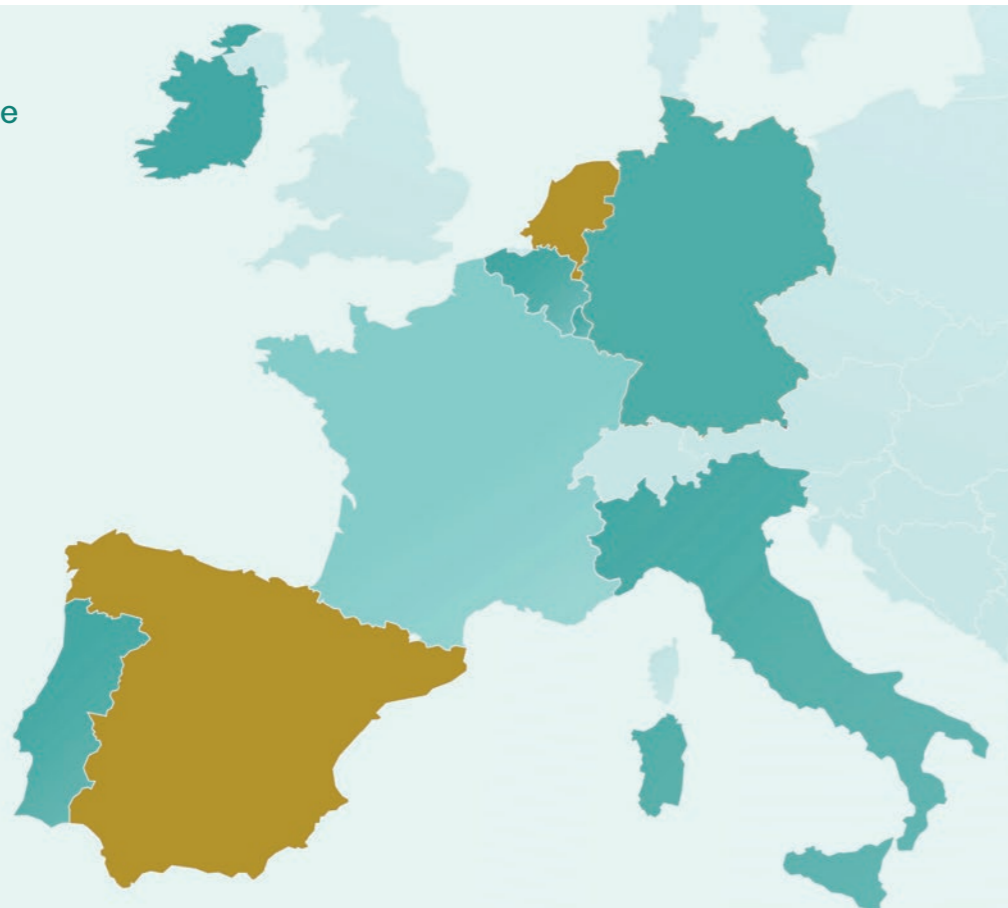
Photo non contractuelle

### Investir dans les territoires européens



- **40%** Bureaux
- **20%** Hospitalité
- **15%** Santé
- **15%** Logistique & Activités
- **10%** Éducation

### 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*

## « 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. »

## 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

## 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 2023

## ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS SUR L'EXERCICE

Pour rappel, la SCPI a été constituée le 27 octobre 2022 et immatriculée le 16 novembre 2022. Elle a obtenu son visa AMF SCPI n°22-17, le 20 septembre 2022.

La date de clôture du premier exercice social de la SCPI a été modifiée pour être fixée au 31/03/2023, afin de permettre à la SCPI de verser un premier acompte sur dividendes à partir du mois de juillet 2023. Ainsi, l'exercice comptable actuel a exceptionnellement duré 9 mois et couvre la période du 01/04/2023 au 31/12/2023. Il s'agit du deuxième exercice social de la SCPI.

Au cours de cet exercice, Transitions Europe a passé son premier audit annuel de suivi du label ISR. Cet audit n'a révélé aucune anomalie majeure et un certain nombre de points forts ont été soulignés par l'auditeur.

Aucun problème particulier n'a été rencontré par la SCPI dans le cadre de son activité ou de sa gestion.

### 1. Acomptes sur dividendes versés au titre de l'exercice clos le 31/12/2023

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

- 1<sup>er</sup> semestre 2023 : distribution d'un acompte de 9 euros par part en jouissance
- 3<sup>e</sup> trimestre 2023 : distribution d'un acompte de 3,5 euros par part en jouissance
- 4<sup>e</sup> trimestre 2023 : distribution d'un acompte de 3 euros par part en jouissance

### 2. Distributions prévisionnelles sur l'année 2024

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 4,20€ par part en jouissance au titre du premier trimestre 2024, 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 MARCHE DES PARTS DE LA SCPI

Au cours de l'exercice clos le 31/12/2023, 360 097 parts sociales ont été souscrites.

|   |               |
|---|---------------|
| Montant des souscriptions de la période   | 72 019 400 €  |
| Nombre de parts souscrites sur la période | 360 097 parts |
| Montant du nominal des souscriptions      | 54 014 550 €  |
| Prime d'émission                          | 18 004 850 €  |
| Nombre de retraits sur la période         | 0 part        |
| Nombre de parts en attente de retrait     | 0 part        |

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 31/12/2023



**111 M€**  
capitalisation



**2 539**  
associés



**9** actifs en  
portefeuille



**55 M€**  
investis



**8,2 ans**  
WALB



**Label ISR**

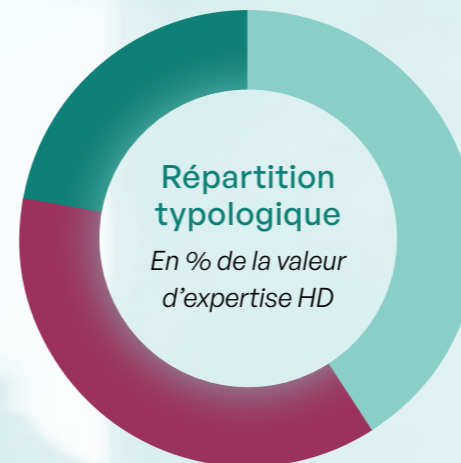
## Patrimoine au 31/12/2023

**9**

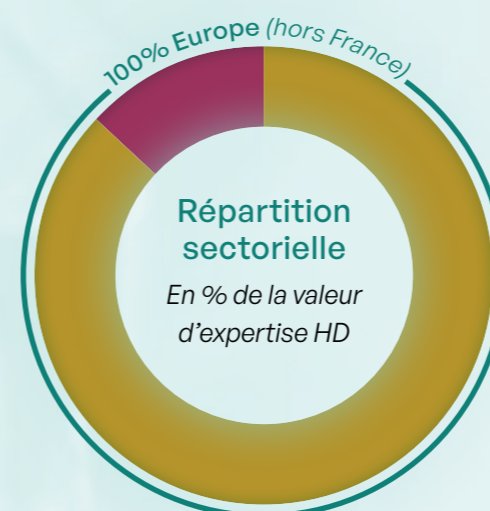
Nombre  
d'actifs en  
portefeuille

**6**

Nombre de  
locataires



41% Bureaux    37% Hospitalité    22% Life Sciences



87% Pays-Bas    13% Espagne

## ÉVOLUTION ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SCPI

### 1. Acquisitions/Cessions de titres

#### Au cours de l'exercice :

Le 26 septembre 2023, Transitions Europe a créé une filiale dénommée «Transitions One» dans le but de poursuivre la réalisation de son objet social, notamment par l'acquisition indirecte de biens et droits immobiliers à travers cette filiale.

Au 31/12/2023, aucun actif n'avait été acquis par le biais de cette filiale.

En 2024, cette filiale sera notamment utilisée pour l'acquisition d'un actif immobilier situé en Espagne.

#### Après la clôture l'exercice :

Néant.

### 2. Les acquisitions et cessions d'immeubles

#### Endettement

La SCPI a eu recours à l'endettement pour acquérir l'actif situé à Rotterdam, en utilisant une ligne de court terme de 5 000 000 d'euros, signée le 27 décembre 2022 avec la banque Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels. La totalité de la ligne a été tirée le jour de la signature du contrat.

Cette ligne de court terme n'a pas été renouvelée à l'échéance du 28 juin 2023 et donc le capital restant dû est nul au 31 décembre 2023.

#### 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 sept actifs immobiliers situés aux Pays-Bas et en Espagne. Ces actifs sont détenus en direct par la SCPI. ➤

|                            | Portefeuille en Espagne | La Haye (Pays-Bas) | Portefeuille aux Pays-Bas |
|----------------------------|-------------------------|--------------------|---------------------------|
| Prix d'achat HD HT         | 6 868 183 €             | 10 337 557 €       | 11 455 000 €              |
| Droits et frais de notaire | 129 537 €               | 1 075 321 €        | 1 327 628 €               |
| Frais liés à l'acquisition | 183 812 €               | 235 510 €          | 99 328 €                  |
| Volume global              | 7 181 532 €             | 11 648 687 €       | 12 881 956 €              |

