



EDMOND
DE ROTHSCHILD

BULLETIN D'INFORMATION

N°5 - 1^{ER} SEMESTRE 2025

VALABLE DU 1^{ER} JUILLET 2025 AU 30 SEPTEMBRE 2025



L'ÉDITO

Chères associées, Chers associés,

Toute l'équipe de Edmond de Rothschild REIM a le plaisir de vous présenter le bulletin d'information du premier semestre 2025 de votre SCPI Edmond de Rothschild Europa.

Au cours du second trimestre 2025, votre SCPI a collecté près de **13 millions d'euros**, soit une collecte multipliée par deux, traduisant une accélération de son développement. La capitalisation de votre SCPI s'établit ainsi à près de **40 millions d'euros** et nous tenons à vous en remercier.

Nous sommes fiers d'annoncer le versement du troisième dividende de **4,04 € brut de fiscalité par part en pleine jouissance**, portant **le taux de distribution à 6,33 % sur les 9 derniers mois**.

Dans cette dynamique, et grâce à la présence locale de nos équipes, votre SCPI a réalisé sa quatrième acquisition aux Pays-Bas : un bâtiment d'activités situé à proximité de Bréda, au sein d'une zone d'activités et logistique établie, bénéficiant d'un positionnement stratégique entre Rotterdam et Anvers.

Cette acquisition consolide **l'allocation résolument paneuropéenne de votre SCPI**, dont le portefeuille est désormais investi à près de 90% en Europe (hors de France). De plus, le portefeuille d'Edmond de Rothschild Europa poursuit sa diversification typologique avec une



répartition équilibrée entre logistique (48%), locaux d'activités (36%) et bureaux (15%).

Cette stratégie permet à votre SCPI d'afficher des fondamentaux solides, avec des loyers sécurisés sur une **durée moyenne ferme supérieure à 10 ans et un taux d'occupation physique et financier de 100%**.

Enfin, nous avons le plaisir de vous informer que nous avons sécurisé l'acquisition de deux actifs de commerces « essentiels » situés en Allemagne, qui permettront de renforcer notre présence locale et la diversification sectorielle du portefeuille au second semestre.

Nous vous remercions pour votre confiance et restons engagés à vos côtés pour faire de la **SCPI Edmond de Rothschild Europa votre solution d'investissement pérenne à long terme**.

L'équipe d'Edmond de Rothschild REIM.

