



EDMOND
DE ROTHSCHILD

RAPPORT ANNUEL

AU 30 JUIN 2024



REPUBLIQUE FRANÇAISE



EDMOND DE ROTHSCHILD, L'AUDACE DE BÂTIR L'AVENIR.

EDMOND DE ROTHSCHILD
EUROPA

SOMMAIRE

01 | RAPPORT DE GESTION

L'ÉDITO	4
CHIFFRES CLÉS, DISTRIBUTION, VALEURS DE LA SOCIÉTÉ	5
PATRIMOINE	6
PERFORMANCE	7

02 | COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE	9
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	11
COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	12
ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	14

03 | RAPPORTS & PROJET DE RESOLUTIONS

GOVERNANCE	22
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	24
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	25
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	27
PROJET DE RÉOLUTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE	28
ANNEXE SFDR	32

01

RAPPORT DE GESTION



EDMOND DE ROTHSCHILD
EUROPA

L'ÉDITO

Chères associées, Chers associés,

Tout l'équipe Edmond de Rothschild REIM (« EdR REIM ») est fière de vous présenter le rapport annuel du premier exercice de votre SCPI Edmond de Rothschild Europa. Cette SCPI est le fruit d'un long travail de réflexion et de conception, qui puise sa valeur ajoutée dans la robustesse et la diversité de la plateforme paneuropéenne EdR REIM.

Nous tenons à remercier particulièrement l'ensemble des premiers associés de la SCPI qui ont contribué par leur confiance au **succès de ce premier exercice avec plus de 13 millions d'euros de capitalisation en moins de 2 mois** après le début de sa commercialisation le 17 mai 2024.

Edmond de Rothschild Europa a pour vocation de vous faire bénéficier des atouts reconnus qui distinguent la plateforme immobilière EdR REIM : un savoir-faire historique en investissement immobilier de près de 20 années, une expertise sur la totalité de la chaîne de valeur, et un ancrage local de ses équipes dans 7 pays européens.

Le marché de l'immobilier connaît un nouveau cycle offrant des opportunités d'investissement favorables et nous avons la conviction que dans ce contexte notre ancrage européen est une force qui crée la différence au service de votre SCPI. Un pipeline d'opportunités a déjà été constitué en Allemagne, en France, aux Pays-Bas et en Irlande.

Grâce à notre présence locale et à notre connaissance précise de chaque marché, la SCPI Edmond de Rothschild Europa a réalisé le mois de son lancement **une première acquisition aux**

L'investissement en SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital et de liquidité. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Pays-Bas à un taux de rendement attractif de 8,26 % démontrant la capacité des équipes d'investissements à identifier des actifs à forts potentiels et maximiser le délai d'investissement de la collecte. Il s'agit d'un actif de logistique offrant un engagement locatif ferme sur 10 ans permettant de sécuriser les loyers sur le long terme et de rehausser le **taux de distribution cible non garanti à 8 %** au titre de l'année 2024.

En matière de durabilité, notre volonté est de mettre les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance au cœur de notre démarche d'investissement et pour ce faire nous avons travaillé à l'**obtention du label ISR** qui est intervenue durant l'été.

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

CHIFFRES CLÉS



Prix de la part

200 €



Prix de retrait

180 €



Capitalisation

13 404 880 €



Nombre de parts total

70 552



Nombre d'associés

204



Nombre d'immeubles

1

DISTRIBUTION

Pas de dividendes versés
au cours de ce premier exercice

8%

**TAUX DE DISTRIBUTION
CIBLE POUR 2024***

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

171,33 €

valeur
comptable



171,33 €

valeur de
réalisation



203,85 €

valeur de
reconstitution

* Le taux de distribution cible pour 2024 est non garanti, calculé sur la base d'un objectif de rendement annuel et d'hypothèses propres à la Société de Gestion. Il est net de frais et brut de fiscalité étrangère et ne constitue pas un indicateur fiable des performances futures de vos investissements. Le taux de distribution cible sur la durée de placement recommandée est de 6 %, non garanti.

