



EDMOND  
DE ROTHSCHILD

# BULLETIN D'INFORMATION

N°3 - 2<sup>ND</sup> SEMESTRE 2024

VALABLE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2025 AU 31 MARS 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 second semestre 2024 de votre SCPI Edmond de Rothschild Europa.

Depuis son lancement en avril dernier, votre SCPI a atteint **une capitalisation de près de 20 millions d'euros** pour laquelle nous tenons à vous remercier.

Nous sommes fiers d'annoncer, au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2024, le **versement du premier dividende de 4,59 € brut de fiscalité par part en pleine jouissance**, soit 1,53 € par mois et par part en jouissance, correspondant à un taux de distribution de 2,42 % sur le trimestre.

Cette performance a notamment été rendue possible à travers les acquisitions de ce semestre. Un bâtiment d'activités à proximité de Rotterdam aux Pays-Bas au sein d'un parc d'activités plébiscités par les utilisateurs industriels et les investisseurs tout d'abord. Un actif situé au cœur de la région Rhin-Main en Allemagne ensuite, bénéficiant d'une connexion stratégique via trois axes autoroutiers desservant notamment Francfort. Enfin, nos équipes d'investissement ont continué à démontrer leur savoir-faire puisque votre SCPI a sécurisé un actif de logistique en France dont l'acquisition définitive a été réalisée début janvier 2025.



**Kristelle Wauters**

Présidente de  
Edmond de Rothschild  
REIM (France)

**Ces acquisitions renforcent l'allocation résolument paneuropéen de votre SCPI** dont le portefeuille est maintenant réparti à hauteur de 60 % aux Pays-Bas, 25 % en Allemagne et 15 % en France. De plus, ce portefeuille bénéficie d'un taux d'occupation de 100 % et d'une durée ferme des baux de plus de 11 ans.

Grace à la réactivité de nos équipes d'acquisitions et aux vues du contexte de marché actuel, nous sommes également ravis d'annoncer que le **taux de rendement cible, non garanti, a été réhaussé à 8 % au titre de l'année 2025.**

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

**19 394 600 €**



Collecte nette S2 2024

**5 124 450 €**



Nombre d'immeubles

**4**



Nombre de parts total

**96 973**



Nombre d'associés

**401**



TOF

**100 %**

# PERFORMANCES

## DIVIDENDES T4 2024



Soit 1,53 € / mois par part en jouissance

■ **3,75 € / part**  
Dividende net de fiscalité étrangère versé à l'associé

■ **0,84 € / part**  
Impôt étranger prélevé à la source, payé par Edmond de Rothschild Europa et déductible en France

 **JANVIER 2025**  
Versement pour les parts en jouissance



**200 €**  
PRIX DE PART

**180 €**  
VALEUR DE RETRAIT

**169,60 €**  
VALEUR DE RÉALISATION

**210,81 €**  
VALEUR DE RECONSTITUTION

## MARCHÉ DES PARTS



\*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.

# PATRIMOINE

4 actifs en portefeuille<sup>(1)</sup>

## Répartition géographique<sup>(2)</sup>

60% PAYS-BAS

25% ALLEMAGNE

15% FRANCE

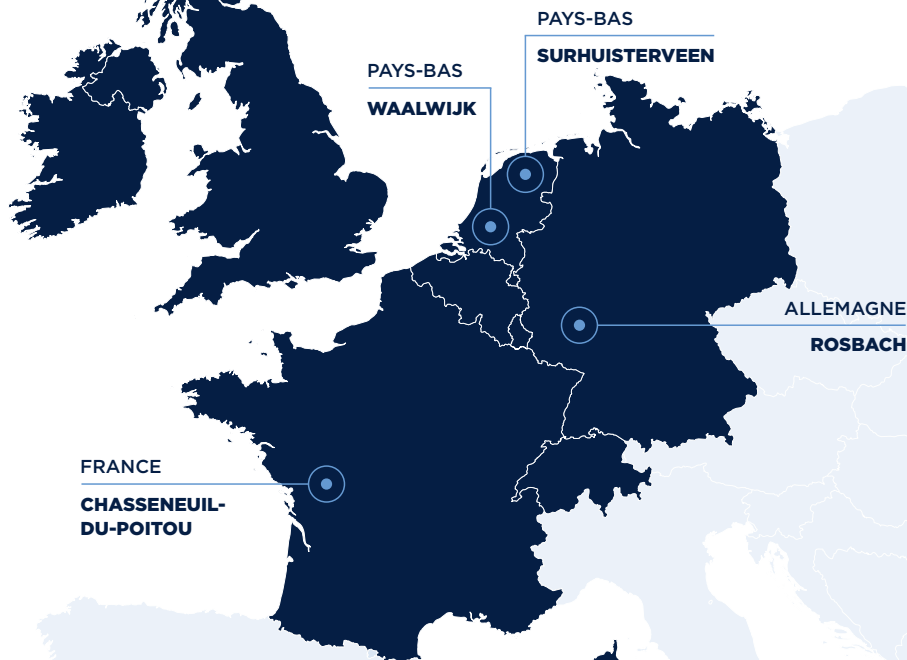
## Répartition sectorielle<sup>(2)</sup>

