

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

PRODUIT

Nom du produit : TRANSITIONS EUROPE
Initiateur du PRIIPS : ARKEA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT
Code ISIN : FR001400EGA8
Site web de l'initiateur du PRIIP : www.arkea-reim.com
pour de plus amples informations appelez le : N°Cristal 09 69 32 88 32 appel non surtaxé.
Autorité compétente : Autorité des marchés financiers
Document produit le 21 novembre 2022.

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

Type : Société civile de placement immobilier à capital variable.

Objectifs : Proposer aux investisseurs une perspective de distribution régulière de revenus potentiels en constituant un patrimoine immobilier diversifié en phase avec les évolutions des marchés immobiliers en cours et à venir. Ainsi seront privilégiés majoritairement des actifs immobiliers d'entreprise de toute nature (santé, éducation, hébergements gérés, logistique, activité, bureaux, commerces - *sans que cette liste ne soit limitative*), mais également sur opportunité, des actifs immobiliers résidentiels. Les actifs immobiliers pourront être acquis aussi bien neufs que anciens, en état futur d'achèvement ou à construire, directement ou indirectement, situés au sein de l'Union Européenne (zone euro et hors zone euro)
La Société pourra réaliser des acquisitions financées à crédit dans la limite de 40 % de la somme des dernières valeurs d'expertise des actifs détenus par la Société augmentée du montant des acquisitions hors droits intervenus depuis lors. Le taux d'endettement de 40% prend en compte tout type d'endettement : bancaire, non bancaire, direct et indirect (à l'exception des contrats de crédit-bail dans la mesure où ceux-ci ne sont pas éligibles à l'actif des SCPI).

Label : La SCPI Transitions Europe est engagée dans une démarche d'investissement socialement responsable de son patrimoine immobilier et a obtenu à ce titre le label d'Etat ISR. La stratégie d'investissement et de gestion des actifs immobiliers de ce fonds intègrent une approche ESG dite « Best-in-Progress » consistant à améliorer à long terme la performance extra-financière, en matières, environnementale, sociale et de gouvernance («ESG»), de ses actifs immobiliers.

L'intégralité de la méthodologie ESG et des objectifs ISR sont téléchargeables librement sur le site www.arkea-reim.com. Les limites méthodologiques sont décrites dans la Note d'informations, également disponible sur notre site internet.

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 ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier et capable de supporter une perte en capital, à savoir la perte totale ou partielle des sommes investies.

Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. 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 ».

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE ÇA POURRAIT ME RAPPORTER ?

Indicateur de risque

1 2 **3** 4 5 6 7

A risque plus faible
Rendement potentiellement plus faible

A risque plus fort
Rendement potentiellement plus fort

ARKEA REIM, SAS au capital de 1 000 000 euros, Siège Social : 72, rue Pierre Charron – 75008 PARIS. Immatriculation au RCS, numéro 894 009 687 R.C.S. Paris. Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20228 le 23 mars 2022.

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 risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. La classe de risque ne prend pas en compte les rachats anticipés ou arbitrages ou achats à crédit que vous seriez amenés à effectuer.

Objet de l'indicateur

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 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 : ce produit est non coté et dispose d'une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. La liquidité des parts n'est pas assurée à tout moment, l'immobilier est par définition un actif peu liquide. Le recours à l'endettement est susceptible d'affecter le rendement du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat.
  Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondante ou, à défaut, en cas de dotation du fonds de remboursement. Dans ce cas, le porteur pourrait percevoir un prix décoté par rapport au prix de souscription.
- Risque de contreparties : de perte financière pour le produit résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations (ex : risque de défaillance d'un locataire ou d'un cocontractant, risques liés aux 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 Société, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone 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.

Il n'existe aucune garantie ou protection de capital.

Scénarios de performance

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pourrez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Investissement de 10 000 euros		1 an	5 ans	10 ans *(période de détention recommandée)*
Scénario de tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	8 952 € -10,48%	8 889 € -2,33%	8 791 € -1,28%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	8 925 € -10,75%	10 152 € 0,30%	12 365 € 2,15%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	9 464 € -5,36%	11 573 € 2,97%	14 882 € 4,06%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	10 036 € 0,36%	13 194 € 5,70%	17 912 € 6,00%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur dix (10) ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez dix mille (10 000) euros. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le Produit. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée. Les chiffres indiqués sont calculés nets de tous les coûts du produit lui-même. Ils ne prennent pas en compte tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur ni votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.
La SPCI Transitions Europe est un produit financier qui propose la distribution régulière de dividendes. Les scénarios de performance ci-dessus sont établis en partant de l'hypothèse que ces dividendes sont intégralement réinvestis en nouvelle part de SCPI.

QUE SE PASSE-T-IL SI ARKEA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

ARKEA REIM est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Une défaillance de la société de gestion serait sans effet pour votre investissement dans le Produit.

ARKEA REIM, SAS au capital de 1 000 000 euros, Siège Social : 72, rue Pierre Charron – 75008 PARIS. Immatriculation au RCS, numéro 894 009 687 R.C.S. Paris. Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20228 le 23 mars 2022.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

Investissement de 10 000 euros	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Coûts totaux	**1 254 €**	**2 575 €**	**5 152 €**
Incidence sur le rendement *(réduction de rendement par an)*	**12,54%**	**4,21%**	**3,11%**

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 à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an *(au bout de 10 ans)*

Coûts ponctuels	**Coût d'entrée**	**1,10%**	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement.
	Coût de sortie	**0,00%**	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	**Coût de transaction de portefeuille**	**1,47%**	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	**0,54%**	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. Les produits immobiliers présentent la particularité d'inclure les frais d'exploitation de leur patrimoine immobilier dans les frais fréquents.
Coûts accessoires	**Commissions liées aux résultats**	**0,00%**	L'indice des commissions liées aux résultats.
	Commissions d'intéressement	**0,00%**	L'indice des commissions d'intéressement.

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPEES ?

Période de détention recommandée : 10 ans
Les désinvestissements avant l'échéance de la période de détention recommandée ou à toute échéance ultérieure sont possibles mais ne sont pas garantis. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.
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 PORTER UNE RECLAMATION ?

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

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Avant sa souscription, l'investisseur souscrivant le produit en direct reçoit une copie des statuts de la société, du dernier document d'information des investisseurs, du dernier rapport annuel, et un bulletin de souscription. Cette obligation légale incombe à l'initiateur. 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 29 novembre 2022.
Nous révisons et publions ce document d'informations clés au moins une fois par an.

ARKEA REIM, SAS au capital de 1 000 000 euros, Siège Social : 72, rue Pierre Charron – 75008 PARIS. Immatriculation au RCS, numéro 894 009 687 R.C.S. Paris. Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20228 le 23 mars 2022.