PATRIMOINE

1 actif en portefeuille

Répartition géographique

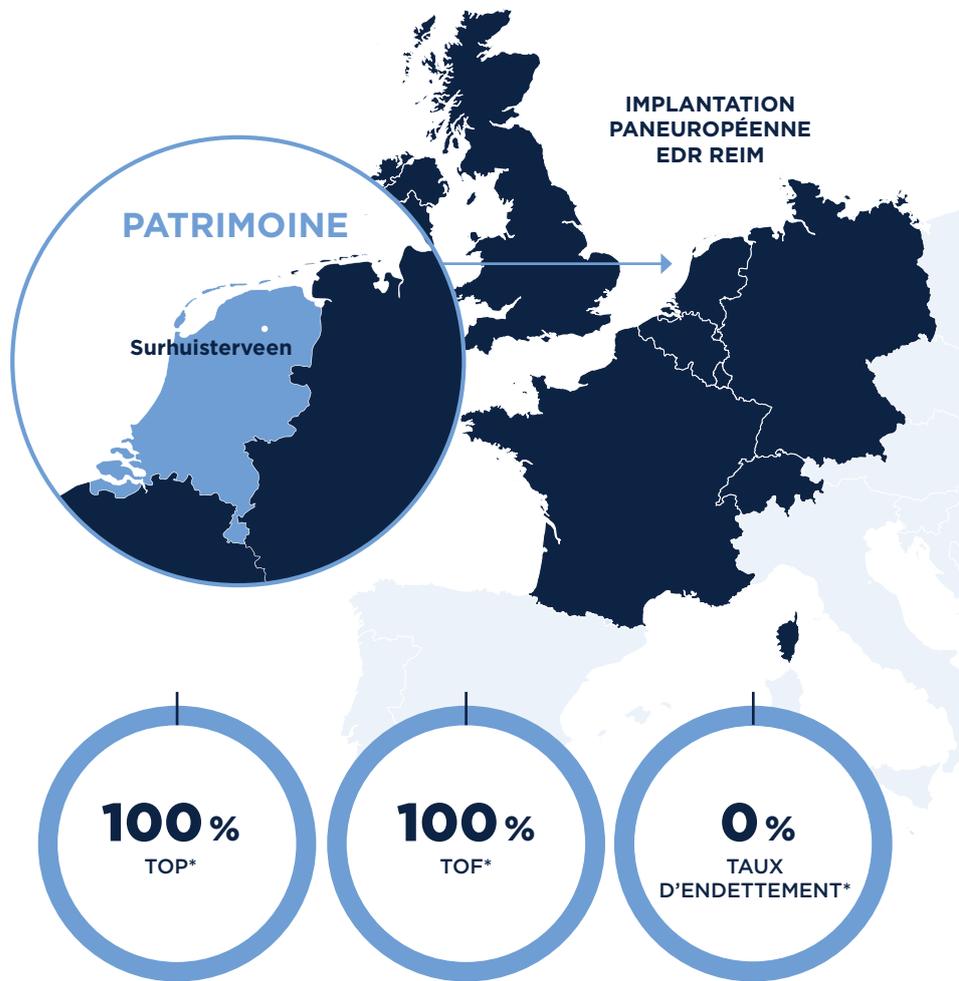
100% PAYS-BAS

Répartition sectorielle



100% LOGISTIQUE

* Selon la méthodologie ASPIM



PREMIÈRE ACQUISITION

Votre SCPI Edmond de Rothschild Europa s'est lancée en mai 2024. Le même mois, votre SCPI a fait l'acquisition de son premier actif immobilier situé à Surhuisterveen, dans le nord des Pays-Bas à proximité de la frontière avec l'Allemagne. Il s'agit d'un immeuble de logistique situé dans une zone d'activités bien établie avec une grande variété d'entreprises et disposant d'un bail de 10 ans ferme avec un locataire unique de qualité.

L'actif comprend une surface locative totale de 8 307 m², un terrain en pleine propriété de 15 650 m² et bénéficie de 2 100 panneaux solaires sur la toiture de l'entrepôt.



⚙️ Typologie	Logistique
📅 Date d'acquisition	29/05/2024
€ Prix d'acquisition hors droits	4 M€
📏 Surface	8 307 m ²
👤 Occupation	100 %
🕒 WALB	10 ans
🏠 Loyer annuel HT	360 000 €

PERFORMANCE

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Montant du capital nominal au 30/06/2024	11 288 320 €
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (collecte nette des retraits)	13 062 970 €
Nombre de parts au 30/06/2024	70 552
Nombre d'associés au 30/06/2024	204
Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	345 431 €
Prix de part au 30/06/2024	200 €*

ÉVOLUTION DU PRIX DE PART

Prix de part lors de la création de la société	200 €*
Dividende versé au titre de l'année	-
Rentabilité de la part (en %)	-
Report à nouveau cumulé par part	-

* 180 euros pour les fondateurs, 190 euros pendant la période « sponsor ».

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT DES PARTS

Aucune part cédée ou retirée au cours de ce premier exercice.

EMPLOI DES FONDS

	DURANT L'EXERCICE	30/06/2024
Fonds collectés	13 062 970 €	13 062 970 €
Cessions d'immeubles	-	-
Divers	-	-
Commission de souscription	414 517 €	414 517 €
Achat d'immeubles	3 950 000 €	3 950 000 €
Frais d'acquisition (non récupérable)	568 570 €	568 570 €
Sommes restants à investir	8 129 884 €	8 129 884 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

02

COMPTES ANNUELS



COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE

	30/06/2024	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENT IMMOBILIER		
Immobilisations locatives		
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-
Amortissements droits réels	-	-
Concessions	-	-
Amortissement concessions	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-
Terrains et constructions locatives (1)	3 950 000 €	3 950 000 €
Immobilisations en cours (1)	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-
Gros entretiens	-	-
Provisions pour risques et charges liées aux placements immobiliers (2)	-	-
Titres financiers contrôlés		
Immobilisations financières contrôlées	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-
Provisions pour risques et charges liées aux titres financiers contrôlés (3)	-	-
TOTAL I - Placements immobiliers	3 950 000 €	3 950 000 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées (4)	-	-
TOTAL II - Immobilisations financières	0 €	0 €
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION		
Actifs immobilisés (1)	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles (1)	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (5)	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations participations	-	-

CRÉANCES

Locataires et comptes rattachés	3 356 €	3 356 €
Autres créances	102 279 €	102 279 €
Provision pour dépréciation des créances	-	-

VALEUR DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉ

Valeurs mobilières de placement (1)	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	8 690 785 €	8 690 785 €
TOTAL III - Actifs d'exploitation	8 796 420 €	8 796 420 €
Autres Provisions pour risques et charges (exclure les provisions)	-	-

DETTES

Dettes financières (7)	108 900 €	108 900 €
Dettes d'exploitation	459 643 €	459 643 €
Dettes diverses	-	-
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	568 543 €	568 543 €

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avances	-	-
Produits constatés d'avance	90 000 €	90 000 €
Autres comptes de régularisation (6)	-	-
TOTAL V - Comptes de régularisation	90 000 €	90 000 €

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)

12 087 877 €

-

VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE

-

12 087 877 €

(1) Présentation des valeurs nettes : valeurs brutes - Cumul des amortissements et provisions

(2) Il s'agit des provisions pour risques et charges liées aux placements immobiliers

(3) Il s'agit des provisions pour risques et charges liées aux titres financiers contrôlés

(4) Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées et non contrôlées

(5) Comptes allant du 270000 à 276800 (Dépôts de garantie reçus, etc.)

(6) Charges à répartir sur plusieurs exercices, frais d'émission d'emprunts, etc.

