



EDMOND  
DE ROTHSCHILD

# RAPPORT ANNUEL

AU 31 DÉCEMBRE 2024



# SOMMAIRE

## 01 | RAPPORT DE GESTION

L'ÉDITO	4
CHIFFRES CLÉS, DISTRIBUTION, VALEURS DE LA SOCIÉTÉ	5
PATRIMOINE	6
ACQUISITIONS	7
PERFORMANCE	8

## 02 | RAPPORT ISR

LA DÉMARCHE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE	10
LES ÉVALUATIONS DES ACTIFS EN PORTEFEUILLE	17
FOCUS ACTIF	20

## 03 | COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE	24
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	26
COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	27
ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	29

## 04 | RAPPORTS & PROJET DE RESOLUTIONS

GOUVERNANCE	40
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	42
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	43
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	45
PROJET DE RÉOLUTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE	46
ANNEXE SFDR	53



# 01

## RAPPORT DE GESTION



EDMOND DE ROTHSCHILD  
**EUROPA**



# L'ÉDITO

Chères associées, Chers associés,

Toute l'équipe Edmond de Rothschild REIM (« EdR REIM ») est fière de vous présenter le rapport annuel du second exercice de votre SCPI Edmond de Rothschild Europa.

Nous tenons à remercier tout particulièrement l'ensemble des associés de la SCPI qui, par leur confiance, ont permis d'atteindre **près de 20 millions d'euros de capitalisation** au 31 décembre 2024.

Ce second exercice a été marqué par le versement du premier dividende brut de fiscalité étrangère au titre du 4e trimestre correspondant à **1,53 € par mois et par part en jouissance**. Cette performance a été rendue possible grâce à la présence locale de nos équipes aux Pays-Bas et en Allemagne avec deux nouvelles acquisitions sur ce second exercice.

La première est un bâtiment d'activités à proximité de Rotterdam au sein d'un parc d'activités plébiscité par les utilisateurs industriels et les investisseurs, il est entièrement occupé par un seul locataire, leader de son marché, qui confirme son positionnement dans la zone avec un engagement ferme jusqu'en 2034. La seconde est un actif situé au cœur de la région Rhin-Main en Allemagne, bénéficiant d'une connexion stratégique via trois axes autoroutiers desservant notamment Francfort et son aéroport. L'ensemble se compose de 3 entrepôts et est entièrement loué à un locataire de qualité pour une durée ferme de 14 ans.

Ces acquisitions ont permis de porter la durée ferme moyenne des baux à près de **11 ans et de rehausser le taux de distribution cible non garanti à 8 % pour l'année 2025** avec un **taux d'occupation stable à 100 %**.

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



**Kristelle Wauters**

Présidente de  
Edmond de Rothschild  
REIM (France)

En matière de durabilité, l'obtention du **label ISR** au cours de cet exercice témoigne de **notre volonté de mettre les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance au cœur de notre démarche d'investissement**.

En 2025, votre SCPI a déjà réalisé **3 nouvelles acquisitions** et **dispose d'un vivier d'opportunités** avec deux actifs en Allemagne sous exclusivité et deux autres immeubles à l'étude au UK et aux Pays-Bas. Un second dividende de **4,03 € brut de fiscalité par part en plein jouissance** a été versé **en ligne avec l'objectif de taux de distribution de 2025**.

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

L'équipe Edmond de Rothschild REIM.



# CHIFFRES CLÉS



Prix de la part

**200 €**



Prix de retrait

**180 €**



Capitalisation

**19 394 600 €**



Nombre de parts total

**96 973**



Nombre d'associés

**401**



Nombre d'immeubles

**3**

## DISTRIBUTION

Un acompte sur dividende a été versé au titre du T4 2024 correspondant à 1,53 € par mois et part part en jouissance brut de fiscalité soit 1,25 € par mois et par part en jouissance net de fiscalité étrangère.

