Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

Nom du produit : TRANSITIONS EUROPE
Initiateur du PRIIPS : ARKEA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT, société de gestion de portefeuille, membre du groupe Crédit Mutuel Arkéa, (ARKEA REIM ou la Société de Gestion).
Code ISIN : FR001400EGA8
Site web de l'initiateur du PRIIP : www.arkea-reim.com
Appelez le N° Cristal : 09 69 32 88 32 (appel non surtaxé) pour de plus amples informations.
L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle d'ARKEA REIM en ce qui concerne ce document d'informations clés.
ARKEA REIM est agréée en France sous le n° GP-20228 et réglementée par l'AMF
Date de Production du Document : 31/12/2025

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : Société civile de placement immobilier à capital variable (SCPI).

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Objectifs : Offrir aux investisseurs l'opportunité de recevoir des revenus réguliers grâce à un portefeuille immobilier varié, adapté aux tendances actuelles et futures du marché. Ce portefeuille inclura principalement des biens immobiliers professionnels (tels que des espaces de santé, éducatifs, de logistique, de travail, commerciaux, et plus) et, occasionnellement, des biens résidentiels. Les acquisitions, neuves ou anciennes, pourront se situer partout dans l'Union Européenne et être financées jusqu'à 40% par emprunt.

La société peut emprunter jusqu'à 40% de la valeur totale de ses biens immobiliers pour financer de nouvelles acquisitions. Cela inclut tous types d'emprunts, sauf les crédits-baux.

Les investisseurs peuvent potentiellement bénéficier de versements trimestriels de dividendes, dont le montant est déterminé par la société de gestion.

L'objectif de la Société, sur sa durée de placement recommandée de 10 ans, est de réaliser un taux de rendement interne (TRI) annuel et une Performance Globale Annuelle (PGA) de 6% comprenant/intégrant un taux de distribution annuel de la Société de 6%. Cet objectif est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion. Il n'est pas garanti et pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché.

Les investisseurs ont la possibilité de revendre tout ou partie de leurs parts à la société de gestion ou à d'autres investisseurs. Toutefois, la demande de rachat peut être refusée si aucun nouvel investisseur ne souhaite souscrire aux parts disponibles. La sortie n'est en effet possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie à l'achat (sauf cas de cession de gré à gré).

Label : La SCPI Transitions Europe est engagée dans une démarche d'investissement socialement responsable et a obtenu à ce titre le label ISR. Sa stratégie d'investissement favorise l'amélioration continue des performances en termes d'environnement, de social et de gouvernance (approche ESG "Best-in-Progress"), visant une valeur ajoutée durable pour ses biens immobiliers. La méthodologie ESG complète et les objectifs ISR peuvent être consultés et téléchargés sur le site www.arkea-reim.com, où les détails et limites de ces approches sont également expliqués.

Investisseurs de détail visés : Ce produit est proposé à tout investisseur professionnel ou non professionnel cherchant à obtenir des revenus potentiels réguliers sur la durée de placement recommandée (10 ans).

Il s'adresse à des investisseurs qui comprennent les spécificités et les risques liés à l'investissement immobilier et qui sont prêts à supporter une perte en capital pouvant être totale.

Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée de 10 ans. Le produit n'offre aucune protection ni garantie en capital. Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques de « US Person ».

Informations complémentaires : Le dépositaire est CACEIS Bank. Pour obtenir de plus amples informations sur la SCPI Transitions Europe, sa note d'information, ses statuts, le dernier rapport annuel, ainsi que le dernier prix des parts sont disponibles en français sur www.arkea-reim.com.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque

Risque le plus faible — Risque le plus fort

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 années. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour. Vous ne pourrez peut-être pas sortir du produit avant l'échéance.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de la SCPI Transitions Europe à vous payer.
Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que la capacité de la SCPI Transitions Europe à vous payer en soit affectée.

Risques pertinents qui ne sont pas suffisamment pris en compte par l'indicateur

- Risque de liquidité : La demande de rachat des parts peut ne pas être satisfaite tant qu'il n'y'a pas de contrepartie à la souscription. L'investisseur pourrait recevoir un prix décoté par rapport au prix de souscription.
- Risque de contreparties : Risque de perte financière pour le produit résultant de la défaillance d'une contrepartie à une opération (ex : défaillance d'un locataire ou d'un cocontractant, aléas de la construction et de la mise en location).
- Risque de change : risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro.

Perte maximale possible du capital investi
Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marchés, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénarios de performance
Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 10 dernières années. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit.