(7) Présentation des dettes financières, intérêts courus compris

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT N-1	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLOTURE
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Capital souscrit	-	-	11 288 320 €	11 288 320 €
Capital en cours de souscription	-	-	- 104 358 €	- 104 358 €
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION				
Primes d'émission ou de fusion	-	-	1 774 650 €	1 774 650 €
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-	-	- 920 842 €	- 920 842 €
Primes liées au capital	-	-	-	-
Écart d'évaluation	-	-	-	-
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Subventions d'investissement reçues	-	-	-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT				
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat	-	-	-	-
ÉCART SUR REMBOURSEMENT DE PARTS				
Plus ou moins-values réalisées sur cession	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Bénéfice de l'exercice N-1	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	50 107 €	50 107 €
Acompte sur distribution	-	-	-	-
SOUS TOTAL	0 €	0 €	12 087 877 €	12 087 877 €
Provisions réglementées	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	0 €	0 €	12 087 877 €	12 087 877 €

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Dettes garanties : aucun financement n'a été réalisé sur cet exercice.

Engagements donnés et reçus : aucun engagement donné et reçu sur cet exercice.

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

30/06/2024

PRODUITS IMMOBILIERS

Produits de l'activité immobilière	
Loyers	32 637 €
Indemnité locative	-
Charges facturées	3 356 €
Produits des participations contrôlées	-
Produits annexes	-
Reprises de provisions immobilières	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-
Transferts de charges immobilières	558 695 €
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	594 688 €

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Charges ayant leur contrepartie en produits (1)	3 356 €
Travaux de gros entretiens	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-
Dépréciation des créances douteuses	-
Autres charges immobilières	558 695 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	562 050 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	32 638 €

PRODUITS D'EXPLOITATION

Reprise d'amortissement d'exploitation	-
Reprise de provision d'exploitation	-
Transferts de charges d'exploitation	362 147 €
TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION	362 147 €

Charges d'exploitation	-
Commissions de la société de gestion	353 498 €
Charges d'exploitation de la société	21 110 €
Diverses charges d'exploitation	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	374 607 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	12 460 €
PRODUITS FINANCIERS	
Dividendes des participations non contrôlées	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-
Autres produits financiers	44 195 €
Reprises de provisions sur charges financières	-
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	44 195 €
CHARGES FINANCIÈRES	
Charges d'intérêts des emprunts	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-
Autres charges financières	14 266 €
Dépréciations	-
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	14 266 €
RÉSULTAT FINANCIER C = I-II	29 929 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS	
Produits exceptionnels	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €
CHARGES EXCEPTIONNELS	
Charges exceptionnelles	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELS	0 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I-II	0 €
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	50 107 €

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC N°2016-03 et contiennent un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état hors bilan, qui forment un tout indissociable.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - Colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1er juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- Les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

EVALUATION ET COMPTABILISATION DES IMMEUBLES (PLACEMENTS IMMOBILIERS)

Valeurs bilantielles

Les actifs immobilisés sont évalués et comptabilisés pour leur coût d'acquisition hors frais d'acquisition (prix d'achat + frais accessoires).

Les frais accessoires correspondent à toutes les charges liées à l'acquisition et à la remise en état des immeubles à l'exception de la TVA non récupérables pour les immeubles commerciaux et professionnels, droits d'enregistrement et frais de notaire.

Les frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission.

Valeurs estimées

La valeur estimée est la valeur actuelle c'est-à-dire le prix qu'accepterait de payer un investisseur pour les biens immobiliers en l'état. La valeur estimée est calculée par des experts immobiliers.

Un rapport d'expertise immobilier émis par des experts du domaine est demandé par la société annuellement pour chaque actif immobilier.

Pour les opérations d'acquisitions en cours d'exercice et à une date ne générant pas de rapport d'expertises, ces opérations sont prises en compte en retenant la valeur Hors Droits correspond au prix d'acquisition de l'actif indiqué dans l'acte de vente, intégrée dans le calcul de la valeur suivant la signature de l'acte.

EVALUATION DES FRAIS DE CONSTITUTION

Les frais de constitution comprennent les frais de greffe, frais d'insertion, frais enregistrement, frais de notaire, frais relatifs à la garantie bancaire de lancement. Les frais de constitution sont imputés sur la prime d'émission.

EVALUATION DES FRAIS RELATIFS À LA GARANTIE BANCAIRE

Les frais relatifs à la garantie bancaire de lancement sont imputés sur la prime d'émission.

AFFECTATION DES COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION ET DU FONDS DE REMBOURSEMENT

- Les commissions de souscription sont imputées sur la prime d'émission ;
- Pour faire face aux demandes de retrait, la Société pourra décider, lorsqu'elle le jugera nécessaire, de constituer et doter un fonds de remboursement.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront, après décision de l'Assemblée générale, soit de bénéfices affectés, soit du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier.

EVALUATION DES CRÉANCES ET DES DETTES

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les dettes sont valorisées à leur valeur historique.

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Il s'agit du premier exercice comptable de la SCPI Edmond de Rothschild Europa, immatriculée le 18 avril 2024 et clôturant au 30 juin 2024.

Le capital social s'élève à 11 288 320 € au 30 juin 2024.

La SCPI a réalisé l'acquisition d'un actif de logistique situé aux Pays-Bas pour un montant total de 4,4 millions d'euros.

Au cours de cet exercice, la SCPI n'a procédé à aucune distribution de dividendes.

EVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

ACQUISITION

La SCPI a réalisé une acquisition d'un immeuble d'activités aux Pays-Bas le 18 septembre 2024 pour un montant total de 5,7 millions d'euros.

LABÉLISATION

La SCPI a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable) le 2 août 2024.