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

**141,28 €**

valeur  
IFI



**163,42 €**

valeur  
comptable



**169,60 €**

valeur de  
réalisation



**210,81 €**

valeur de  
reconstitution

# PATRIMOINE

**3** actifs en portefeuille

## Répartition géographique<sup>(1)</sup>

**69%** PAYS-BAS

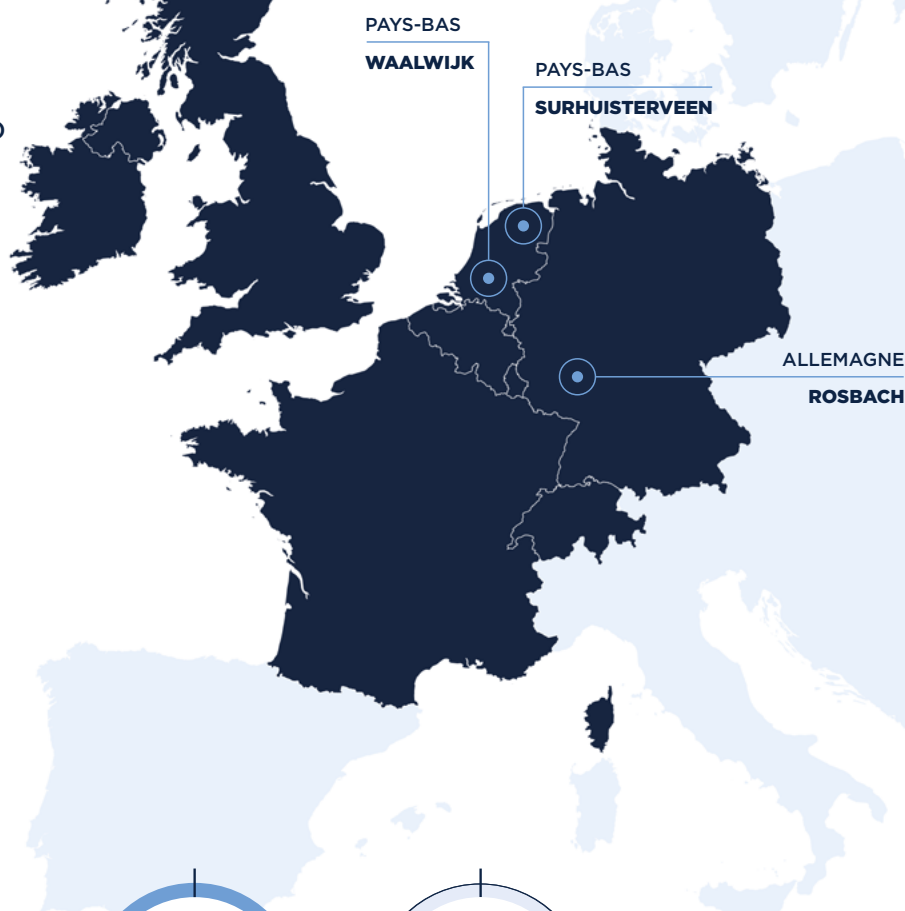
**31%** ALLEMAGNE

## Répartition sectorielle<sup>(1)</sup>

 **61%** LOGISTIQUE

 **39%** ACTIVITÉS

## IMPLANTATION PANEUROPÉENNE EDR REIM



**3**

locataires



**16 880 M<sup>2</sup>**  
Surface totale



**1,1M€**  
Loyers totaux



**10,8 ANS**  
WALB / WALT



**100%**  
Taux de  
recouvrement  
des loyers

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

(2) 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.



Typologie	Logistique
Date d'acquisition	16/09/2024
Prix d'acquisition AEM	5,7 M€
Surface	5 937 m <sup>2</sup>
Occupation	100 %
WALB	10 ans
Loyer annuel HT	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.



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

# PERFORMANCE

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Montant du capital social au 31/12/2024	15 515 680 €
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (collecte nette des retraits)	18 187 420 €
Nombre de parts au 31/12/2024	96 973
Nombre d'associés au 31/12/2024	401
Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	360 682 €
Prix de part au 31/12/2024	200 €*

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

## ÉVOLUTION DU PRIX DE PART

Prix de part lors de la création de la société	200 €*
Dividende versé au titre de l'année	3,06
Rentabilité de la part (en %)	1,53 %
Report à nouveau cumulé par part	1,62*

\* Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale

## ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT DES PARTS

Aucune part n'a été cédée ou retirée au cours de cet exercice.

## EMPLOI DES FONDS

	30/06/2024	DURANT L'EXERCICE	31/12/2024
Fonds collectés	13 062 970 €	5 124 450 €	18 187 420 €
Cessions d'immeubles	-	-	-
Divers	-	-	-
Commission de souscription	414 517 €	432 819 €	847 336 €
Achat d'immeubles	3 950 000 €	9 150 000 €	13 100 000 €
Frais d'acquisition (non récupérable)	558 695 €	1 314 903 €	1 873 597 €
Sommes restants à investir	8 139 758 €	- 5 773 272 €	2 366 487 €



# 02

## RAPPORT ISR





# LA DÉMARCHE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

## LES ENGAGEMENTS ESG

Depuis sa création, le 18 avril 2024, la SCPI Edmond de Rothschild Europa a vocation à intégrer des caractéristiques ESG (environnementales, sociales et de gouvernance) dans ses choix d'investissement et se classe article 8 au sens du règlement SFDR.

