

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



Direction de l'information
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

www.dila.premier-ministre.gouv.fr

www.journal-officiel.gouv.fr

Avis de convocation / avis de réunion

TRANSITIONS EUROPE
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
72 rue Pierre Charron – 75008 PARIS
921 457 032 RCS Paris

AVIS DE CONVOCATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 23 JUIN 2025

Les associés de la société civile de placement immobilier TRANSITIONS EUROPE sont priés de bien vouloir assister à l'assemblée générale mixte le 23 juin 2025 à 14h30 au siège social de la société situé 72 rue du Pierre Charron – 75008 Paris.

A défaut de quorum, les associés sont informés que l'assemblée générale sur seconde convocation se tiendra le 30 juin 2025 à 12h00 au siège social de la société.

Les associés seront appelés à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

A titre ordinaire :

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2024 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. Nomination des membres du Conseil de surveillance,

A titre extraordinaire :

7. Modification de l'article 18.2 « Commissions » des Statuts ;
8. Modification de l'article 20 « Assemblées Générales » des Statuts ;
9. Modification de l'article 24 « Comptes sociaux » des Statuts.

A titre mixte :

10. Délégation de pouvoirs en vue des formalités.

Vous trouverez ci-dessous les projets de résolutions relatives à cet ordre du jour, proposés par la Gérance :

PREMIERE RESOLUTION

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

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance relatif à l'exercice clos le 31/12/2024, du rapport général du Conseil de Surveillance et du rapport du

Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels de cet exercice, tels qu'ils lui ont été présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'assemblée générale donne à la Gérance et aux membres du Conseil de Surveillance quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

DEUXIEME RESOLUTION

Affectation des résultats de l'exercice

L'assemblée générale constate que :

- le résultat de l'exercice clos le 31/12/2024 est de 12 814 948,53 €,
- le report à nouveau au 31/12/2023 est de 527 090,83 €,
- compte tenu des acomptes sur dividendes d'un montant total de 8 500 411,70 €, le solde distribuable est de 4 314 536,83 €,

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

TROISIEME RESOLUTION

Constatation de la variation nette du capital social à la clôture de l'exercice

L'assemblée générale constate qu'à la clôture de l'exercice clos le 31/12/2024, le capital social s'élève à 406 883 850 €. Le capital social effectif de la SCPI était de 83 544 000 € à la clôture de l'exercice précédent au 31/12/2023, ce qui traduit une augmentation nette de 323 339 850 € correspondant à la différence entre le montant nominal des souscriptions recueillies au cours de l'exercice écoulé et le montant nominal des parts sociales des associés ayant quitté la Société.

QUATRIEME RESOLUTION

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.

CINQUIEME RESOLUTION

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

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

31/12/2024 suivantes :

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

SIXIEME RESOLUTION

Nomination des membres du conseil de surveillance

L'assemblée générale,

rappelle que l'article 19 des Statuts de la SCPI prévoient que le conseil de surveillance est composé de sept (7) membres au moins et de neuf (9) membres au plus, désignés parmi les associés et nommés pour trois (3) ans et sont rééligibles.

prend acte de l'arrivée à terme des mandats de tous les membres du conseil de surveillance à l'issue de la présente assemblée générale,

décide en conséquence de nommer en qualité de membres du conseil de surveillance dans la limite de sept (7) au moins, et neuf (9) au plus, postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste ci-jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix exprimées par les associés présents et les votes par correspondance.

SEPTIEME RESOLUTION

Modification de l'article 18.2 « Commissions » des Statuts

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

« d) *Commission de cession de parts*

Lorsque l'intervention de la Société de Gestion est sollicitée par le vendeur, celle-ci percevra auprès de l'acquéreur une commission de cession.

Lorsqu'un transfert ou une cession de parts intervient sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, celle-ci percevra des frais de dossier forfaitaires de 100€ HT (à augmenter de la TVA au taux en vigueur) quel que soit le nombre de parts transférées ou cédées. »

HUITIEME RESOLUTION

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

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

« *Article 20 - Assemblées Générales*

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

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne, ou par un mandataire de leur choix obligatoirement associé ; tout associé peut voter par correspondance, dans les conditions prévues par les dispositions des articles R.214-141 à R.214-143 du CMF (et tout article les modifiant ou les complétant). Ces articles définissent les conditions offrant à un associé la possibilité d'exprimer sur chaque résolution un vote favorable ou défavorable à son adoption ou sa volonté de s'abstenir de voter en précisant que toute abstention exprimée ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

Le formulaire de vote par correspondance comporte :

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

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

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

- sur initiative de la Société de Gestion, du commissaire aux comptes, du conseil de surveillance en observant un délai minimal entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'assemblée générale ;*
- après accomplissement de diverses formalités de publicité légale ;*
- possibilité pour un ou plusieurs associés d'inscrire une résolution à l'ordre du jour de l'assemblée générale dans les conditions définies ci-dessous ;*
- convocation par courrier électronique, pour les associés dont la Société de Gestion aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée au plus tard vingt (20) jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante. Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant*

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

Aucun quorum n'est requis.

Les décisions sont prises à la majorité des associés présents ou représentés et des votes par correspondance. Cependant, pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les votes par correspondance et les voix des associés présents. Des projets de résolution peuvent être proposés lors des assemblées générales par des associés représentant au moins la fraction du capital déterminée dans les conditions de l'article R.214-138 du CMF.