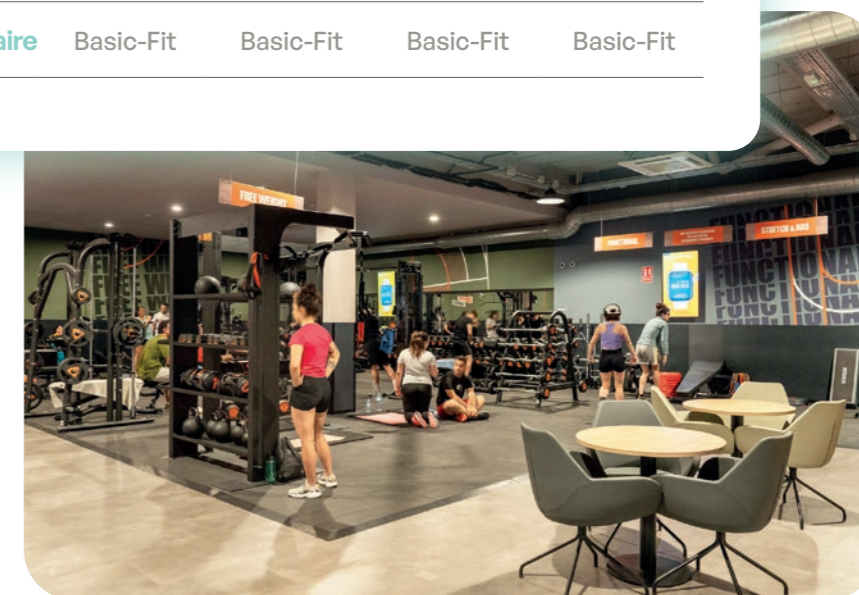
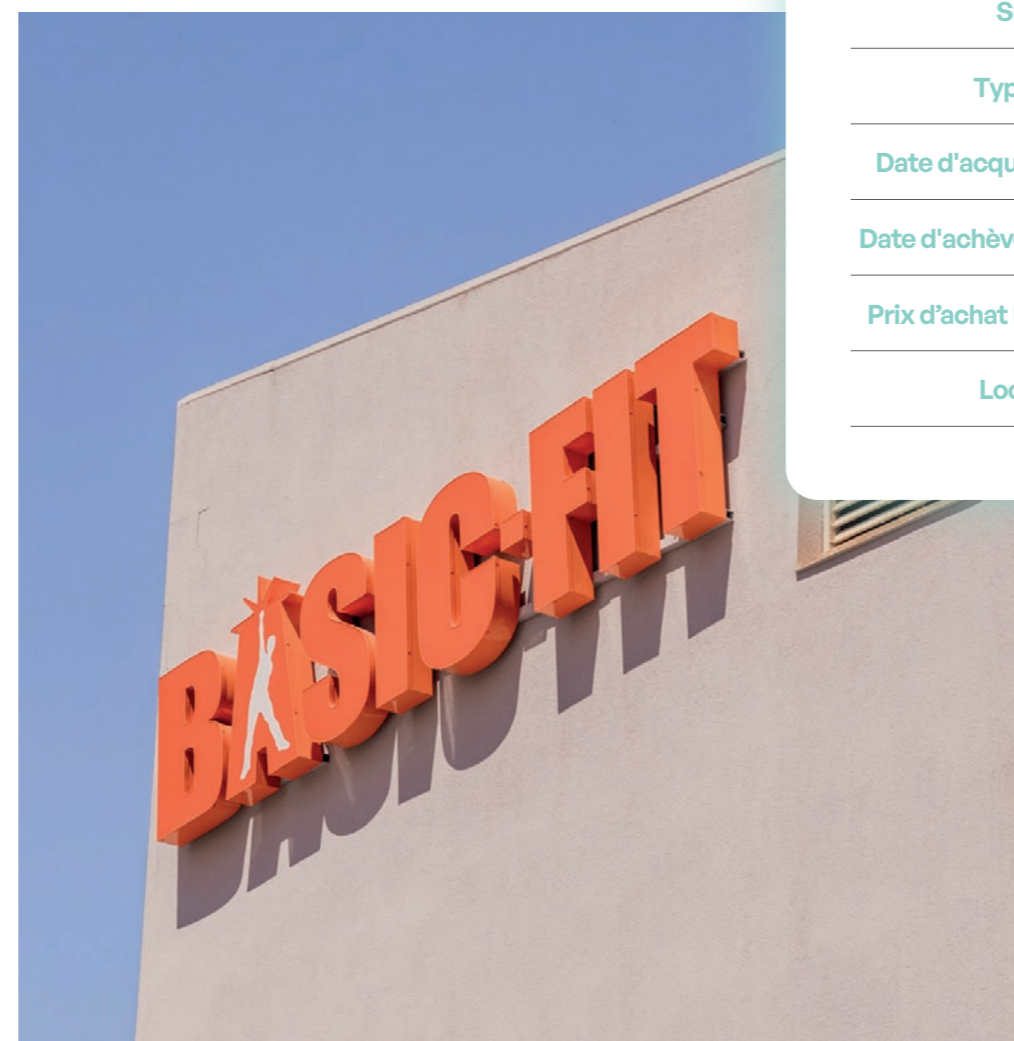
## Salles de sport en Espagne



Transitions Europe a réalisé la première acquisition de cet exercice le 14 juin 2023, en achetant un portefeuille de quatre salles de sport à Oviedo, Alicante, Castellón de la Plana et Pampelune en Espagne, totalisant une surface cumulée de 6 653 m<sup>2</sup>. Ces quatre actifs, rénovés entre 2021 et 2022, sont occupés par la filiale espagnole du leader franco-néerlandais du fitness, Basic Fit, dans le cadre de baux d'une durée ferme de 10 ans, avec une durée moyenne pondérée des baux (WALB) de 8,5 ans.



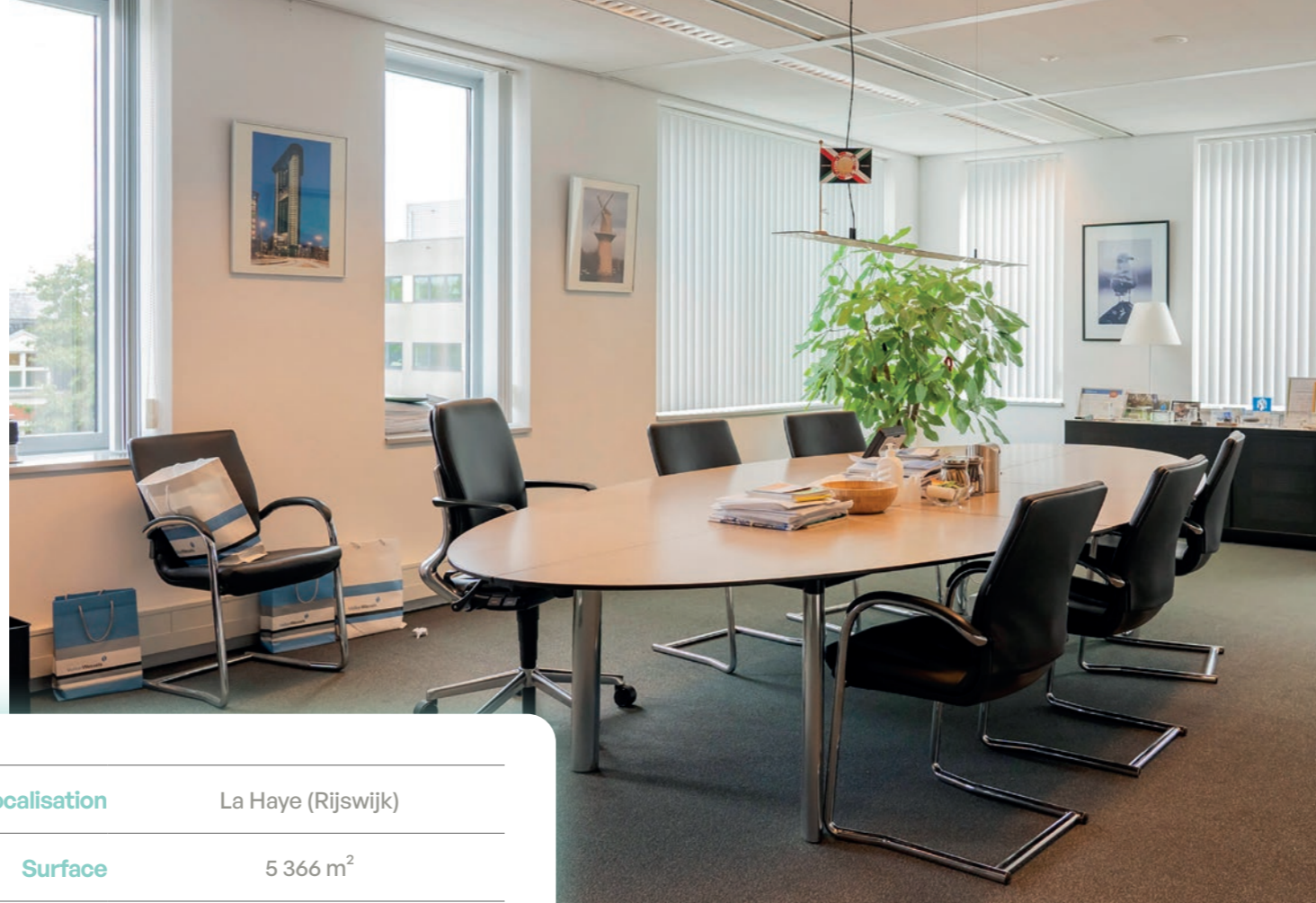
| Localisation       | Alicante (Espagne)   | Oviedo (Espagne)   | Castellon (Espagne)  | Pamplona (Espagne)   |
|--------------------|----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Surface            | 1 243 m <sup>2</sup> | 888 m <sup>2</sup> | 3 479 m <sup>2</sup> | 1 046 m <sup>2</sup> |
| Typologie          | Hospitalité          | Hospitalité        | Hospitalité          | Hospitalité          |
| Date d'acquisition | 14/06/2023           | 14/06/2023         | 14/06/2023           | 14/06/2023           |
| Date d'achèvement  | 2023                 | 2023               | 2023                 | 2023                 |
| Prix d'achat HD HT | 2 044 348€           | 1 438 651€         | 1 985 183€           | 1 400 000€           |
| Locataire          | Basic-Fit            | Basic-Fit          | Basic-Fit            | Basic-Fit            |