66% LOGISTIQUE

34% ACTIVITÉS

2 actifs sous exclusivité

## IMPLANTATION PANEUROPEENNE EDR REIM



4

locataires



30 562 M<sup>2</sup>  
Surface totale



1,5 M€  
Loyers totaux



11,1 ANS  
WALB/WALT



100%  
Taux de  
recouvrement  
des loyers

(1) dont 1 actif sous promesse ferme au 31/12/2024 - (2) Répartition exprimée en pourcentage de la valeur vénale comprenant l'actif sous promesse ferme au 31/12/2024 - (3) Selon la méthodologie ASPIM.

# ACQUISITIONS



## WAALWIJK PAYS-BAS

L'actif immobilier se situe à Waalwijk à proximité de la ville de Rotterdam aux Pays-Bas, au sein d'un parc d'activités plébiscité par les utilisateurs et les investisseurs. Il s'agit d'un immeuble d'activités qui est intégralement occupé par un locataire, leader de son marché, qui confirme son positionnement dans la zone avec un engagement ferme de 10 ans. Le bâtiment offre une surface locative de 5 937 m<sup>2</sup> sur un terrain de 10 316 m<sup>2</sup> et comporte des places de parking avec des bornes de recharge électrique.



⚙️ <b>Typologie</b>	Logistique
📅 <b>Date d'acquisition</b>	16/09/2024
€ <b>Prix d'acquisition AEM</b>	5,7 M€
📏 <b>Surface</b>	5 937 m <sup>2</sup>
👤 <b>Occupation</b>	100 %
🕒 <b>WALB</b>	10 ans
🏠 <b>Loyer annuel HT</b>	431 340 €



## ROSBACH ALLEMAGNE

Au cœur de la région Rhin-Main en Allemagne, l'actif de Rosbach se trouve une zone logistique dynamique, avec un axe de connexion stratégique à travers trois axes autoroutiers desservant notamment Francfort et son aéroport. L'ensemble immobilier comprend une surface locative de 2 600 m<sup>2</sup> et se compose de trois entrepôts avec 35 places de parking. L'actif est entièrement loué à un locataire de qualité pour une durée ferme de 14 ans.

⚙️ <b>Typologie</b>	Logistique
📅 <b>Date d'acquisition</b>	31/12/2024
€ <b>Prix d'acquisition AEM</b>	4,2 M€
📏 <b>Surface</b>	2 600 m <sup>2</sup>
👤 <b>Occupation</b>	100 %
🕒 <b>WALB</b>	14 ans
🏠 <b>Loyer annuel HT</b>	309 800 €



## 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 m<sup>2</sup>, 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.



ACTIF SOUS PROMESSE

⚙️ <b>Typologie</b>	Logistique
📅 <b>Date d'acquisition</b>	07/01/2025
€ <b>Prix d'acquisition AEM</b>	2.5 M€
📏 <b>Surface</b>	13 682 m <sup>2</sup>
👤 <b>Occupation</b>	100 %
🕒 <b>WALB</b>	12 ans
🏠 <b>Loyer annuel HT</b>	400 000 €

# CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES



## Trimestrielle

Distribution



## 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> 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.**

Commission de cession de parts :  
**6 % TTC du prix net vendeur avec intervention de la Société de Gestion**

**180,00 € TTC de commission forfaitaire par type d'opération sans intervention de la Société de Gestion**

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE SORTIE

### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

- ▶ Le prix de la part de 200 € est composé du nominal de 160 € et de la prime d'émission de 40 €.

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<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> 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](http://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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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](http://www.edr-europa.com)



# EDMOND DE ROTHSCHILD

**EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (FRANCE)**

24-26 rue de la Pépinière  
75008 Paris

**[www.edr-europa.com](http://www.edr-europa.com)**  
**[serviceclients@reim-edr.fr](mailto: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).