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	30/06/2024	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		
Bureaux	-	-
Commerces	-	-
Résidentiel	-	-
Locaux d'activités	-	-
Logistique	3 950 000 €	3 950 000 €
Santé, Education	-	-
TOTAL	3 950 000 €	3 950 000 €

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Date d'acquisition	29 mai 2024
Pays / Ville	Pays-Bas - Surhuisterveen
Adresse	Molenweg 10A/B
Surface	8 307 m ²
Typologie	Logistique
Valeur comptable	3 950 000 €
Coût des travaux d'aménagement effectués	-
Locataires	De Poel Koel- en Vrieshuis B.V

TABLEAU DE VARIATION DES IMMEUBLES

VENTILATION PAR NATURE	SITUATION D'OUVERTURE	ACQUISITION	CESSION	SITUATION DE CLÔTURE
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	3 950 000 €	-	3 950 000 €
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	0 €	3 950 000	0 €	3 950 000 €

PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

Le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programme pluriannuels d'entretien.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier.

Etant donné que les premiers travaux interviendront après 5 ans de détention, aucune provision pour gros entretien a été comptabilisée au 30/06/2024.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (EN EUROS)

Au 30 juin 2024, la SCPI EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA ne détient pas de titre de participation.

ACTIFS D'EXPLOITATION

ÉTAT DES CRÉANCES		30/06/2024	
Créances locataires		3 356 €	
Créances douteuses		-	
TOTAL		3 356 €	
Dépréciation des créances locataires		-	
ÉVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS		30/06/2024	
Dépréciation des créances locataires	DOTATION DE	REPRISE DE	-

AUTRES CRÉANCES		30/06/2024
Intérêts ou dividendes à recevoir		-
État et autres collectivités		86 865 €
Syndics		-
Charges constatées d'avance		-
Avoirs à recevoir		-
TOTAL		86 865 €

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS		30/06/2024
Valeurs de placement et disponibilités		-
Disponibilités		8 690 997 €
TOTAL		8 690 997 €

PASSIFS D'EXPLOITATION

DETTES		30/06/2024
Emprunts		-
Emprunts intérêts courus		-
TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT		-
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS		108 900 €
Locataires créditeurs		-
Fournisseurs et comptes rattachés		433 889 €
États et autres collectivités		-
Autres créditeurs		-
Produits constatés d'avance		-
TOTAL DES AUTRES DETTES		433 889 €

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	30/06/2024
Loyers	32 637 €
Indemnité locative	-
Charges facturées	3 356 €
Produits des participations contrôlées	-
Produits annexes	-
Reprises de provisions immobilières	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-
Transferts de charges immobilières	558 695 €
TOTAL DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	594 688 €

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	30/06/2024
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 356 €
Travaux de gros entretiens	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-
Dépréciation des créances douteuses	-
Autres charges immobilières	558 695 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-
TOTAL DES CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	562 050 €

RÉSULTAT D'EXPLOITATION

PRODUITS D'EXPLOITATION	30/06/2024
Reprise d'amortissement d'exploitation	-
Reprise de provision d'exploitation	-
Transferts de charges d'exploitation	362 147 €
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	362 147 €

CHARGES D'EXPLOITATION	30/06/2024
Commissions de la société de gestion	353 498 €
Charges d'exploitation de la société	21 110 €
Diverses charges d'exploitation	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	374 607 €

TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

Comme le prévoit le plan comptable et les options prises, les commissions de souscription et les frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission.

Les transferts d'un montant de 920 842 euros se décomposent en commissions de souscription pour 345 431 euros, en frais d'acquisition des immeubles pour 558 695 euros et en frais de constitution pour 16 717 euros.

COMMISSION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

FRAIS DE GESTION	30/06/2024
Commission de souscription	345 431 €
Commission de cession de parts	-
Commission d'acquisition immobilière	49 375 €
Commission de cession immobilière	-
Commission de gestion	8 067 €
Commission de suivi et de pilotage des travaux	-
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	402 873 €

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Les principales charges sont des honoraires liés aux acquisitions pour 98 520 euros et des droits d'enregistrement pour 410 800 euros.

RÉSULTATS FINANCIERS

PRODUITS FINANCIERS	30/06/2024
Dividendes des participations non contrôlées	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-
Autres produits financiers	44 195 €
Reprises de provisions sur charges financières	-
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	44 195 €
CHARGES FINANCIÈRES	30/06/2024
Charges d'intérêts des emprunts	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-
Autres charges financières	14 266 €
Dépréciations	-
TOTAL	14 266 €

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

PRODUITS EXEPCTIONNELS	30/06/2024
Produits exceptionnels	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES	30/06/2024
Charges exceptionnelles	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €

RÉSULTAT PAR PART

REVENUS	30/06/2024	% DU TOTAL DES REVENUS
Recettes locatives brutes	0,46 €	42,48 %
Produits financiers avant prélèvement non libératoire	-	-
Produits financiers des participations contrôlées	-	-
Produits divers	0,63 €	57,52 %
TOTAL PRODUITS	1,09 €	100,00 %
CHARGES*		
Commission de gestion	0,11 €	10,50 %
Autres frais de gestion	0,25 €	22,96 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-
Charges financières	0,01 €	1,32 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	0,38 €	34,79 %
AMORTISSEMENTS NETS		
Patrimoine	-	-
Autres	-	-
PROVISIONS NETTES**		
Travaux	-	-
Autres	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-	-
TOTAL CHARGES	0,38 €	34,79 %
RESULTAT BRUT***	0,71 €	65,21 %
Variation report à nouveau et autres réserves	-	-
Revenus distribués avant prélèvement non libératoire	-	-
Revenus distribués après prélèvement non libératoire	-	-

* Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

*** Avant imputation des plus ou moins values sur cessions d'actif.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Voici la liste des transactions effectuées entre la société de gestion EDMOND DE ROTHSCHILD REIM, qui gère la SCPI EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA et cette dernière :

- Honoraires liés aux « commissions de souscription » : 345 430,55 €
- Honoraires liés aux « acquisitions d'actif immobilier » : 49 375,00 €
- Honoraires liés aux « commissions de gestion » : 8 067,25 €

03

RAPPORTS & PROJETS DE RESOLUTIONS



GOUVERNANCE

Edmond de Rothschild REIM (France) est une société membre du Groupe Edmond de Rothschild. Elle est constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée au capital de 650.000 euros dont le siège social est sis 24-26 rue de la Pépinière - 75008 Paris. La société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 481 118 123 en tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP- 10000005.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de Conformité et de Contrôle Interne est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne ("RCCI") d'Edmond de Rothschild REIM (France) et son équipe.