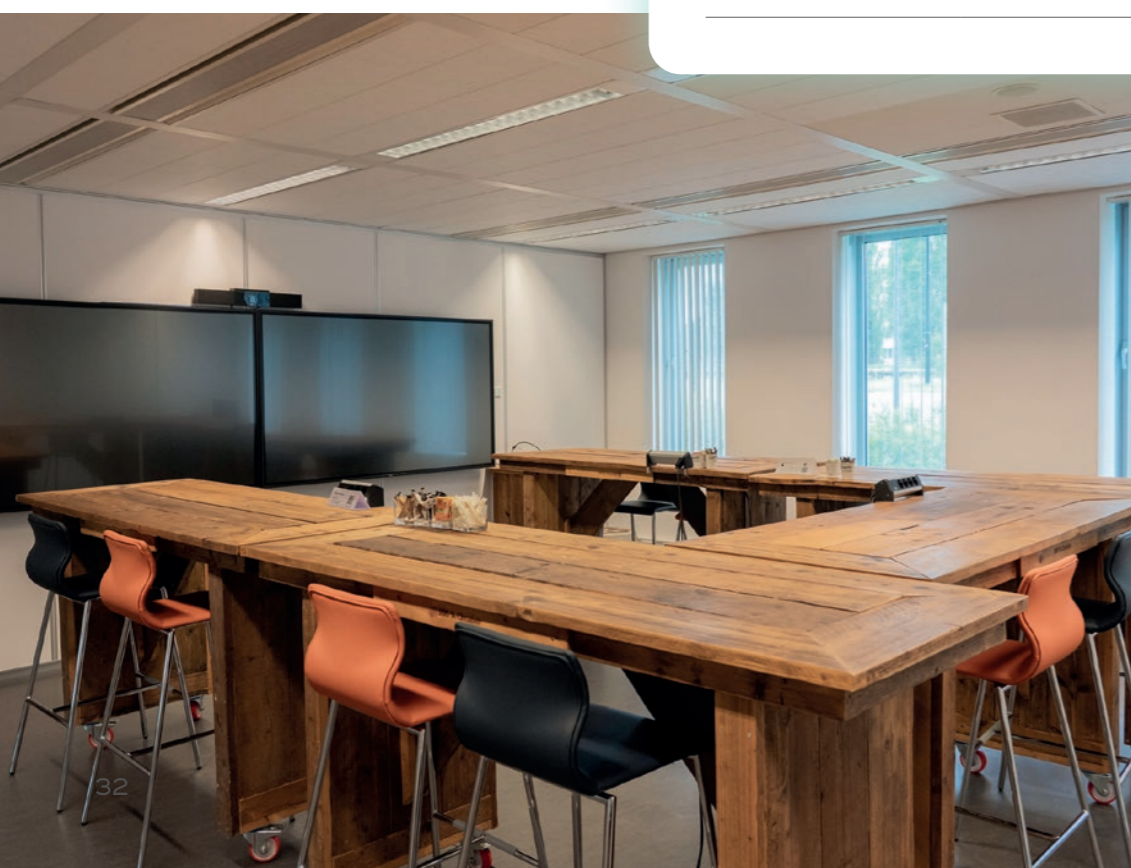


# La Haye (Pays-Bas)

La deuxième acquisition a été finalisée le 11 août 2023. Il s'agit d'un immeuble de bureaux de 5 366 m<sup>2</sup>, situé à Rijswijk, une ville de l'agglomération de La Haye aux Pays-Bas. Idéalement situé à proximité d'une importante jonction d'autoroutes, offrant une bonne accessibilité aux quatre principales villes de la Randstad, cette conurbation néerlandaise réunit les villes d'Amsterdam, Rotterdam, La Haye et Utrecht. Construit en 2008, l'actif bénéficie du label EPC-A et est entièrement loué à deux locataires : Euro Pool Group, leader des fournisseurs de services logistiques européens, et HQ of Boele Van Eesteren, une société de construction locale, pour une durée de 5 ans.



|                    |  |
|--------------------|--|
| Localisation       | La Haye (Rijswijk)                           |
| Surface            | 5 366 m <sup>2</sup>                         |
| Typologie          | Bureaux                                      |
| Date d'acquisition | 11/08/2023                                   |
| Date d'achèvement  | 2008   |
| Prix d'achat HD HT | 10 337 557 €                                 |
| Locataire          | Euro Pool Group<br>Boele & van Eesteren B.V. |



## 3. Expertise



Afin de s'assurer de la pertinence de ses prix d'achat, la SCPI effectue systématiquement une expertise initiale de ses biens préalablement à leur acquisition.

Au 31.12.2023, à la fin de sa première année pleine d'exploitation, la SCPI a effectué une campagne de mise à jour des valeurs d'expertises pour l'ensemble des actifs pour lesquels l'expertise initiale datait de plus de 6 mois.

Ainsi, au 31.12.2023, la valeur de réalisation et de reconstitution de la SCPI traduisent bien la valeur économique du patrimoine de la SCPI à cette date et intègrent bien les nouvelles conditions de marché.

En 2023, le contexte économique immobilier s'est nettement dégradé en Europe et notamment dans les deux pays auxquels étaient exposés la SCPI (Pays Bas et Espagne).

Dans le sillage des taux primes dans ces deux pays, les taux de rendement attendus par les investisseurs (toutes typologies d'actifs d'immobiliers) ont augmenté tout au long de l'année 2023, et ce de manière très importante. Ces augmentations se sont traduites mécaniquement par une diminution significative des valeurs d'expertises en fin d'année par rapport aux expertises initiales d'ant du premier semestre 2024.

Au 31.12.2023, le patrimoine ayant fait l'objet d'une mise à jour de ses valeurs d'expertises a connu une diminution de -7,1% par rapport aux expertises initiales réalisées à l'acquisition des biens. Malgré la réduction observée, la valeur de reconstitution de la SCPI au 31 décembre 2023 demeure supérieure au prix initial de souscription. Cela témoigne de l'efficacité de notre stratégie d'acquisition opportuniste, qui nous a permis

➤ **Après la clôture de l'exercice**  
Le 15 mars 2024, Transitions Europe a acquis un complexe de bureaux et de laboratoires à Erlangen, au cœur de la région métropolitaine de Nuremberg. Cette zone, englobant Nuremberg, Erlangen et Fuerth, est reconnue pour ses infrastructures de recherche de pointe. Situé au centre du renommé cluster de technologies médicales d'Erlangen, cet actif de Life Sciences illustre le dynamisme et le potentiel de développement de ce lieu. Il bénéficie de l'aura académique de la région, notamment grâce à l'université de Nuremberg, carrefour d'histoire, d'éducation et d'innovation. Partiellement rénové en 2023, le bâtiment développe une surface de 5 180 m<sup>2</sup> et est loué à WS Audiology, un acteur majeur du marché des appareils auditifs et des services liés à la santé auditive, pour une durée de douze ans. La SCPI est en exclusivité sur sept actifs immobiliers situés en Espagne, en Irlande, en Pologne et aux Pays-Bas, pour un volume global de 143 millions d'euros.

de réaliser des acquisitions à des prix alignés sur les conditions actuelles du marché, et ce, malgré la décompression.

Cette baisse, importante sur une période restreinte de moins d'un an entre deux expertises, traduit bien les conditions de marché actuelles et permet à la SCPI de démarrer 2024 en étant très confortable sur la valorisation de son patrimoine.

En outre, cette baisse n'est liée qu'à une transposition mécanique de l'effet de la hausse de taux sur les valeurs immobilières, mais ne traduit en aucun cas une baisse de qualité du patrimoine.

#### 4. Situation locative

##### Travaux d'entretien et remise en état

Néant.

##### Les baux

Il n'y a pas de négociation de bail commercial. Les baux en cours, signés avec les locataires, ont des durées résiduelles fermes très longues.

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

Les revenus locatifs facturés par la SCPI du 31 mars au 31 décembre 2023 s'élèvent à 2 185 410,34 euros. Cette somme inclut également les loyers du premier trimestre 2024,

facturés à hauteur de 721 171,34 €. Au cours de cet exercice comptable, la SCPI a perçu 1 811 332,70 €, dont 380 128,42 € correspondent aux loyers du premier trimestre 2024.

Concernant le taux de recouvrement des loyers pour l'année 2023, il a atteint les 100%. Ce résultat a été possible grâce au paiement direct des loyers par les locataires ou via la comptabilisation effectuée par les notaires lors de transactions immobilières réalisées en cours de trimestre.

Les recettes locatives ont évolué de 445% entre l'exercice clos au 31/03/2023 et l'exercice clos au 31/12/2023. La part des recettes locatives dans les recettes totales est quant à elle passée de 90% lors de l'exercice précédent à 72% lors de l'exercice clos au 31/12/2023.

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

Les taux d'occupation physique et financier du fonds sont à 100%.

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

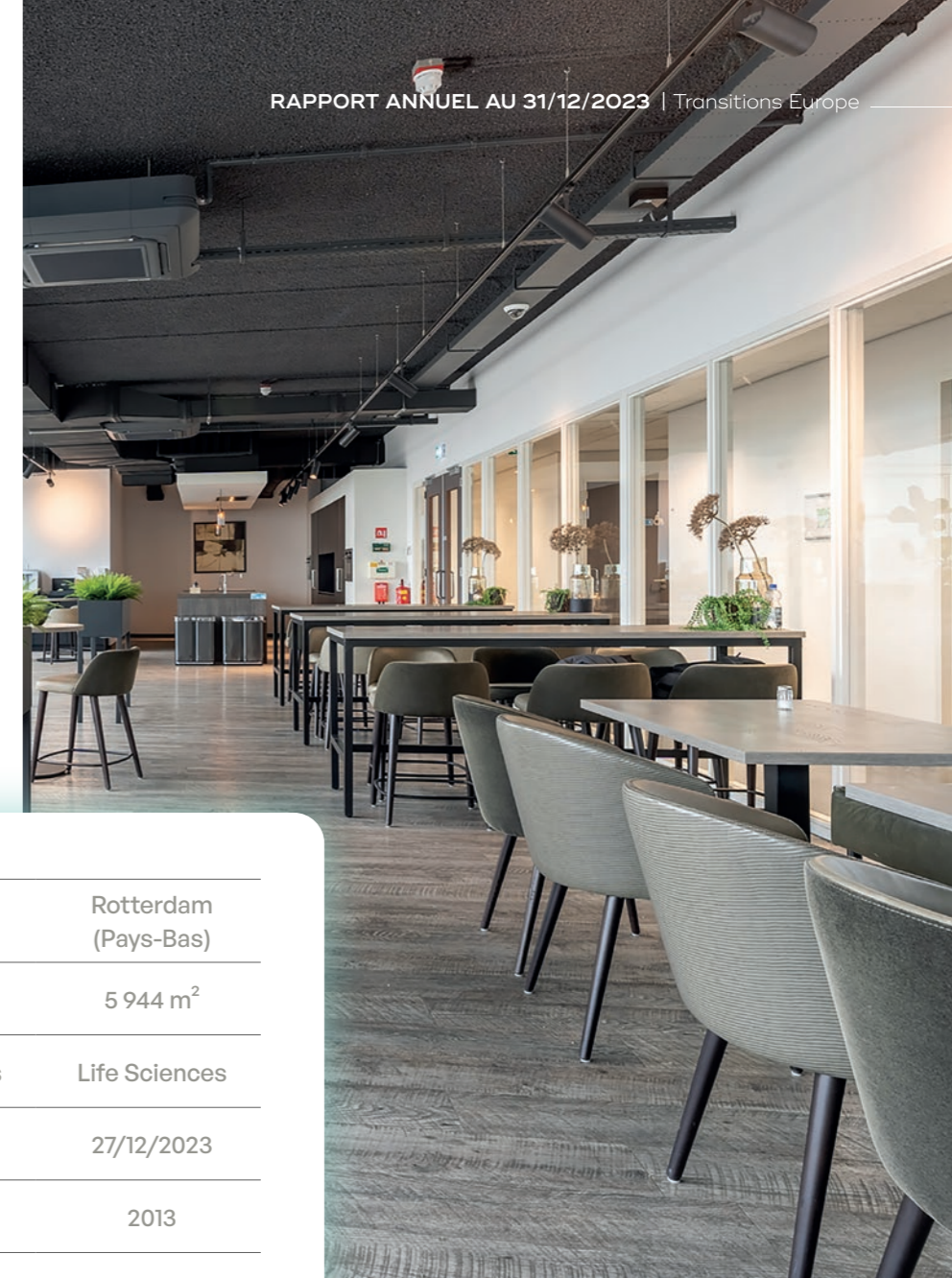
Néant.