CHIFFRES CLÉS



Capitalisation

38 525 600 €



Collecte nette S1 2025

19 131 000 €



Nombre d'immeubles

6



Nombre de parts total

192 628



Nombre d'associés

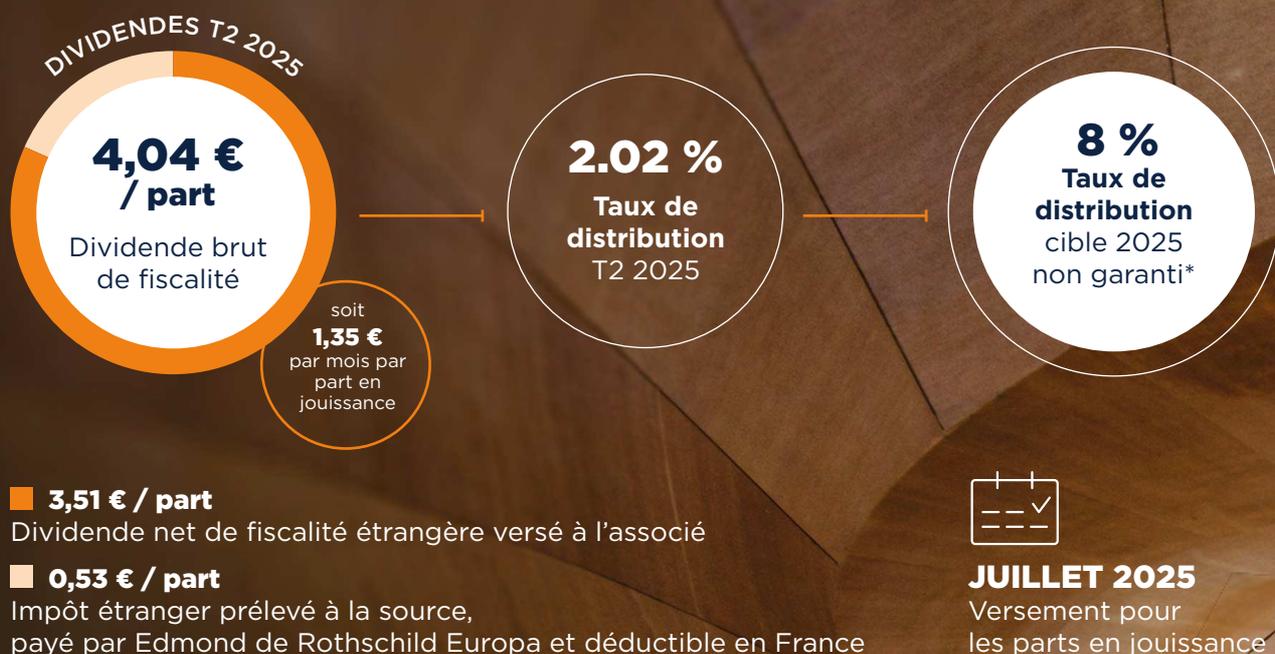
800



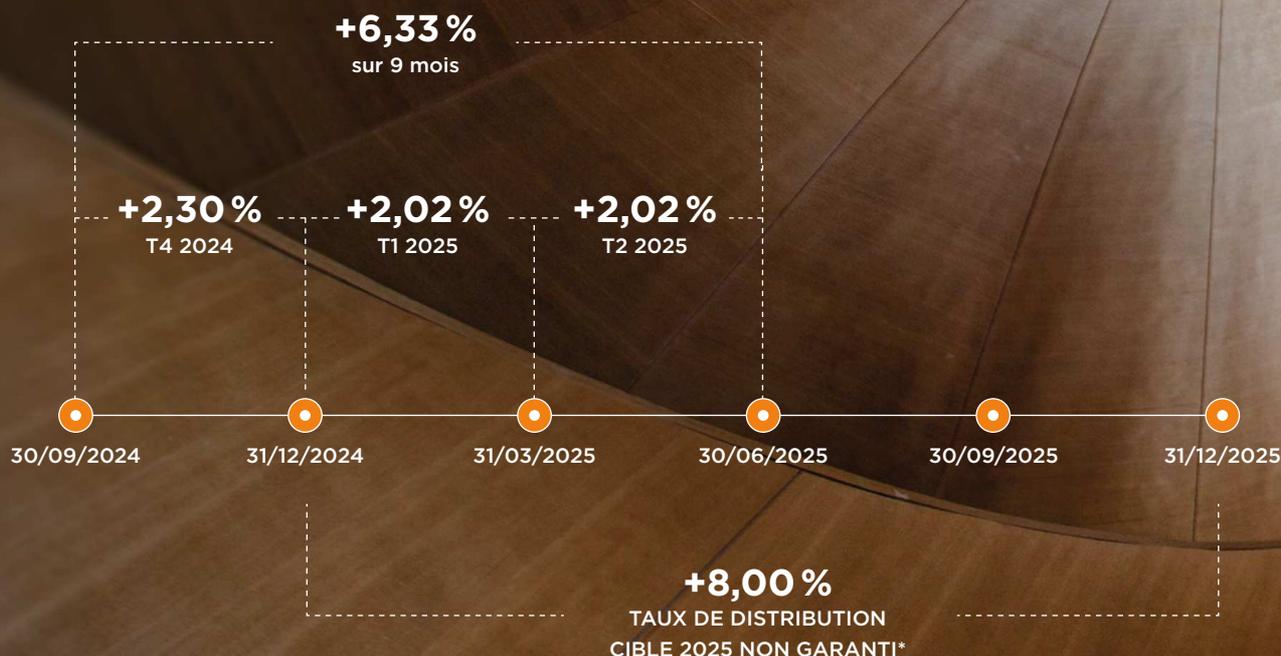
TOF

100 %

PERFORMANCES



HISTORIQUE DES PERFORMANCES



*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le taux de distribution cible sur la durée de placement recommandée est de 6 %, non garanti. Le taux de distribution cible de 8 % pour 2025 est non garanti et basé sur des hypothèses propres à la Société de Gestion, il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement.