Les principales missions du RCCI sont de contrôler les activités de la société de gestion afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles d'Edmond de Rothschild (REIM) France. Il rend compte de manière régulière à la Direction de la Société de Gestion.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne d'Edmond de Rothschild repose sur trois niveaux :

- **Les contrôles de premier niveau** réalisés par les équipes opérationnelles d'Edmond de Rothschild REIM (France) et leur hiérarchie dans le cadre de leurs activités quotidiennes. Il s'agit du socle indispensable du dispositif de conformité et de contrôle interne dit « contrôle permanent de premier niveau » faisant partie intégrante des processus opérationnels décrits dans les procédures.
- **Les contrôles de second niveau** sont réalisés par l'équipe Conformité et Contrôle Interne placée sous la responsabilité du RCCI. Ils s'articulent autour des principales thématiques suivantes :

- la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ;
- la protection des intérêts des clients ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
- l'éthique professionnelle ;
- la lutte contre la corruption.

Plus généralement, l'équipe Conformité et Contrôle Interne s'assure du respect par la société de gestion de son programme d'activité et des conditions de son agrément par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Elle évalue l'adéquation et l'efficacité des systèmes et politiques mis en place. Elle s'assure de l'application et du suivi des procédures opérationnelles, formule et suit les recommandations adressées à la suite des contrôles opérés.

- **Les contrôles de troisième niveau («contrôle périodique »)** sont menés par l'Inspection Générale du Groupe Edmond de Rothschild. Ces contrôles sont réalisés par des équipes indépendantes de la Société de Gestion selon un plan pluriannuel. Les travaux et recommandations sont présentés à la Direction de la Société de Gestion.

RESPECT DES RÈGLES DÉONTOLOGIQUES

Conformément aux dispositions du code de déontologie de l'ASPIM, association professionnelle à laquelle Edmond de Rothschild REIM (France) adhère, nos collaborateurs exercent leurs activités avec la compétence, le soin et la diligence qui s'imposent, se conforment aux réglementations et procédures internes applicables, se comportent avec loyauté et agissent avec équité dans le respect des intérêts des associés et de l'intégrité des marchés sur lesquels ils interviennent.

POLITIQUE DE GESTION DES RISQUES

Conformément à la réglementation, Edmond de Rothschild REIM (France) est dotée d'une fonction permanente de gestion des risques indépendante, sur le plan hiérarchique et fonctionnel, des unités opérationnelles. La fonction permanente de gestion des risques dispose des moyens humains et techniques nécessaires pour exercer de manière efficace les activités de gestion des risques.

Edmond de Rothschild REIM (France) a établi une procédure qui décrit l'organisation, les techniques, les outils de mesure et de limitation des risques ainsi que la fréquence des reportings à la Direction de la Société de Gestion.

Edmond de Rothschild REIM (France), les fonds gérés et les actifs détenus sont exposés aux risques suivants :

- Risques opérationnels ;
- Risques financiers ;
- Risques de non-conformité.

Pour chacun de ces risques, Edmond de Rothschild REIM (France) a :

- développé une cartographie des risques adaptée reprenant l'ensemble des critères relatifs à chaque risque comme par exemple la fréquence, l'impact quantitatif ou encore l'impact qualitatif ;
- identifié les risques et établi un périmètre adapté au fonds et aux activités de Edmond de Rothschild REIM (France) y afférentes ;
- développé des indicateurs permettant de mesurer les risques et/ou des cotations permettant de mesurer la sensibilité du risque ;
- le cas échéant, établi des seuils de contrôle au-delà desquels des alertes sont générées.

L'application de ces étapes de gestion des risques permet d'adapter les dispositifs de maîtrise qui interviennent en amont et les contrôles à réaliser en aval d'un risque potentiel.

La fonction permanente de gestion des risques est responsable de la bonne exécution et du suivi des tâches décrites ci-dessus. Elle est également responsable de la revue périodique des cartographies et de l'amélioration continue de la gestion des risques.

POLITIQUE DE GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊT

Le devoir d'Edmond de Rothschild REIM (France) a toujours été de placer les intérêts de nos clients au-dessus de toute autre considération. C'est pourquoi nous nous attachons à détecter et prévenir tout conflit d'intérêt qui serait susceptible de se produire lors de la réalisation de nos prestations pour les services d'investissement et services connexes qui vous sont proposés.

C'est dans cette perspective que nous avons mis en place une organisation, une procédure dédiée, et des mesures nous permettant d'identifier et de gérer au mieux ces éventuelles situations.

Nous nous engageons bien entendu à vous informer de la nature générale ou de la source de ce ou ces conflit(s) d'intérêt si une telle situation devait être identifiée.

Vous pouvez, si vous le souhaitez, obtenir sur simple demande, un complément d'information sur notre politique de conflits d'intérêts.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Edmond de Rothschild REIM (France) veille à respecter un équilibre approprié entre les composantes fixe et variable de la rémunération globale. La composante fixe représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale pour qu'une politique souple puisse être exercée en matière de composante variable, notamment la possibilité de ne payer aucune composante variable.

La composante variable ne peut être versée par le biais d'instruments ou de méthodes qui facilitent le contournement des exigences des dispositions législatives et réglementaires applicables aux sociétés de gestion.