##### Litiges et contentieux

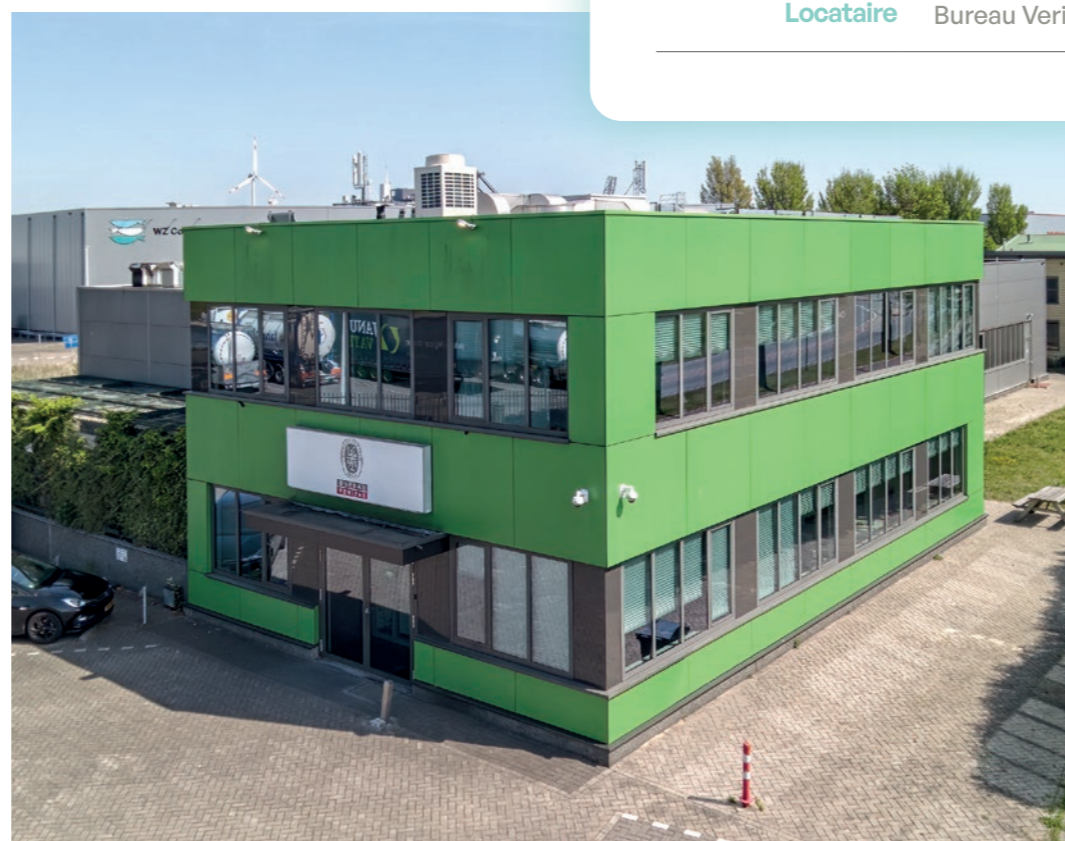
Néant.

## Laboratoires aux Pays-Bas

Enfin, la SCPI Transitions Europe a acquis le 27 décembre 2023 un portefeuille de Life Sciences, comprenant deux actifs pour une surface totale de 7 598 m<sup>2</sup>. Stratégiquement situés au sein des ports d'Amsterdam et Rotterdam, ces deux actifs bénéficient d'un emplacement idéal à proximité immédiate des principaux clients du locataire. Les actifs ont été récemment rénovés et affichent des performances énergétiques de premier ordre (EPC-A). Ce portefeuille est entièrement loué à Bureau Veritas, un locataire de premier plan, leader mondial dans le domaine des essais en laboratoire, de l'inspection et de la certification, avec des baux d'une durée ferme résiduelle moyenne supérieure à 10 ans.



|                           |                      |                      |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Localisation</b>       | Amsterdam (Pays-Bas) | Rotterdam (Pays-Bas) |
| <b>Surface</b>            | 1 654 m <sup>2</sup> | 5 944 m <sup>2</sup> |
| <b>Typologie</b>          | Life Sciences        | Life Sciences        |
| <b>Date d'acquisition</b> | 27/12/2023           | 27/12/2023           |
| <b>Date d'achèvement</b>  | 2004                 | 2013                 |
| <b>Prix d'achat HD HT</b> | 2 194 000€           | 9 261 000€           |
| <b>Locataire</b>          | Bureau Veritas       | Bureau Veritas       |



Nombre de parts  
au 31/12/2023 **556 960**

## PERFORMANCES

### 1. Valeurs de la SCPI au 31/12/2023

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

**201,65 €**  
Valeur de reconstitution

**171,36 €**  
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>. 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 2024 est supérieur à 5%<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>Taux de distribution au sens de la définition de l'ASPIM.

<sup>2</sup>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.



(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

Bureaux et laboratoire à Erlangen

## 3. Résultats

| En euros par part souscrite sur l'exercice                                 | en € / part   | En % des revenus |
|--|---------------|------------------|
| <b>Revenus</b>   |               |                  |
| Recettes locatives brutes et produits divers                               | 4,07 €        | 76%              |
| Produits financiers liés aux participations <sup>(1)</sup>                 |               | 0%               |
| Produits financiers avant prélèvement libératoire                          | 1,26 €        | 24%              |
| <b>TOTAL DES REVENUS<sup>(2)</sup></b>                                     | <b>5,33 €</b> | <b>100%</b>      |
| <b>Charges</b>   |               |                  |
| Commission de gestion  | 0,60 €        | 11%              |
| Autre frais de gestion   | 0,52 €        | 10%              |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice                             |               | 0%               |
| Charges locatives non récupérées   | 0,21 €        | 4%               |
| Charges financières  | 0,12 €        | 2%               |
| Sous-total charges externes  | <b>1,45 €</b> | <b>27%</b>       |
| Amortissement net <sup>(3)</sup>   | - €           | 0%               |
| Provisions nettes <sup>(4)</sup>   | - €           | 0%               |
| Sous-total charges internes  | - €           | 0%               |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>   | <b>1,45 €</b> | <b>27%</b>       |
| <b>RÉSULTAT COURANT AV. IMPOT ÉTRANGER</b>                                 | <b>3,88 €</b> | <b>73%</b>       |
| Impôt étranger   | 0,49 €        | 9%               |
| <b>RÉSULTAT COURANT APR. IMPOT ÉTRANGER</b>                                | <b>3,38 €</b> | <b>63%</b>       |
| <i>dont</i>  |               |                  |
| Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux | 2,83 €        | 53%              |
| Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux | 2,70 €        | 51%              |
| <b>REPORT À NOUVEAU ANNUEL</b>   | <b>0,55 €</b> | <b>100%</b>      |

Le résultat sur l'exercice s'élève à 223.135,34 € au 31 décembre 2023.

#### 4. 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 2023, le capital social de la SCPI s'élève à 83 544 000 €. Le capital social effectif était de 29 529 450 € à la clôture de l'exercice clos le 31 mars 2023, ce qui traduit une augmentation nette de 54 014 550 € correspondant au montant de nominal des souscriptions recueillies au cours de l'exercice écoulé.

Il n'a été enregistré aucun retrait sur le dernier exercice clos. Au 31 mars 2024, aucune part n'est en attente de cession.

#### 5. 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 constitutive du 27 octobre 2022 a fixé la rémunération à allouer globalement aux membres du Conseil de surveillance à 10 000 euros pour l'année 2023.

| Frais supportés en € (HT)                                    | 31/12/2023             |
|--|------------------------|
| Commission de souscription                                   | 7 201 940,00 €         |
| Commission de gestion  | 336 492,11 €           |
| Commission sur arbitrages                                    | -                      |
| Commission de cession de parts                               | -                      |
| Commission de suivi et de pilotage des travaux               | -                      |
| <b>Rémunération de la société de gestion</b>                 | <b>7 538 432,11 €</b>  |
| Autres frais d'acquisitions et de cessions                   | 3 062 583,60 €         |
| <b>Frais liés aux acquisitions et cessions de l'exercice</b> | <b>3 062 583,60 €</b>  |
| Honoraires du Commissaire aux Comptes                        | 13 000,00 €            |
| Autres honoraires  | 168 035,86 €           |
| Autres frais   | 291 964,92 €           |
| <b>Frais généraux</b>  | <b>473 000,78 €</b>    |
| <b>TOTAL DES FRAIS</b>                                       | <b>11 074 016,49 €</b> |

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 d'immeuble ;

tibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'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 en page ci-contre :

- **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 100 976 € ont été versés à Arkéa Real Estate en 2023 conformément au contrat cadre d'Asset Management.