La SCPI Transitions Europe est un produit financier qui propose la distribution régulière de dividendes. Les scénarios de performance ci-dessous sont établis en partant de l'hypothèse que ces dividendes sont intégralement réinvestis en nouvelle part de SCPI.

Période de détention recommandée : 10 ans **Exemple d'investissement :** 10 000€		**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après 5 ans**	**Si vous sortez après 10 ans** *(période de détention recommandée)*
	Minimum	**Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.**		
Scénario de tension	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** Rendement annuel moyen	**8 940 €** -10,62%	**8 880 €** -2,35%	**8 780 €** -1,29%
Scénario défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** Rendement annuel moyen	**8 990 €** -10,12%	**11 310 €** 2,50%	**14 350 €** 3,68%
Scénario intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** Rendement annuel moyen	**9 720 €** -2,82%	**11 750 €** 3,27%	**15 770 €** 4,66%
Scénario favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** Rendement annuel moyen	**9 940 €** -0,58%	**12 640 €** 4,79%	**16 770 €** 5,31%

Scénario défavorable : ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre le mois d'avril 2011 et le mois d'avril 2021.
Scénario intermédiaire : ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre le mois de février 2012 et de février 2022.
Scénario favorable : ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre le mois d'août 2015 et d'août 2025.

Il vous est possible de retrouver les performances passées du produit sur le site web d'Arkéa REIM à partir du lien suivant : https://www.arkea-reim.com/immobilier/pa_89367/scpi-transitions-europe.

Que se passe-t-il si Arkéa REIM n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

La défaillance d'ARKEA REIM serait sans effet sur votre investissement. Le produit est une copropriété d'actifs immobiliers, d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire et de ceux du produit.

Que va me couter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement. Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Coûts au fil du temps
Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %).
- Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire
- 10 000 € sont investis

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Coûts totaux	**1 232 €**	**2 887 €**	**6 197 €**
Incidence des coûts annuels (*)	**12,3 %**	**4,5%**	**3,4%**

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 8,1% avant déduction des coûts et de 4,7% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement si vous sortez après 1 an ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		**Si vous sortez après 1 an**
Coût d'entrée	*10% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Ces coûts sont déjà compris dans le prix que vous payez. Cela comprend des coûts de distribution. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.*	**1 000 €**
Coût de sortie	*Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.*	**0 €**
Coûts récurrents [prélevés chaque année]		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	*1,83% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.*	**183 €**
Coût de transaction	*0,50% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.*	**50 €**
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	*Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit*	**0 €**

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 10 ans

Transitions Europe est une SCPI. Il s'agit par conséquent d'un placement à long terme dont le principal intérêt est de générer des loyers. Il est conseillé de détenir les parts pendant une durée minimale de 10 ans afin d'amortir les frais inhérents à la SCPI et de permettre à la SCPI de vous verser des dividendes.

Le rachat a lieu à une valeur de retrait inconnue. En cas de rachat avant la fin de la période de détention recommandée (10 ans au minimum), le risque que la valeur de retrait de vos parts soit très inférieure au prix de souscription est plus important.

Il n'existe pas de frais ou pénalités appliqués en cas de désinvestissement avant la période de détention recommandée, ou toute autre date. La société de gestion ne garantit pas la revente des parts. Vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de l'initiateur du produit, (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

- **Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de l'initiateur :**
  - par e-mail : *service.clients@arkea-reim.com*
  - ou bien par courrier à l'adresse suivante : ARKEA REIM, 72 rue Pierre Charron, 75008 Paris
- **Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le vend,** veuillez contacter cette personne en direct.
- **Si un différend persiste lors d'une réclamation,** le souscripteur peut saisir la Médiation de l'AMF - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02.

Autres informations pertinentes :

La documentation légale et obligatoire, ainsi que les données relatives aux performances passées sont disponibles sur www.arkea-reim.com.

Transitions Europe est classé article 8 au sens du Règlement SFDR.

Avant sa souscription, l'investisseur souscrivant le produit en direct reçoit une copie de la note d'information, des statuts de la société, du dernier document d'information des investisseurs, du dernier rapport annuel, et un bulletin de souscription.

L'attention de l'investisseur est attirée sur les facteurs de risques qui sont détaillés dans les documents qui lui sont remis, qu'il n'appartient pas au présent Document d'Informations Clés de lister exhaustivement.

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 31/12/2025.

Nous révisons et publions ce document d'informations clés au moins une fois par an.