Pour chaque bénéficiaire, les rémunérations variables brutes répondent à des critères objectifs et cumulatifs et sont attribuées annuellement sur la base de critères spécifiques et des objectifs individuels résultant de

critères financiers et non financiers et fondés sur les objectifs définis lors des entretiens annualisés.

Le montant total des rémunérations versé par la Société de Gestion sur l'exercice 2023 à l'ensemble de son personnel (soit un effectif moyen durant l'exercice 2023 de 30 salariés et un effectif au 31 décembre 2023 de 36 salariés) s'élève à 3 023 k€ bruts, dont 2 167k€ de rémunérations fixes et 429k€ de rémunérations variables, le solde correspondant à des avantages divers (primes d'ancienneté, indemnité stage, IJSS ou autres).

Le montant agrégé des rémunérations des cadres supérieurs et des collaborateurs dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque de votre SCPI s'établit à 1 291k€, dont 310k€ de rémunérations variables.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Chères associées, Chers associés,

Conformément aux dispositions légales, réglementaires et statutaires, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport du premier exercice de la SCPI Edmond de Rothschild Europa (la « Société ») portant sur la gestion de la Société ainsi que sur le projet des résolutions proposées.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni le 15 novembre 2024 pour examiner les comptes annuels ainsi que le rapport de gestion de la Société au 30 juin 2024, a rencontré le commissaire aux comptes et a entendu les représentants de la Société de Gestion sur la situation et les perspectives de la Société.

SITUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ

Au cours de cet exercice de 2 mois, la Société a collecté plus de 13 millions d'euros ce qui a permis d'acquérir le 29 mai 2024 un premier actif immobilier de logistique situé aux Pays-Bas bénéficiant d'un taux de rendement attractif avec un locataire de qualité qui a pris un engagement ferme de 10 ans et ainsi optimiser le rendement de la SCPI dès son lancement. L'intégralité des fonds collectés a été placée sur un compte rémunéré. La Société a également réaffirmé son intention de poursuivre la stratégie d'investissement diversifiée et paneuropéenne de la Société, tout en s'engageant dans une démarche respectueuse des critères de durabilité.

COMPTES ANNUELS DU PREMIER EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2024

Après un examen approfondi des comptes annuels allant du 18 avril 2024 au 30 juin 2024 de la Société, en présence du commissaire aux comptes, le Conseil de Surveillance a constaté que ce premier exercice fait ressortir un bénéfice de 50 107 euros.

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Nous avons pris connaissance de la lettre sur la convention visée à l'article L.214-106 du code monétaire et financier intervenue au cours de l'exercice écoulé. Nous invitons l'Assemblée Générale à approuver ladite convention.



AVIS SUR LE PROJET DE RÉOLUTIONS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le Conseil de Surveillance a étudié attentivement le projet de résolutions proposé par la Société de gestion et donne un avis favorable à l'ensemble des résolutions tel qu'il est présenté en ce compris l'affectation du résultat de l'exercice au report à nouveau.

CONCLUSION

Nous tenons à exprimer notre satisfaction quant à la gestion de la Société dans le respect des engagements pris envers les associés et nous invitons les associés à adopter les résolutions telles qu'elles sont proposées, ces dernières étant conformes aux intérêts de la Société.

Le Conseil de Surveillance
Représenté par Monsieur Xavier Pelton
en qualité de Président

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA relatifs à l'exercice clos le 30 juin 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 18 avril 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine,

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-206 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés de la convention suivante passée au cours de l'exercice écoulé :

- Une convention de mise à disposition à titre gratuit des locaux sis au 24-26 rue de la Pépinière 75008 PARIS, conclue entre la société EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA et son Gérant, la société EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (France).

Fait à Neuilly-sur-Seine,

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Présentation du rapport de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2024, approbation des comptes annuels arrêtés au 30 juin 2024, des valeurs de la Société, du capital social et quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion de la Société de Gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes clos au 30 juin 2024, approuve lesdits comptes tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, elle donne à la Société de Gestion et aux membres du Conseil de Surveillance quitus entier et sans réserve de l'exécution de leurs mandats pour ledit exercice.

L'Assemblée Générale prend acte que le capital social à la clôture de l'exercice est de 11 288 320 euros.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, approuve les valeurs de la Société arrêtées au 30 juin 2024 qui s'établissent comme suit :

- Valeur comptable : 12 087 877,24 euros, soit 171,33 euros par part ;
- Valeur de réalisation : 12 087 877,24 euros, soit 171,33 euros par part ;

- Valeur de reconstitution : 14 382 326,18 euros, soit 203,85 euros par part.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 30 juin 2024

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 30 juin 2024 s'élevant à 50 106,71 euros comme suit :

- > 50 106,71 € au compte report à nouveau qui, après affectation s'élèvera à la somme de 50 106,71 €

L'Assemblée Générale prend acte que s'agissant du premier exercice de la Société, il n'a été distribué aucun dividende depuis la constitution.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées visées par l'article L 214-106 du code monétaire et financier

L'Assemblée, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L 214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE EXTRAORDINAIRE

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Extension de l'objet social et modification corrélative de l'article 2 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de procéder à l'extension de l'objet social de la Société afin de lui permettre de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique issue de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.

En conséquence, l'Assemblée décide d'ajouter la mention suivante à la fin de l'article 2 des statuts :

ANCIENNE RÉDACTION :

« Article 2. Objet social

(...)

- acquérir des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme. »

NOUVELLE RÉDACTION :

« Article 2. Objet social

(...)

- acquérir des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

A titre accessoire, la SCPI pourra acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIÈME RÉOLUTION

Augmentation du montant du capital social statutaire maximum et modification corrélative de l'article 6.2 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide d'augmenter le capital maximum statutaire en le portant de quarante millions d'euros (40 000 000 €) à cent millions d'euros (100 000 000 €).