### 6. Délais de paiement (article L. 441-14 al.1 du code de 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      |
| <b>(A) Tranches de retard de paiement</b>   |  |              |               |               |                  |           |  |              |               |               |                  |            |
| Nombre de factures concernées   | 1  |              |               |               |                  | 63        | 0  |              |               |               |                  | 4          |
| Montant total des factures concernées TTC   |  | 271,5        | 75 901,81     |               |                  | 76 173,31 |  | 345 439,72   |               |               |                  | 345 439,72 |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC   |  | 0,00%        | 0,90%         |               |                  | 0,90%     |  |              |               |               |                  |            |
| Pourcentage du chiffre d'affaire de l'exercice TTC  |  |              |               |               |                  |           |  | 15,25%       |               |               |                  | 15,25%     |
| <b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>                                     |  |              |               |               |                  |           |  |              |               |               |                  |            |
| Nombre des factures exclues   | N/A  |              |               |               |                  |           | N/A  |              |               |               |                  |            |
| Montant total des factures exclues  | N/A  |              |               |               |                  |           | N/A  |              |               |               |                  |            |
| <b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)</b> |  |              |               |               |                  |           |  |              |               |               |                  |            |
| 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  
**66 M€**

1<sup>ère</sup> acquisition en Allemagne

Un pipeline sécurisé de plus de  
**140 M€**

**177 M€** de capitalisation

**+1 800** nouveaux associés au T1

Les données ci-dessus sont arrêtées au 31 mars 2024

## 4

CAP SUR  
2024

Pour 2024, l'objectif de la SCPI Transitions Europe est de poursuivre l'acquisition d'actifs immobiliers conformément à sa stratégie d'investissement, afin de constituer une base de portefeuille solide permettant de garantir des revenus distribuables à long terme. La SCPI vise à diversifier ses investissements tant sur le plan typologique que géographique, en ciblant principalement de nouveaux pays européens de la zone euro (notamment l'Irlande et l'Allemagne) ainsi que de nouvelles classes d'actifs telles que la santé, la logistique, l'hôtellerie ou les locaux d'activités. Notre ambition est d'atteindre une capitalisation avoisinant les 300 millions d'euros d'ici la fin de l'année. Le volume d'acquisition unitaire devrait se situer entre 15 et 30 M€, un niveau cohérent par rapport à la taille de la SCPI, permettant une bonne diversification du risque pour nos associés.



Bureaux et laboratoire à Erlangen

**Notre ambition** est d'avoir une capitalisation d'ici la fin de l'année qui avoisine les 300 millions d'euros et de pouvoir offrir aux associés un taux de distribution pour 2024 supérieur à 7%. *(non garanti)*

En fonction de l'évolution des conditions de financement, la SCPI pourra recourir à l'effet de levier à travers des crédits corporate à court terme ou des emprunts hypothécaires, dans le respect du ratio d'endettement, si cela permet d'optimiser la performance financière.

Dans le cadre de la labellisation ISR de la SCPI, nous allons mettre en œuvre nos plans d'actions extra-financiers pour améliorer les actifs acquis d'ici la fin de l'année 2023, et continuer à réaliser les travaux et études prévus dans nos plans d'action pour 2024.

# 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 le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI). Son rattachement fonctionnel à la Directrice Générale Déléguée, Camille Hurel, lui assure une indépendance nécessaire à l'exercice de ses fonctions. Il est par ailleurs assisté dans la réalisation de ses missions par un prestataire, CID Consulting, qui réalise les contrôles de second niveau.

Le dispositif de contrôle permanent et de conformité est couvert par le dispositif global de contrôle interne d'Arkéa REIM. Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'ef-

ficacité des politiques et procédures mise en place. Il formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi.

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

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de la prévention et de la gestion des conflits d'intérêts ;
- de l'organisation du processus de gestion depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du suivi des prestations externalisées ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.



Le dispositif de contrôle permanent commence par des contrôles de premier niveau. Ils sont assurés par les fonctions opérationnelles métiers, 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 & risques opérationnels.

Le dispositif de contrôle permanent intègre ensuite les contrôles de second niveau, réalisés par le RCCI 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.

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 & 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 Prudenciel 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 fonctions principales : le RCCI, chargé de la gestion des risques opérationnels et de non-conformité, et le 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, le RCCI, 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, le Respon-

sable 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. Il 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. Il 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 2023, la rémunération totale des salariés d'Arkéa REIM a atteint 1 452 667€ en rémunérations fixes et 576 500€ en rémunérations variables, pour un nombre de 21 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 2023, respectivement de 1 704 000€ pour les cadres supérieurs et de 131 000€ pour les membres du personnel.

# 6 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Assemblée  
générale  
d'approbation  
des comptes de  
l'exercice clos  
le 31 mars 2023.  
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 de 9 mois clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### Fondement de l'opinion

#### › Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### › Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commis-

saire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> avril 2023 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. 823-10-1

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 ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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'organe délibérant.

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.

### Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

#### ➤ Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie 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 d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### Conventions statutaires

Nous avons été informés que l'exécution de la convention avec la société de gestion telle que prévue par

vos statuts a produit ses effets 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 2023, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de souscription de 7 201 940 €.

#### ➤ 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 im-

meubles, 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 reve-



Photo non contractuelle

nus, 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 mars 2023, votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 39 066,1 €.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 336 492 €.

### ➤ 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.

Aucune commission de cession de parts n'a été comptabilisée.

### ➤ Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La société de gestion percevra une commission de suivi et pilotage des travaux réalisés sur le patrimoine immobilier de la S.C.P.I., et percevra dans ce cas une commission d'un montant maximum de 5% HT du montant des travaux effectivement réalisés (à augmenter de la TVA au taux en vigueur).

La société de gestion pourra avoir recours à un prestataire pour assurer la mission de suivi et de pilotage des travaux. Dans le cas d'un tel recours la société de gestion sera redevable de la rémunération du prestataire.

Aucune commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux n'a été comptabilisée.

**Paris La Défense, KPMG SA  
Nicolas Duval Arnould, Associé**



Photo non contractuelle

# 7 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## 1. Conseil de surveillance

La gestion de la SCPI est contrôlée par le Conseil de surveillance élu par l'assemblée constitutive de la SCPI.

**Pour rappel, le conseil de surveillance a pour mission :**

- d'assister la Société de Gestion ;
- d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. À cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la SCPI ;
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI.

De plus et conformément aux dispositions de l'article 422-199 du RGAMF, le conseil de surveillance :

- émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés de la SCPI ;

➤ s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale, devant pourvoir à son remplacement.

Un règlement intérieur du conseil de surveillance a été adopté pour préciser et compléter les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance.

Actuellement, le conseil de surveillance est composé de huit (8) membres nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés de la SCPI.

Conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet.



## 2. Conventions réglementées de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier

Le Conseil de surveillance confirme dans son rapport qu'il n'a été passé au cours de l'exercice écoulé, aucune convention nouvelle visée par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

## 3. Actes conclus avant l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés

Conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code civil, la collectivité des associés peut décider de reprendre au compte de la SCPI tous les actes et engagements souscrits en son nom par les associés fondateurs préalablement à son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

## 4. Rapport général du Conseil de surveillance

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 2023.

Il s'agit exceptionnellement d'un exercice de 9 mois ayant débuté le 1er avril 2024.

Durant cette période, nous avons eu plusieurs conseils de surveillance au cours desquels la société de gestion nous a régulièrement informé de sa gestion, des acquisitions en cours nous permettant de suivre l'évolution de l'activité de notre SCPI.

Nous avons ainsi pu assurer notre mission dans de bonnes conditions.

### Évolution

**1. Le patrimoine social :** La collecte très importante (près de 100M€ sur le 1er exercice) 3ème collecte dans le monde des SCPI et en année de démarrage, a permis à la société de gestion d'acquérir sur l'exercice 9 biens immobiliers de qualité situé au Pays Bas et en Espagne.

Ces biens ont généré un revenu net moyen de 6,6% (après impôt étranger) et possèdent des baux ferme d'une durée supérieure à 8 ans permettant de sécuriser les revenus de la SCPI. À la suite de l'expertise du patrimoine, la valeur de reconstitution progresse à 201,65€ la part contre 199,95€ au 31/03/2023. Cette

valeur devient supérieure à la valeur nominale. La valeur de réalisation s'établit quant à elle à 171,36€ par part. Parallèlement, un report à nouveau a été constitué, il s'établit à 56 centimes € par part et représente environ 30 jours de réserve.

**2. Taux de distribution :** Le taux de distribution 2023 a été largement supérieur à 7% brut malgré la constitution d'un report à nouveau. La société de gestion s'est fixé un objectif pour 2024 de 7% brut.

L'objectif sur le long terme est de conserver un rendement de 6% brut. La qualité des acquisitions, la durée des baux et la qualité de la gestion confirmant le réalisme de ces objectifs.

### Conclusion

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

La société de gestion en totale transparence, a répondu à toutes nos interrogations et a apporté au conseil de surveillance toutes les réponses souhaitées par ce dernier.

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 26 juin 2024 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 ordinaire :

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2023 et quitus à la Gérance et au Conseil de Surveillance ;
2. Affectation des résultats de l'exercice ;
3. Constatation de la variation nette du capital social à la clôture de l'exercice ;
4. Conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;
5. Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture de l'exercice ;
6. Fixation du montant de la rémunération annuelle à allouer aux membres du Conseil de surveillance,

#### À titre extraordinaire :

7. Modification de l'article 2 « Objet » des statuts ;

#### À titre mixte :

8. Délégation de pouvoirs en vue des formalités.

# 9 TEXTE DES RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE

du 26 juin 2024

## 1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2023 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 31/12/2023, 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 31/12/2023 préparés et arrêtés par la Gérance et de donner aux dirigeants quitus de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

## 2. Affectation des résultats de l'exercice

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que l'exercice clos le 31/12/2023 se solde par un bénéfice de 1 880 138,86 €, décide, compte tenu des acomptes sur dividendes d'un montant total de 1 576 183,37 €, d'affecter au compte « report à nouveau », le solde de 303 955,49 €. Le report à nouveau s'élève donc à 527 090,83€.

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

### 3. 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 31/12/2023, le capital social s'élève à 83.544.000 €. Le capital social effectif était de 29.529.450 € à la clôture de l'exercice précédent au 31/03/2023 de la SCPI, ce qui traduit une augmentation nette de 54.014.550 € correspondant à la différence entre le montant nominal des souscriptions recueillies au cours de l'exercice écoulé et le montant nominal des parts sociales des associés ayant quitté la Société.

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** cette résolution permet de constater la variation nette du capital social de la SCPI sur le dernier exercice clos (résultant des souscriptions et des retraits). Cette résolution non obligatoire permet d'informer de manière transparente les associés de la SCPI des variations subies par le capital social.

### 4. 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.

### 5. 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 31/12/2023, 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 31/12/2023 suivantes :

- la valeur comptable de la SCPI : 94.990.559,83 € ;
- la valeur de réalisation : 95.439.408,30 € ;
- la valeur de reconstitution : 112.308.210,06 €.

**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.

### 6. Fixation du montant de la rémunération annuelle à allouer aux membres du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Gérance, fixe au montant de dix-mille euros (10.000 €) la rémunération annuelle à allouer globalement aux membres du Conseil de surveillance sous forme de jetons de présence.

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** conformément au règlement intérieur du Conseil de surveillance, l'Assemblée Générale fixe le montant de la rémunération annuelle.

### 7. Modification de l'article 2 « Objet » des Statuts

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance, décide de modifier le premier alinéa de l'article 2 « Objet » des Statuts comme suit :

« La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif au sein des pays de l'Union Européenne ainsi qu'en Suisse. »

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** cette modification statutaire permet à la société d'investir en Suisse.