A ce titre, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

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

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

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

NEUVIEME RESOLUTION

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

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

« Article 24 – Comptes Sociaux

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

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

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

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

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

2. *La valeur de réalisation qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.*
3. *La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.*

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

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

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

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

DIXIEME RESOLUTION

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.

ANNEXE – TRANSITIONS EUROPE

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président	Michel MALGRAS
Vice-Président	Damien VANHOUTTE
Membres	ARKEA IMMOBILIER CONSEIL (LOUARN Yann) FEDERAL FINANCE (HERVE Alain) GENDRONNEAU Marc MALGRAS Nadine NAIVE (CEZARD Frederic) SURAVENIR (LE GALL Ronan)

Le mandat de tous les membres du Conseil de Surveillance de Transitions Europe doit être renouvelé.

Au total, sept (7) poste au moins et neuf (9) postes au plus, sont à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants : (par ordre alphabétique)

Prénom Nom	Date de naissance	Références professionnelles au cours des 5 dernières années	Nombre de parts détenues	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Arkéa Immobilier Conseil représentée par Yann LOUARN	24/01/1983	Depuis octobre 2024 Directeur Général d'Arkéa Immobilier Conseil De mars 2020 à juin 2024 : Directeur Izimmo Selection	1 part	Membre du CS Momentime
DVH OPTIS GESTION représentée par Damien VANHOUTTE	28/12/1950	Retraité	4.465 parts	Membre du CS Momentime, Primovie, PFO2, PFGP, Les Grands alais, Epargne Pierre Europe, Epargne Pierre Sophia, Upeka, Elévation Tertiom, Patrimonia Capital et Pierre

FEDERAL FINANCE représentée par Alain HERVE	19/08/1967	Depuis le 01/01/2025 : Président du Directoire de Federal Finance Du 28/06/2024 au 31/12/2024 : Directeur Adjoint Arkea Banque Privée/membre du Directoire FF Du 6/09/2023 au 1/0520/24 : Président du Directoire Arkea Capital De mars 2020 à septembre 2023 : Membre du Directoire Arkea Banques Entreprises & Institutionnels ABEI, en charge du Pôle commercial	1 part	Membre du CS Momentime,
Marc GENDRONNEAU	11/06/1949	Retraité	80 parts	Membre du CS de Perial PFHE, Perial Opportunités ; Momentime
Michel MALGRAS	25/08/1947	Retraité	450 parts	Membre du CS Momentime
Nadine MALGRAS	09/11/1958	Retraité	450 parts	Membre du CS Momentime
NAIVE représentée par Frédéric CEZARD	31/07/1975	Depuis juin 2013 : Directeur Général de Hexagone Groupe	100 parts	Membre du CS Perial PFO et Perial PF Grand Paris
SURAVENIR représentée par Ronan LE GALL	20/02/1987	Depuis septembre 2023 : Responsable Département Investissement de Suravenir	274.319 parts	Membre du CS Momentime, Remake Live, Log In, Sofidy Europe Invest, Epargne Pierre Europe

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont : (par ordre d'arrivée)

Prénom Nom	Date de naissance	Références professionnelles au cours des 5 dernières années	Nombre de parts détenues	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI
Abdeldjalil AISSA EL BEY	10/07/1981	Depuis 2007 : Professeur à l'IMT Atlantique ; Responsable de la thématique d'approfondissement Mathematical & Computational Engineering et adjoint à l'enseignement du département Mathematical & Electrical Engineering. depuis mai 2024 : Membre du conseil de surveillance d'Arkéa Asset Management depuis mars 2022 : Membre du conseil d'administration de la caisse locale du CMB Plouzané Auteur de plus de 155 publications scientifiques	5 parts	Membre du CS Peref Hexa
Franco TELLARINI	03/04/1950	Chef d'entreprise à la retraite	525 parts	Membre du CS de LF Epargne Foncière, LF Crédit Mutuel Pierre1, LF Europimmo, LF Les Grands Palais, Urban Pierre 5, Urban Pierre 6, Allianz Home, Swiss Life Mistral
BILBIL PATRIMOINE représentée par Simon ROSSIGNOL	08/11/1975	Co-head listed derivatives sales trading BNPP	550 parts	
AD INFINITUM représentée par Benjamin CLAVEL	22/05/1983	Conseiller en gestion de patrimoine	150 parts	Membre du CS d'Epargne Pierre Sofia

Pierre LE BOULERE	12/04/1956	Gérant d'une SCI	160 parts	Membre du CS de Paref Prima, Pierre Sélection, Pierre Avenir, Renovalys 2, Renovalys 4, Renovalys 5
Jean-Yves PARE	10/08/1961	Responsable administratif et financier - Cogevie et Chesneau	150 parts	Membre du CS SCPI Vendôme Régions
SCI Famille de NANTES représentée par Quentin de NANTES	16/10/1984	Depuis 2023 Directeur de cabinet du DG de la SFIL, banque publique	983 parts	
Maxime GUILLOU	07/07/1990	Depuis février 2023 Banquier privé Bred BP de février 2020 à février 2023 Inspecteur Auditeur LCL	400 parts	
Clément LASSALLE	06/01/1994	Depuis février 2024 : Notaire Associé - Office notarial du Duc De septembre 2021 à janvier 2024 : Notaire stagiaire puis assistant	75 parts	
Xavier MOREAU	11/11/1973	Depuis fin 2023 : Directeur du Développement Nuvve	375 parts	