VALEURS DE LA PART

au 30/06/2025



MARCHÉ DES PARTS



PATRIMOINE

6 actifs en portefeuille

Répartition géographique⁽¹⁾

71 % PAYS-BAS

18 % ALLEMAGNE

12 % FRANCE

Répartition sectorielle⁽¹⁾

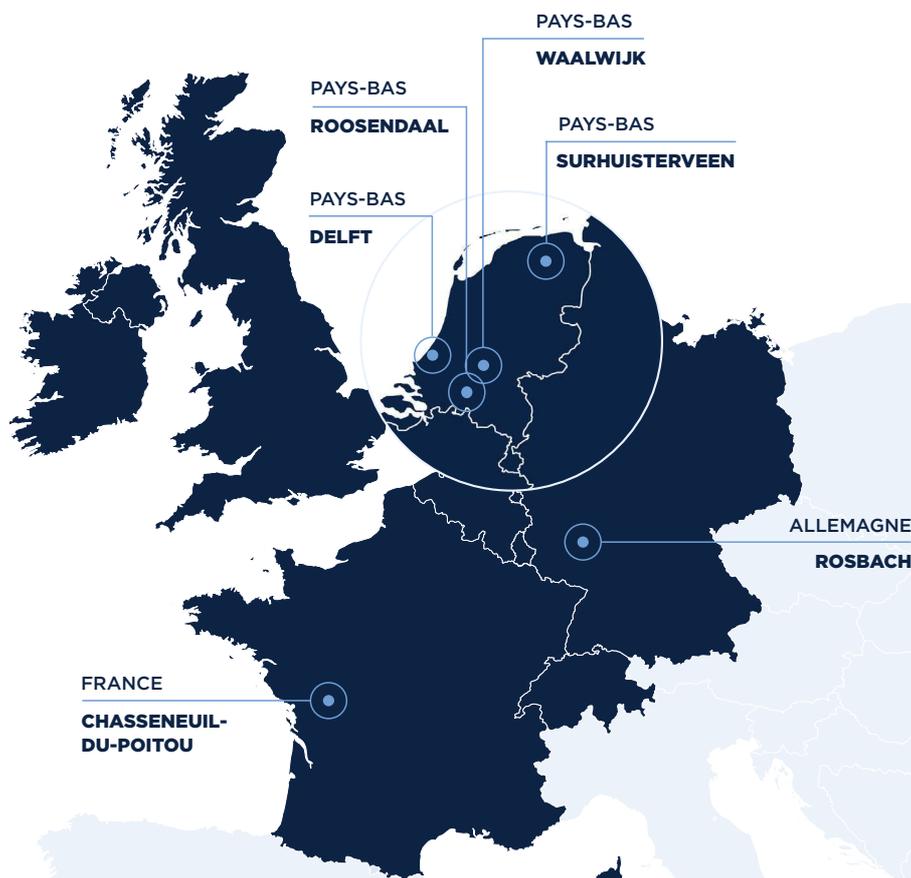
 **48 %** LOGISTIQUE

 **36 %** ACTIVITÉS

 **15 %** BUREAUX

2 actifs sous exclusivité

IMPLANTATION PANEUROPEENNE EDR REIM



6

Locataires



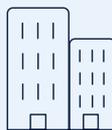
36 142 M²
Surface totale



2,1 M€
Loyers annualisés



10,4 ANS
WALB/WALT



100 %
Taux de
recouvrement
des loyers

(1) Répartition exprimée en pourcentage de la valeur vénale.