### 8. Délégation de pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes aux fins d'effectuer toutes formalités consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent.

**Auteur de la résolution :** la Gérance  
**Motif(s) :** cette résolution permet de donner tout pouvoir au porteur d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal, pour accomplir des formalités juridiques.



# 10 COMPTES ANNUELS

PÉRIODE DU 01/04/2023 AU 31/12/2023

## ÉTAT DU PATRIMOINE

|   | 31/12/2023           |                      |
|---|----------------------|----------------------|
|   | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées     |
| <b>Placements immobiliers</b>   |                      |                      |
| <b>• Immobilisations locatives</b>  |                      |                      |
| Terrains et constructions locatives   | 53 069 940,00        | 53 525 000,00        |
| Immobilisations en cours  |                      |                      |
| <b>• Provisions liées aux placements immobiliers</b>  |                      |                      |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locative  | -                    | -                    |
| Gros entretiens   | -                    | -                    |
| Provisions pour risques et charges  | -                    | -                    |
| <b>• Titres financiers contrôlés</b>  |                      |                      |
| Immobilisations financières contrôlées  | 4 900,00             | 4 900,00             |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées                          | -                    | -                    |
| Provisions pour risques et charges  | -                    | -                    |
| <b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>   | <b>53 074 840,00</b> | <b>53 529 900,00</b> |
| <b>Immobilisations financières</b>  |                      |                      |
| Immobilisations financières non contrôlées  | -                    | -                    |
| Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées                                     | -                    | -                    |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées     | 1 790 486,32         | 1 790 486,32         |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées | -                    | -                    |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées                               | -                    | -                    |
| <b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>   | <b>1 790 486,32</b>  | <b>1 790 486,32</b>  |

|   | 31/12/2023            |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | Valeurs bilantielles  | Valeurs estimées      |
| <b>Actifs d'exploitation</b>  |                       |                       |
| <b>• Autres actifs et passifs d'exploitation</b>                                    |                       |                       |
| 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 | -                     | -                     |
| <b>• Créances</b>   |                       |                       |
| Locataires et comptes rattachés   | 444 468,79            | 444 468,79            |
| Autres créances   | 2 140 650,02          | 2 140 650,02          |
| Provision pour dépréciation des créances  | -                     | -                     |
| <b>• Valeurs de placement et disponibilités</b>                                     |                       |                       |
| Valeurs mobilières de placement   | 0                     | 42 826 901,75         |
| Fonds de remboursement  | -                     | -                     |
| Autres disponibilités   | 43 794 996,98         | 968 095,23            |
| <b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>  | <b>46 380 115,79</b>  | <b>46 380 115,79</b>  |
| <b>Passifs d'exploitation</b>   |                       |                       |
| <b>• Provision pour risques et charges</b>  |                       |                       |
| <b>• Dettes</b>   |                       |                       |
| Dettes financières  | - 36 900,00           | - 36 900,00           |
| Dettes d'exploitation   | - 2 680 597,96        | - 2 680 597,96        |
| Dettes diverses   | - 2 662 860,12        | - 2 662 860,12        |
| <b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>  | <b>- 5 380 358,08</b> | <b>- 5 380 358,08</b> |
| <b>Comptes de régularisation</b>  |                       |                       |
| <b>• Comptes de régularisation actif et passif</b>                                  |                       |                       |
| Charges constatées d'avance   | 15 749,28             | 15 749,28             |
| Produits constatés d'avance   | - 896 485,01          | - 896 485,01          |
| Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)                       | 6 211,53              | -                     |
| <b>TOTAL V (comptes de régularisation)</b>  | <b>- 874 524,20</b>   | <b>- 880 735,73</b>   |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>                                  | <b>94 990 559,83</b>  | <b>-</b>              |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>   | <b>-</b>              | <b>95 439 408,30</b>  |

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

|   | Situation d'ouverture 01/04/2023 | Affectation résultat N-1 | Autres mouvements     | Situation de clôture 31/12/2023 |
|---|----------------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| <b>• Capital</b>  | <b>29 529 450,00</b>             |                          | <b>54 014 550,00</b>  | <b>83 544 000,00</b>            |
| Capital souscrit  | 29 529 450,00                    |                          | 54 014 550,00         | 83 544 000,00                   |
| Capital en cours de souscription  | -                                |                          | -                     | -                               |
| <b>• Prime d'émission et de fusion</b>  | <b>3 183 613,67</b>              |                          | <b>7 735 854,52</b>   | <b>10 919 468,19</b>            |
| Primes d'émission   | 7 415 296,00                     |                          | 18 004 900,00         | 25 420 196,00                   |
| Primes d'émission en cours de souscription  | -                                |                          | -                     | -                               |
| Prélèvement sur primes d'émission   | - 4 231 682,33                   |                          | - 10 269 045,48       | - 14 500 727,81                 |
| <b>• Écarts de réévaluation</b>   |                                  |                          | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>                     |
| Écarts de réévaluation  | -                                |                          | -                     | -                               |
| Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs  | -                                |                          | -                     | -                               |
| <b>• Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>                              |                                  |                          |                       |                                 |
| <b>• Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b> |                                  |                          |                       |                                 |
| <b>• Réserves</b>   |                                  |                          |                       |                                 |
| <b>• Report à nouveau</b>   | -                                | <b>223 135,34</b>        |                       | <b>223 135,34</b>               |
| <b>• Résultat de l'exercice</b>   | <b>223 135,34</b>                | <b>223 135,34</b>        | <b>1 880 138,86</b>   | <b>1 880 138,86</b>             |
| <b>• Résultat N-1 non encore affecté</b>  | -                                |                          |                       | -                               |
| <b>• Acompte sur dividende</b>  |                                  |                          | <b>- 1 576 182,56</b> | <b>- 1 576 182,56</b>           |
| <b>TOTAL</b>  | <b>32 936 199,01</b>             | <b>-</b>                 | <b>62 054 360,82</b>  | <b>94 990 559,83</b>            |

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

|  | 31/12/2023           | 31/03/2023          |
|--|----------------------|---------------------|
| <b>Produits immobiliers</b>  |                      |                     |
| Loyers   | + 2 129 177,24       | 390 660,05          |
| Charges refacturées  | + 66 882,95          | 4 000,00            |
| Produits annexes   | + -                  | -                   |
| Reprises de provisions   | + -                  | -                   |
| Transferts de charges immobilières   | + -                  | -                   |
| <b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>                                      | <b>2 196 060,19</b>  | <b>394 660,05</b>   |
| <b>Charges de l'activité immobilière</b>                                   |                      |                     |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                                | - 66 882,95          | -                   |
| Travaux de gros entretiens   | - -                  | -                   |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                                  | - -                  | -                   |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens                              | - -                  | -                   |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers      | - -                  | -                   |
| Autres charges immobilières  | - 77 373,03          | 33 773,64           |
| Dépréciations des titres de participations contrôlés                       | - -                  | -                   |
| <b>TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES</b>                                       | <b>144 255,98</b>    | <b>33 773,64</b>    |
| <b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>                       | <b>2 051 804,21</b>  | <b>360 886,41</b>   |
| <b>Produits d'exploitation</b>   |                      |                     |
| Reprise d'amortissement d'exploitation                                     | + -                  | -                   |
| Reprise de provision d'exploitation  | + -                  | -                   |
| Transferts de charges d'exploitation                                       | + 10 269 045,48      | 4 242 574,94        |
| Reprises de provisions pour créances douteuses                             | + -                  | -                   |
| Produits divers de gestion courante  | + 1,09               | -                   |
| <b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                   | <b>10 269 046,57</b> | <b>4 242 574,94</b> |
| <b>Charges d'exploitation de la société</b>                                |                      |                     |
| Commissions de la société de gestion                                       | - 7 538 432,11       | 1 777 676,01        |
| Charges d'exploitation de la société                                       | - 3 535 584,38       | 2 592 275,92        |
| Diverses charges d'exploitation  | - -                  | -                   |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                                | - -                  | -                   |
| Dotations aux provisions d'exploitation                                    | - -                  | -                   |
| Dépréciation des créances douteuses  | - -                  | -                   |
| <b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                   | <b>11 074 016,49</b> | <b>4 369 951,93</b> |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b> | <b>- 804 969,92</b>  | <b>- 127 376,99</b> |

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

|  |   | 31/12/2023          | 31/03/2023        |
|--|---|---------------------|-------------------|
| <b>Produits financiers</b>                                     |   |                     |                   |
| Produits des participations non contrôlées                     | + | -                   | -                 |
| Produits d'intérêts des comptes courants                       | + | -                   | -                 |
| Produits des participations contrôlées                         | + | -                   | -                 |
| Autres produits financiers                                     | + | 700 174,21          | 38 734,25         |
| Reprises de provision sur charges financières                  | + | -                   | -                 |
| <b>TOTAL I PRODUITS FINANCIERS</b>                             |   | <b>700 174,21</b>   | <b>38 734,25</b>  |
| <b>Charges financières</b>                                     |   |                     |                   |
| Charges d'intérêts des emprunts                                | - | 65 311,11           | 49 108,33         |
| Charges d'intérêts des comptes courants                        | - | -                   | -                 |
| Autres charges financières                                     | - | -                   | -                 |
| Dépréciations  | - | -                   | -                 |
| <b>TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES</b>                            |   | <b>65 311,11</b>    | <b>49 108,33</b>  |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER C = I-II</b>                             |   | <b>634 863,10</b>   | <b>-10 374,08</b> |
| <b>Produits exceptionnels</b>                                  |   |                     |                   |
| Produits exceptionnels   | + | -                   | -                 |
| Reprise de provisions exceptionnelles                          | + | -                   | -                 |
| <b>TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                          |   | <b>-</b>            | <b>-</b>          |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                 |   |                     |                   |
| Charges exceptionnelles  | - | 1 558,53            | -                 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | - | -                   | -                 |
| <b>TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                        |   | <b>1 558,53</b>     | <b>-</b>          |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I-II</b>                          |   | <b>1 558,53</b>     | <b>-</b>          |
| <b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>                                  |   | <b>1 880 138,86</b> | <b>223 135,34</b> |

# 11 ANNEXES

## 1. Informations générales

Désignation de la société :  
SCPI TRANSITIONS EUROPE

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes établis conformément :

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

➤ Aux règles spécifiques applicables aux Sociétés civiles de placement immobilier (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 homologué par arrêté du 7 juillet 2016.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n° 2016-03, les états financiers annuels 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'information, 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 investissements.