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 6.2 des statuts, lequel est désormais rédigé comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION :

« [...] »

6.2 Capital social statutaire maximum

Le montant du capital social maximum autorisé est fixé à quarante millions d'euros (40 000 000,00€), hors prime d'émission. La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de quarante millions d'euros (40 000 000,00€) par la création de parts nouvelles.

[...] »

NOUVELLE RÉDACTION :

« [...] »

6.2 Capital social statutaire maximum

Le montant du capital social maximum autorisé est fixé à **cent millions d'euros (100 000 000,00€)**, hors prime d'émission. La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de **cent millions d'euros (100 000 000,00€)** par la création de parts nouvelles.

[...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

SIXIÈME RÉOLUTION

Décimalisation des parts sociales et modifications corrélatives des articles 6, 6.4 et 12 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide d'introduire la possibilité de décimaliser les parts sociales de la Société sur décision de la Société de Gestion.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier les articles 6 et 12 comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION :

« Article 6. Capital Social

Chaque associé détiendra vingt-cinq (25) part(s) sociale(s) au minimum. »

NOUVELLE RÉDACTION :

« Article 6. Capital Social

Chaque associé détiendra vingt-cinq (25) parts sociales au minimum **ou son équivalent en parts sociales fractionnées.** »

« Article 12. Indivisibilité des parts sociales

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

« Article 12. Indivisibilité des parts sociales

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

Les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter dans les conditions prévues aux deuxièmes et troisièmes alinéas ci-dessus par une seule et même personne qui exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Enfin, l'Assemblée Générale, décide d'introduire un nouvel article 6.4 rédigé comme suit :

« Article 6.4. Décimalisation

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier sauf lorsqu'il en est disposé autrement. »

SEPTIÈME RÉOLUTION

Création de catégories de parts sociales et modification corrélative des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide d'introduire la possibilité pour la Société de Gestion de créer différentes catégories de parts sociales. En conséquence, l'Assemblée Générale décide de procéder à la modification corrélative des statuts et d'insérer un article 9.2 rédigé comme suit :

« Article 9.2. Catégories de parts

Des catégories de parts pourront être créées sur décision de la Société de Gestion et selon les prescriptions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. »

HUITIÈME RÉOLUTION

Modification des articles 28.1 et 29.1 relatifs aux assemblées générales

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, autorise la modification de l'article 28.1 des statuts afin de corriger le délai de réception de l'accord écrit d'un associé avant l'assemblée pour permettre la transmission de la documentation par voie électronique comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION :

« Article 28.1. Convocation

[...]

Si l'accord de l'associé a été obtenu par écrit, au moins quinze jours avant la date de la prochaine Assemblée, les documents relatifs aux futures Assemblées peuvent lui être transmis par voie électronique. À défaut de son accord, l'associé est convoqué par une lettre ordinaire.

[...]»

NOUVELLE RÉDACTION :

« Article 28.1. Convocation

[...]

*Si l'accord de l'associé a été obtenu par écrit, au moins **vingt** jours avant la date de la prochaine Assemblée, les documents relatifs aux futures Assemblées peuvent lui être transmis par voie électronique. À défaut de son accord, l'associé est convoqué par une lettre ordinaire.*

[...]»

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'Assemblée Générale décide de procéder à la modification de l'article 29.1 des statuts, relatif aux pouvoirs de l'Assemblée en supprimant le recours à l'approbation de l'Assemblée Générale pour l'approbation des valeurs de réalisation et de reconstitution. L'article 29.1 sera désormais rédigé comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION :

« Article 29.1. Assemblée Générale Ordinaire

[...]

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion dans un état annexe au rapport de gestion.

[...]»

NOUVELLE RÉDACTION :

« Article 29.1. Assemblée Générale Ordinaire

[...]

*Elle approuve chaque année la valeur comptable, **la valeur de réalisation et de reconstitution** de la Société arrêtée par la Société de Gestion dans un état annexe au rapport de gestion.*

[...]»

Le reste de l'article demeure inchangé.

NEUVIÈME RÉOLUTION

Précisions et corrections mineures apportées aux statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, autorise les précisions et modifications mineures des statuts, énumérées ci-après :

- l'apport de précisions relatives à la réalisation du calcul et de la publication des valeurs de réalisation et reconstitution de la Société inscrites à l'article 26 des statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION :

« Article 26. Missions de l'expert immobilier

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la Société et par les sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-36 réalisée par un expert externe en évaluation indépendant.

[...]. »

NOUVELLE RÉDACTION :

« Article 26. Missions de l'expert immobilier

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées **et publiées** par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice **ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice dès lors que la SCPI est à capital variable, ou à capital fixe et en cas d'augmentation de capital**, sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la Société et par les sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-36 réalisée par un expert externe en évaluation indépendant.

[...]. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

- l'apport de précisions relatives à la constitution du bénéfice distribuable à l'article 36 des statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION :

« Article 36. Répartition des bénéfices

[...]

- ou lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un des Commissaires aux Comptes fait apparaître que la Société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des provisions et des amortissements éventuellement nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes. La Société de Gestion a qualité pour répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

[...]. »

NOUVELLE RÉDACTION :

« Article 36. Répartition des bénéfices

[...]

- ou lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un des Commissaires aux Comptes fait apparaître que la Société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des **amortissements et provisions nécessaires**, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et **prise en compte, s'il y a lieu, du report bénéficiaire**, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes. La Société de Gestion a qualité pour répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

[...].

Le reste de l'article demeure inchangé.

- la correction du montant du capital social de la Société de Gestion inscrit à l'article 15 des statuts passant de 250.000 euros à 650.000 euros ;
- la correction de la numérotation suite à la création de l'article 9.2 ;
- la suppression de la mention du premier exercice social de l'article 33 des statuts ;
- l'intégration de l'inaliénabilité des parts souscrites les cent premiers jours à l'article 11.1
- la suppression des mentions, articles et annexes relatifs à l'immatriculation de la Société et notamment les articles 40 à 43 des statuts, l'annexe 1 et la liste des souscripteurs initiaux en préambule.

DIXIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs à conférer en vue des formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la société LEGALVISION PRO, 15 Rue de Milan – 75009 Paris ainsi qu'au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal, afin d'effectuer tout dépôt, mention, publication et formalité légale qui en seraient la suite ou la conséquence.

ANNEXE SFDR

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : Edmond de Rothschild Europa (« SCPI » ou « EdR Europa »)

Identifiant d'entité juridique : 969500WRP3149KCKUS94

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ___%

Non

Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

avec un objectif social

Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

La SCPI Edmond de Rothschild Europa vise à promouvoir des caractéristiques environnementales et sociales, en particulier de nature à réduire les consommations énergétiques de son portefeuille immobilier tout en favorisant le bien-être des occupants.

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit

La Société de Gestion s'attelle à suivre les indicateurs suivants :

Objectif	Libellé	Cible
1. Enjeux environnementaux		
Performance énergétique	Moyenne des DPE des actifs en portefeuille bénéficiant d'un DPE D (moyenne arithmétique, sans pondération en fonction de la surface ou de la valeur des actifs).	DPE D, ou équivalent par pays hors France, à l'issue de la période de détention recommandée.
Collecte des données et réduction des consommations énergétiques	Réduire la consommation énergétique des actifs en portefeuille, en déployant des actions visant à améliorer l'efficacité énergétique d'un actif, tout en cherchant à accroître la collecte de données relatives à cette consommation.	Chaque actif concerné bénéficie d'un plan d'actions en vue d'améliorer les équipements visés
Réduction des consommations d'eau potable	Réduire les consommations d'eau potable des actifs en portefeuille, en déployant des actions visant une utilisation plus efficace des ressources.	Chaque actif concerné bénéficie d'un plan d'actions en vue d'améliorer les équipements visés
2. Enjeux sociaux		
« Walk Score »	Collecter le « Walk Score » des actifs en portefeuille	Chaque actif concerné bénéficie d'un « Walk Score »
3. Enjeux de qualité de la gouvernance		
Politique ESG du bailleur	Part des contrats avec les property manager intégrant des clauses ESG (engagement des parties prenantes).	100% des contrats intégrant les clauses ESG
Annexe environnementale	Part des baux avec les locataires intégrant des clauses ESG (engagement des parties prenantes).	70% des baux intégrant les clauses ESG

Au 30 juin 2024, le patrimoine de la SCPI était composé d'un seul actif acquis récemment, il est donc trop tôt pour mesurer la performance de la SCPI au regard de ces indicateurs.

● **... Et par rapport aux périodes précédentes ?**

La SCPI ayant été lancé commercialement en mai 2024, il n'y a pas d'historique sur la performance des indicateurs de durabilité.

● **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué ?**

Ce produit financier ne réalise pas d'investissements durables.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales, au respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Ce produit financier ne réalise pas d'investissements durables.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

La SCPI ne prend pas en considération les indicateurs concernant les incidences négatives.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?
Description détaillée :

Non applicable.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Ce produit financier ne prend pas en considération les indicateurs concernant les principales incidences négatives.



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir du 23 avril 2024 au 30 juin 2024.

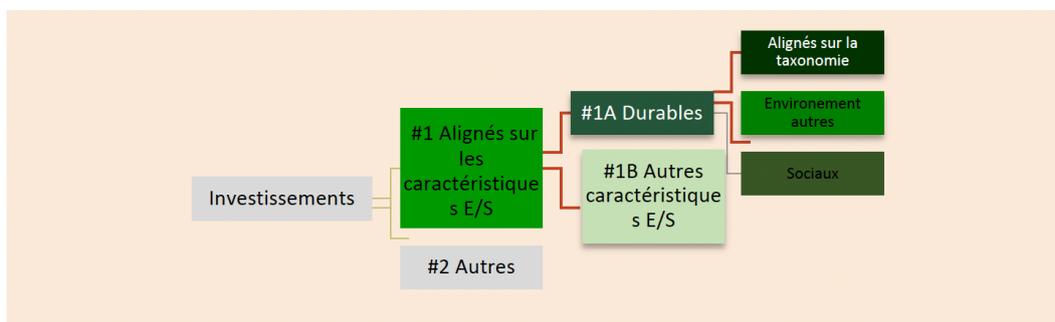
Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Surhuisterveen	Logistique	100%	Pays-Bas



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

● **Quelle était l'allocation des actifs ?**

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances

Le symbole  représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des** critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement de l'UE 2020 /852.

L'unique actif en portefeuille au 30 juin 2024 est alloué aux catégories :

- #1 Alignés sur les caractéristiques E/S
- #1B Autres caractéristiques E/S

● **Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?**

L'unique actif immobilier en portefeuille au 30 juin 2024 relève du secteur de la logistique.



● **Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

Ce produit financier ne réalise pas d'investissements durables.

● **Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?**

Oui :

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Non

● **Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Non applicable, dans la mesure où les activités visées par la SCPI n'entrent pas dans le périmètre des activités habilitantes et transitoires.

● **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Non applicable, la SCPI ayant été lancée commercialement en mai 2024.



● **Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

La SCPI ne prend pas d'engagement quant à la réalisation d'une proportion minimale d'investissements durables.

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI ne réalise pas d'investissement durable sur le plan social.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

La SCPI n'a pas réalisé d'investissement relevant de cette catégorie.



Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

La SCPI a initié un processus en vue d'obtenir la labellisation ISR et de s'inscrire dans cette démarche.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable, en l'absence d'indice de référence.

- *En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?*

Non applicable.

- *Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?*

Non applicable.

- *Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?*

Non applicable.

- *Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?*

Non applicable.



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 650 000 €, agréée par l'AMF (n°GP 10000005).