(2) Selon la méthodologie ASPIM.

ACQUISITIONS



CHASSENEUIL- DU-POITOU FRANCE

Cet actif de logistique est situé à proximité de Poitiers en France. Il dispose d'un emplacement stratégique avec un accès rapide aux gares TGV de Chasseneuil-du-Poitou et du Futuroscope, ainsi qu'à quatre axes routiers, offrant ainsi une accessibilité optimale. L'actif est composé de trois bâtiments offrant une surface locative de 13 682 m², avec six quais de chargement. L'entrepôt est occupé à 100 % par un locataire unique, leader mondial dans la création et la commercialisation de produits non alimentaires, qui renforce sa présence locale historique avec la signature d'un bail ferme de 12 ans.



Typologie	Logistique
Date d'acquisition	07/01/2025
Prix d'acquisition AEM	2,5 M€
Surface	13 682 m ²
Occupation	100 %
WALB	12 ans
Loyer annuel HT	400 K€



Typologie	Bureaux
Date d'acquisition	12/03/2025
Prix d'acquisition AEM	3,5 M€
Surface	1 833 m ²
Occupation	100 %
WALB	10 ans
Loyer annuel HT	278 K€



DELFT PAYS-BAS

L'actif immobilier est situé à Delft aux Pays-Bas, proche de la ville de Rotterdam, au sein du parc d'affaires Delft Tech Park dédié aux entreprises innovantes. Il comprend une surface locative de 1 833 m² et est entièrement occupé par une société spécialisée dans les conceptions techniques pour les bâtiments et infrastructures et qui confirme son positionnement dans la zone avec la signature d'un bail ferme de 10 ans. Le bâtiment dispose d'un label énergétique A et de 42 places de parking.



ROOSENDAAL PAYS-BAS

L'immeuble est situé à Roosendaal, au sud de la ville de Rotterdam dans la partie sud-ouest du Brabant-Septentrional Néerlandais, au sein du parc d'activités Borchwerf. Il offre une excellente accessibilité vers diverses régions des Pays-Bas et de la Belgique. L'actif comprend une surface locative de 3 747 m² et est entièrement occupé par un locataire unique spécialisé dans la transformation de divers matériaux industriels qui confirme son positionnement dans la zone sur le long terme avec la signature d'un bail ferme de 10 ans.



Typologie	Activités
Date d'acquisition	10/04/2025
Prix d'acquisition AEM	3,4 M€
Surface	3 747 m ²
Occupation	100 %
WALB	10 ans
Loyer annuel HT	270 K€

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES



Trimestrielle

Distribution



1^{er} jour du 6^{ème} mois

Délai de
jouissance



10 ans

Durée de placement
recommandée



3/7

SRI

FRAIS & COMMISSION

Commission de souscription :
12 % TTC du prix de souscription.

Commission de gestion :
**12,60 % TTC sur les produits locatifs HT encaissés
et les produits financiers nets.**

Commission d'acquisition d'actif immobilier :
**1,50 % TTC du prix d'acquisition net vendeur des
actifs immobiliers.**

Commission de cession d'actif immobilier :
**1,50 % TTC du prix d'acquisition net vendeur des
actifs immobiliers uniquement en cas de réalisation
d'une plus-value nette fiscale.**

Commission de suivi et pilotage de la réalisation de
travaux :
3 % TTC du montant des travaux HT réalisés.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE SORTIE

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

- ▶ Le prix de la part de 200 € est composé du nominal de 100 € et de la prime d'émission de 100 €.

Une période dite sponsor a été mise en place les 100 premiers jours suivant la création de la SCPI et dans la limite de 126 000 parts, au cours de laquelle la prime d'émission était ramenée à 30 €. Délai de jouissance : La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de Gestion au 1^{er} jour du 6^{ème} mois suivant la souscription et son règlement.