Conformément à la décision de l'AGE du 1<sup>er</sup> février 2023, le capital social maximal a été porté à 2 milliards d'euros.

## 2. Faits caractéristiques

### Capital et prélèvement sur prime d'émission :

La société Transitions Europe est une société civile de placement immobilier qui a été constituée et immatriculée en date du 16/11/2022 et son premier exercice s'est clôturé le 31/03/2023.

Des collectes mensuelles ont eu lieu au cours de l'exercice : 360 097 parts ont été souscrites 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 10 269 045,48 € et ont été imputés sur la prime d'émission.

Le prix de souscription de la part sur l'exercice 2023 a été le suivant :

|  | Janv. 2023 | Depuis fév. 2023 |
|--|------------|------------------|
| <b>Prix de souscription de la part</b> | 190 €      | 200 €            |
| <b>dont</b>                            |            |                  |
| <b>Capital nominal</b>                 | 150 €      | 150 €            |
| <b>Prime d'émission</b>                | 40 €       | 50 €             |

### Acquisitions

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

- Des bureaux à Rotterdam d'une surface de 10 085 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 9 261 000 € ;
- Des bureaux à Amsterdam d'une surface de 2 783 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 2 194 000 € ;
- Des bureaux à Rijswijk d'une surface de 5 356 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 10 337 557 € ;
- Une salle de sport à Pamplone d'une surface de 1 046 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 1 400 000 € ;
- Une salle de sport à Alicante d'une surface de 1 127 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 2 044 349 € ;
- Une salle de sport à Oviedo d'une surface de 889 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 1 438 651 € ;
- Une salle de sport à Castellon d'une surface de 2 070 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 1 985 183 €.

### Emprunt souscrit au cours de l'exercice

Le crédit de trésorerie d'un montant de 5 000 000 euros souscrit au cours de l'exercice précédent auprès d'Ar-



kéa Banque Entreprises et Institutionnel a été intégralement remboursé le 27/06/2023.

La SCPI Transitions Europe n'a plus d'emprunt auprès d'établissement de crédit au 31/12/2023.

## 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.

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 ré-

serve des plus ou moins-values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

#### Valeurs vénales des immeubles :

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 externe 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 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.

Suite à une décision de gestion, il a été décidé de ne pas provisionner de provision pour gros entretien sur l'exercice clos au 31 décembre 2023.

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 tels 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 tels que les droits d'enregistrement, honoraires et émoluments de notaire ;

➤ Les commissions de souscriptions.

**4. Tableau récapitulatif des placements immobiliers**

|  | 31/12/2023           |                   | 31/03/2023           |                   |
|--|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|  | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées  | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées  |
| <b>Terrains et constructions locatives</b> |                      |                   |                      |                   |
| Commerce                                   | 11 405 000           | 10 500 000        | 11 405 000           |                   |
| Bureaux                                    | 21 792 557           | 22 910 000        |                      |                   |
| Bureaux/Fitness                            | 13 004 200           | 12 000 000        | 13 004 200           |                   |
| Fitness                                    | 6 868 183            | 8 115 000         |                      |                   |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>53 069 940</b>    | <b>53 525 000</b> | <b>24 409 200</b>    | <b>24 134 000</b> |

**5. Situation des investissements**

| Adresse                       | Ville              | Pays     | Typologie           | Mode de détention | Date d'acquisition | Surface               | Valeur comptable  |
|-------------------------------|--------------------|----------|---------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|
| Energieweg 9                  | Rotterdam          | Pays-Bas | Bureaux/Hospitalité | Direct            | 16/12/2022         | 2 948 m <sup>2</sup>  | 13 004 200        |
| Meander 1061                  | Arnhem             | Pays-Bas | Commerce            | Direct            | 02/03/2023         | 5 708 m <sup>2</sup>  | 11 405 000        |
| Laan Van Vredenoord 8-24      | La Haye (Rijswijk) | Pays-Bas | Bureaux             | Direct            | 12/08/2023         | 5 356 m <sup>2</sup>  | 10 337 557        |
| Rio Queiles 3                 | Pamplona           | Pays-Bas | Hospitalité         | Direct            | 13/06/2022         | 1 046 m <sup>2</sup>  | 1 400 000         |
| Padre Revaredo de los Rios 41 | Alicante           | Espagne  | Hospitalité         | Direct            | 13/06/2023         | 1 127 m <sup>2</sup>  | 2 044 349         |
| Monte Cerrau, 22              | Oviedo             | Espagne  | Hospitalité         | Direct            | 13/06/2023         | 889 m <sup>2</sup>    | 1 438 651         |
| Gran Via Tarrega Montebianco  | Castellon          | Espagne  | Hospitalité         | Direct            | 13/06/2023         | 2 070 m <sup>2</sup>  | 1 985 183         |
| Capriweg40                    | Amsterdam          | Pays-Bas | Bureaux             | Direct            | 22/12/2023         | 2 783 m <sup>2</sup>  | 2 194 000         |
| Petroleumweg 30               | Rotterdam          | Pays-Bas | Bureaux             | Direct            | 22/12/2023         | 10 085 m <sup>2</sup> | 9 261 000         |
| <b>TOTAL</b>                  |                    |          |                     |                   |                    |                       | <b>53 069 940</b> |

## 6. Tableau de variation de l'actif immobilisé

|  | (en €)                              |                   |            |                                    |
|--|-------------------------------------|-------------------|------------|------------------------------------|
|  | Situation d'ouverture au 01/04/2023 | Augmentation      | Diminution | Situation de clôture au 31/12/2023 |
| <b>1 - Immobilisations incorporelles</b>           |                                     |                   |            |                                    |
| Frais de constitution                              | -                                   | -                 | -          | -                                  |
| Frais d'augmentation de capital                    | -                                   | -                 | -          | -                                  |
| Frais de fusion                                    | -                                   | -                 | -          | -                                  |
| <b>SOUS TOTAL 1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>  | -                                   | -                 | -          | -                                  |
| <b>2 - Immobilisations corporelles</b>             |                                     |                   |            |                                    |
| Terrains et constructions locatives                | 24 409 200                          | 28 660 740        | -          | 53 069 940                         |
| Agencement et installations                        | -                                   | -                 | -          | -                                  |
| Immobilisations en cours                           | -                                   | -                 | -          | -                                  |
| Titres de sociétés de personnes - parts et actions | -                                   | 4 900             | -          | 4 900                              |
| Frais d'acquisition des immeubles                  | -                                   | -                 | -          | -                                  |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives  | -                                   | -                 | -          | -                                  |
| <b>SOUS TOTAL 2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>    | <b>24 409 200</b>                   | <b>28 665 640</b> | -          | <b>53 074 840</b>                  |
| <b>3 - Immobilisations financières</b>             |                                     |                   |            |                                    |
| Fonds de roulement sur charges syndics             | -                                   | -                 | -          | -                                  |
| Remboursement des fonds de roulement               | -                                   | -                 | -          | -                                  |
| Créances rattachées aux titres de participations   | -                                   | -                 | -          | -                                  |
| <b>SOUS TOTAL 3 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>    | -                                   | -                 | -          | -                                  |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>24 409 200</b>                   | <b>28 665 640</b> | -          | <b>53 074 840</b>                  |

## 7. Détail des autres actifs d'exploitation

|   | (en €)                              |                                 |                     |              |            |
|---|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------|------------|
|   | Situation d'ouverture au 01/04/2023 | Situation de clôture 31/12/2023 | Moins d'un an       | De 1 à 5 ans | Plus 5 ans |
| • Créances locataires et comptes rattachés    |                                     | 345 439,72                      | 345 439,72          |              |            |
| • Créances locataires                         |                                     | -                               |                     |              |            |
| • Locataires douteux                          |                                     | -                               |                     |              |            |
| • Dépréciation des créances                   |                                     | -                               |                     |              |            |
| • Autres créances                             |                                     | 99 029,07                       | 99 029,07           |              |            |
| • Intérêts ou dividendes à recevoir           |                                     | -                               |                     |              |            |
| • État et autres collectivités                | 392 636,70                          | 2 046 222,16                    | 2 046 222,16        |              |            |
| • Associés opérations sur capital             |                                     | -                               |                     |              |            |
| • Syndic                                      |                                     | -                               |                     |              |            |
| • Fournisseurs débiteurs et avoirs à recevoir |                                     | -                               |                     |              |            |
| • Autres débiteurs                            | 30 000,00                           | 94 427,86                       | 94 427,86           |              |            |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>422 636,70</b>                   | <b>2 585 118,81</b>             | <b>2 585 118,81</b> | -            | -          |

La créance de l'état est composée comme suit :

- 11 139,60 € de TVA à payer néerlandaise
- 289 389,26 € de TVA déductible
- 67 335,80 € de TVA déductible néerlandaise
- 339 957,18 € de crédit TVA à reporter
- 36 915,13 € de crédit de TVA néerlandaise

- 353 105,97 € sur factures non parvenues
- 909 488 € de demande de remboursement de TVA, remboursement reçu le 12 janvier 2024.

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

## 8. Variations de placements et disponibilités

|                                   | (en €)                              |                      |                     |                                 |
|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------------------|
|                                   | Situation d'ouverture au 01/04/2023 | Variations           |                     | Situation de clôture 31/12/2023 |
|                                   |                                     | +                    | -                   |                                 |
| • Valeurs mobilières de placement | 14 450 000,00                       | 28 376 901,75        |                     | 42 826 901,75                   |
| • Fonds de remboursement          | -                                   | -                    |                     | -                               |
| • Autres disponibilités           | 1 372 518,87                        |                      | - 404 423,64        | 968 095,23                      |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>15 822 518,87</b>                | <b>28 376 901,75</b> | <b>- 404 423 64</b> | <b>43 794 996,98</b>            |

## 9. Détail des autres passifs d'exploitation

|  | (en €)                              |                                 |                     |              |            |
|--|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------|------------|
|  | Situation d'ouverture au 01/04/2023 | Situation de clôture 31/12/2023 | Moins d'un an       | De 1 à 5 ans | Plus 5 ans |
| • Provisions pour risques et charges         |                                     |                                 |                     |              |            |
| • Dépôts et garantie reçus                   |                                     | 36 900,00                       | 36 900,00           |              |            |
| • Dettes auprès des établissements de crédit | 5 000 000,00                        | -                               |                     |              |            |
| • Dettes fournisseurs et comptes rattachés   | 940 330,85                          | 2 264 114,81                    | 2 264 114,81        |              |            |
| • Dettes sur immobilisations                 |                                     | -                               |                     |              |            |
| • Locataires créditeurs et avoirs à établir  | 31 012,43                           | -                               | -                   |              |            |
| • Dettes aux associés                        | 1 242 366,00                        | 2 656 392,12                    | 2 656 392,12        |              |            |
| • Dettes fiscales                            | 47021,71                            | 418 023,45                      | 418 023,45          |              |            |
| • Charges à payer                            | -                                   | -                               |                     |              |            |
| • Autres dettes diverses                     | -                                   | 4 927,70                        | 4 927,70            |              |            |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>7 260 730,99</b>                 | <b>5 380 358,08</b>             | <b>5 380 358,08</b> |              | <b>-</b>   |

Les dettes fournisseurs sont composées comme suit :

- 271,50 € de solde fournisseurs
- 2 118 K€ de factures non parvenues
- 53 K€ de factures non parvenues néerlandaises
- 16 K€ de factures non parvenues espagnoles
- 75 901,81 € de solde fournisseurs Pays-Bas

La dette fiscale correspond à la provision estimée au titre de l'impôt sur les sociétés dû aux Pays-Bas ainsi que les prélèvements sociaux sur l'acompte de dividende du 4<sup>e</sup> trimestre 2023.

## 10. Détail des capitaux propres

### capital souscrit

| Capital social         | Début d'exercice | Souscriptions | Retraits | Fin d'exercice |
|------------------------|------------------|---------------|----------|----------------|
| Titres                 | 196 863          | 360 097       | -        | 556 960        |
| Valeur nominale (en €) | 150              | 150           | 150,00   | 150,00         |
| Capital social (en €)  | 29 529 450       | 54 014 550    | -        | 83 544 000     |

Engagements hors bilan : Néant

### Prime d'émission et prélèvements sur prime d'émission

|                                   | Montant au 01/04/2023 | Variation de l'exercice | Montant au 31/12/2023 |
|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| Prime d'émission                  | 7 415 296             | 18 004 900              | 25 420 196            |
| <b>Prélèvements sur P.E.</b>      |                       |                         |                       |
| Frais d'acquisition des immeubles | 2 493 072             | 3 067 105               | 5 560 178             |
| Commissions de souscription       | 1 738 610             | 7 201 940               | 8 940 550             |
| <b>Total des prélèvements</b>     | <b>4 231 682</b>      | <b>10 269 045</b>       | <b>14 500 728</b>     |
| <b>PRIME D'ÉMISSION NETTE</b>     | <b>3 183 614</b>      | <b>7 735 855</b>        | <b>10 919 468</b>     |

### Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 27 juin 2023 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice du 31/03/2023 d'un montant de 223 135,34 € au report à nouveau.

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

La SCPI Transitions Europe a définitivement acquis un actif en Allemagne en mars 2024 pour un montant de 12 367 000 € (hors droits et hors frais d'acquisition) et un actif aux Pays-Bas en avril 2024 pour un montant total de 17 000 000 € (hors droits et hors frais d'acquisition)

Une promesse pour un actif en Pologne a également été signé au cours du mois de mars 2024.

La SCPI Transitions Europe compte, à la date d'établissement du présent rapport, 5 actifs en exclusivité pour un montant total de 93 310 000€



**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*

| <input type="checkbox"/> OUI  | <input checked="" type="checkbox"/> NON   |
|---|---|
| <p>Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental :</p> <p>_____ %</p> <p><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p>Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social :</p> <p>_____ %</p> | <p>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</p> <p>_____ %</p> <p><b>d'investissements durables</b></p> <p><input type="checkbox"/> 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</p> <p><input type="checkbox"/> 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</p> <p><input type="checkbox"/> ayant un objectif social</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables</p> |





## 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 ont été suivis 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 31.12.2023, 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 hors VEFA | Couverture hors VEFA |
|------------------------------------|---|--------------------|----------------------|
| Consommations énergétiques         | Consommation énergétique réelle tous fluides et tous usages par m <sup>2</sup> et par an (en kwhef/m <sup>2</sup> , an) | 159,6              | 95,7%                |
| Emissions de GES                   | Émission de GES par m <sup>2</sup> et par an (en kgeq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> , an)                             | 28,6               | 77%                  |
| Pollution des sols                 | Part des actifs (en valeur) présentant un séparateur d'hydrocarbures  | 0%                 | 100%                 |
| Biodiversité                       | Part des actifs (en valeur) ayant fait l'objet d'une étude d'un écologue  | 0%                 | 100%                 |
| Mobilité                           | Part des actifs (en valeur) situés à moins de 400m d'un transport en commun   | 77%                | 100%                 |
| Mobilité                           | Part des actifs disposant d'équipement favorisant les mobilités électriques et alternatives                             | 80,52%             | 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                          | 0%                 | 100%                 |

À noter, sur la période de référence 2023, les consommations énergie et carbone sont issues des valeurs des Diagnostics de Performance Énergétique. Un projet de collecte de données réelles est en cours auprès des divers locataires, ce qui permettra à la SCPI Transitions Europe de présenter des données réelles sur une couverture significative sur la 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.

### 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.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux in-

vestissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

**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  | Résultat hors VEFA | Couverture hors VEFA |
|---|--------------------|----------------------|
| Part des actifs (en valeur) contribuant à l'extraction, au stockage ou au transport d'énergies fossiles | 0%                 | 100%                 |
| Part des actifs (en valeur) présentant un DPE inférieur ou égal à C                                     | 0%                 | 95,7%                |
| Emission de GES par m <sup>2</sup> et par an (en kgeq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> , an)             | 28,6               | 77%                  |

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

NA – Le fonds ne participe pas aux opérations d'extraction ou de stockage de combustibles fossiles à travers ses investissements immobiliers. La politique d'investissement du fonds vise à constituer un patrimoine

de biens immobiliers mutualisés sur le plan locatif et géographique, sans limitation quant à la diversification sectorielle (bureaux, commerces de pieds d'immeubles, locaux d'activité, logistique, etc.)

**Exposition à des actifs immobiliers inefficients sur le plan énergétique – Actions planifiées pour réduire l’impact des principales incidences négatives :**

La donnée sur cet indicateur est disponible sur 90% des actifs (en valeur). En 2024, l’objectif est d’augmenter le taux de couverture de collecte des DPE à 95% minimum. 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, le fonds définira en 2024 sa trajectoire carbone, en s’appuyant sur des référentiels de place tel que le CRREM ou le SBTi.



**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 : 01/01/2023 au 31/12/2023.

| Actif                          | Secteur    | Résultat | Pays     |
|--------------------------------|------------|----------|----------|
| Arnhem                         | Immobilier | 20%      | Pays-Bas |
| La Haye (Rijswijk)             | Immobilier | 19%      | Pays-Bas |
| Portefeuille Axiom - Rotterdam | Immobilier | 19%      | Pays-Bas |

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

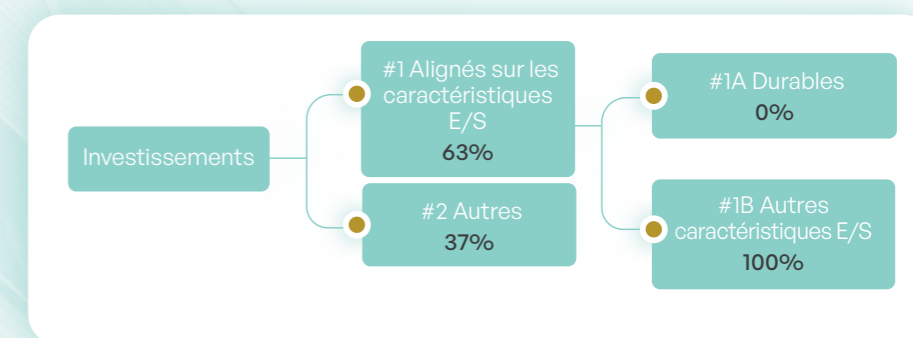


**4. Quelle était la proportion d’investissements liés à la durabilité ?**

Le fonds n’investit pas dans des actifs durables au sens de la réglementation en vigueur au 31/12/2023.

**4.A Quelle était l’allocation des actifs ?**

Allocation des actifs au 31/12/2023 :



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 31/12/2023.

**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 31/12/2023.

### 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 sur le secteur immobilier, et n'investit donc de facto pas sur les activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie fossile.

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

La SCPI Transition Europe n'effectue aucun investissement dans des activités de transition 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 2022, il est constamment 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 31/12/2023



### 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 31/12/2023



### 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 (37%) en attente d'investissements ou de paiements (distributions, rachats). Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.



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

La SCPI Transition Europe, labellisée ISR, vise à créer un portefeuille immobilier diversifié adapté aux profondes évolutions du marché, notamment celles liées au télétravail, e-commerce, saturation des hôpitaux et vieillissement de la population. Elle se concentre sur quatre grandes transitions : sociétale (changements de modes de vie), économique (de la détention à l'usage), innovation numérique et environnementale (réchauffement climatique). Ces transitions sont vues comme essentielles pour maintenir la performance et l'attractivité des actifs immobiliers face à des changements durables.

Le fonds accorde une importance particulière à l'environnement, représentant 50% de son focus, mettant en avant la performance énergétique et la biodiversité et la nécessité de préserver les écosystèmes pour le bien-être humain et économique. Les piliers Social et Gouvernance sont également prioritaires, avec un accent sur les mobilités alternatives et la mitigation

des risques climatiques, chacun représentant 25% de l'attention du fonds.

Les initiatives de la SCPI incluent la gestion écologique des espaces verts, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, le soutien aux énergies renouvelables, la conservation de l'eau, l'encouragement de la mobilité électrique et des transports en commun, ainsi que la formation à la gestion durable des bâtiments et la mise en œuvre de mesures contre les risques climatiques.

Ces actions visent à renforcer la résilience des actifs immobiliers aux changements environnementaux et sociétaux.


Les caractéristiques environnementales et sociales promues dans le cadre de réglementation SFDR sont intrinsèquement intégrées au sein du dispositif déployé en application du label ISR, ce qui assure une traçabilité des performances extra-financières, et engagement de progrès permanent.



“

## VOS CONTACTS

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

 09 69 32 88 32

 Arkéa REIM

”

ARKÉA REIM, UNE ENTITÉ AFFILIÉE À



**Arkéa Real Estate Investment Management**, société par actions simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro SIREN 894 009 687 dont le siège social réside au 72 rue Pierre Charron 75008 Paris.

**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 à 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.