MODALITÉS DE SORTIE

- ▶ Le prix de retrait de 180 € correspond au prix de souscription actuel de 200 € diminué de la commission de souscription de 10 % HT soit 20 €.

L'associé qui souhaite se retirer, totalement ou partiellement, dispose de deux moyens, dans le respect des règles et limites fixées par les statuts :

- la vente des parts (cession) qui se réalise sans intervention de la Société de Gestion qui ne garantit pas la revente des parts ;
- le remboursement des parts (retrait) demandé à la Société de Gestion et qui n'est possible que s'il existe des demandes de souscription pour les compenser.

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts ni le retrait des parts.

FISCALITÉ

- ▶ Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du Code général des impôts. Une SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Ses associés sont personnellement imposables sur la part des bénéfices de la SCPI qui leur revient à hauteur de leurs droits dans les bénéfices sociaux, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt. Les associés font l'objet d'un document établi chaque année par la Société de Gestion et adressé en temps utile pour leur permettre d'établir leur déclaration de revenus. Dans la mesure où l'objet de la SCPI est de constituer un patrimoine immobilier situé en France et à l'étranger, il y aura lieu de distinguer les règles fiscales applicables aux revenus et plus-values de source française et étrangère.
- ▶ Pour davantage d'informations relatives à la fiscalité des SCPI, les associés sont invités à consulter le chapitre 4.4 de la note d'informations de la SCPI disponible sur www.edr-europa.com

GLOSSAIRE

- **La Capitalisation** représente la taille de la SCPI et est obtenue en multipliant le nombre de parts en circulation par le prix de souscription.
- **Le Prix de retrait** correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription.
- **La Valeur de réalisation** est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les cinq ans avec actualisations semestrielles dans l'intervalle, par un expert immobilier, après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de Gestion.
- **La Valeur de reconstitution** est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles, frais de collecte des capitaux et frais de recherche des investissements...).
- **Le Taux de distribution** se définit comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N divisé par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N de la part.
- **Le Taux de rendement interne (TRI)** est annualisé sur une période de 10 ans avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire.
- **Le Weight Average Lease Break (WALB)** correspond à la durée moyenne pondérée des baux locatifs restant à courir.
- **Le Taux d'occupation financier (TOF)** donne une indication de la performance locative financière, en divisant les loyers réellement facturés par la somme des loyers qui seraient facturés si la totalité du patrimoine était louée.
- **Le Taux d'occupation physique (TOP)** indique la proportion de la surface (en m²) louée sur la totalité du patrimoine de la SCPI.
- **Le Délai de jouissance** est la période durant laquelle l'investisseur ne perçoit pas de revenus, pour tenir compte des délais d'investissement des capitaux collectés.
- **Le SRI** est l'indicateur synthétique de risque standardisé à l'échelle de l'Union Européenne, évalué de 1 (risque le plus faible) à 7 (risque le plus élevé), basé sur la volatilité des fonds.
- **Le Taux de rendement AEM** (acte en main) est le rapport entre le loyer annuel net d'un actif immobilier et son prix d'acquisition droits inclus.

LES PRINCIPAUX RISQUES DE L'INVESTISSEMENT EN SCPI

- Risque de perte en capital
- Risques liés au marché immobilier
- Risque lié à la gestion discrétionnaire
- Risques liés à l'endettement / l'effet de levier
- Risque de liquidité
- Risque de durabilité

La liste exhaustive des risques potentiels est consultable dans la note d'informations de la SCPI, disponible sur www.edr-europa.com



EDMOND DE ROTHSCHILD

EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (FRANCE)

24-26 rue de la Pépinière
75008 Paris

www.edr-europa.com
serviceclients@reim-edr.fr

Edmond de Rothschild Europa est une SCPI à capital variable qui a reçu le visa SCPI n°24-08 délivré par l'AMF en date du 23 avril 2024, gérée par la Société de Gestion Edmond de Rothschild REIM (France), au capital social de 900 000 €, agréée par l'AMF (n°GP 10000005).