La SCPI s'est également engagée dans une démarche volontaire d'amélioration continue de la performance ESG de ses actifs immobiliers en obtenant le label ISR « Investissement Socialement Responsable » le 2 août 2024. Ce label récompense les fonds immobiliers qui s'engagent à respecter les fondamentaux de l'investissement socialement responsable en utilisant une méthodologie basée sur des critères ESG. Ce label est accordé à l'issue d'un audit initial réalisé par un certificateur indépendant agréé, en l'occurrence, un auditeur certifié par l'AFNOR et est valable 3 ans, avec possibilité de renouvellement. Le fonds labellisé fait l'objet d'un audit de contrôle annuel visant à vérifier le respect des critères du label et l'atteinte des objectifs ISR.

Le label ISR occupe la seconde place en Europe en nombre de fonds labellisés et la première en termes d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.

La Société de Gestion a déjà une forte expérience en la matière à travers la gestion d'autres fonds labellisés ISR et veille à appliquer les meilleures pratiques ESG.

L'objectif financier de la SCPI est d'accroître la valeur des actifs et de minimiser les risques en matière de développement durable pour ses investisseurs.



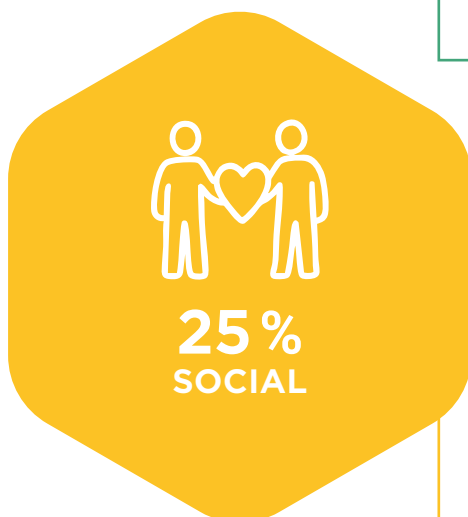


L'objectif général est décliné sur les 3 thématiques visées par le label : l'environnement, le social et la gouvernance, avec une superperformance axée sur les critères liés à l'énergie et au carbone, pour lesquels la pondération retenue pour les objectifs est la suivante :



**La SCPI Edmond de Rothschild Europa vise un impact environnemental important, tant sur l'énergie que sur le carbone.**

- Réduire les consommations énergétiques des actifs ;
- Réduire les émissions de CO2 des actifs ;
- Maîtriser les consommations d'eau sur les actifs ;
- Mener des actions en faveur de la biodiversité sur tous les sites immobiliers sur lesquels cela est possible.



**La SCPI Edmond de Rothschild Europa vise un impact social à la mesure de la typologie des actifs et centré sur la mobilité, les services, la santé et le confort des occupants.**

- Proposer des actifs facilement accessibles ou équipés de dispositifs de mobilités douces ;
- Favoriser l'accès à des services variés et de qualité aux occupants.



**La SCPI Edmond de Rothschild Europa met en œuvre une gouvernance centrée à la fois sur la maîtrise des risques et la mise en œuvre opérationnelle des thématiques E et S.**

- Engager les parties prenantes clés dans la démarche ESG ;
- Maîtriser les risques liés au changement climatique.

## LES MOYENS INTERNES DÉPLOYÉS PAR EDR REIM

La Société de Gestion met les moyens nécessaires au service de l'ambition et des engagements ESG de la SCPI.

### 1. Les moyens humains

La bonne mise en œuvre de la stratégie ISR de la SCPI passe par l'appropriation de la démarche par toutes les parties prenantes.

Cela commence par l'implication forte des équipes et de gestion de EdR REIM :

- La Présidente qui assure le suivi des engagements ISR de la SCPI ;
- La Direction du Fund Management, garant de la performance et du suivi des engagements ISR de la SCPI ;
- La Direction des Investissements qui évalue l'actif avant même son entrée dans le patrimoine ;
- La Direction de l'Asset Management qui agit sur la valorisation à moyen et long terme de l'actif ;
- La Direction de la Gestion Locative qui est au contact quotidien avec les locataires ;
- La Direction de la Conformité et du Contrôle Interne, qui contrôle la bonne application du référentiel dans le cadre du Plan de Contrôle Annuel et qui édite un rapport de contrôle ESG.

L'ensemble des équipes intervenant sur la SCPI y alloue une quote-part de leur temps.

Un comité ESG se tient dès que nécessaire et a minima une fois par an et suit la bonne mise en œuvre de la démarche, l'atteinte des objectifs de la SCPI, les évolutions de la méthodologie, la consolidation des indicateurs, le bilan du plan de contrôle interne ESG, la cartographie des risques de durabilité et ISR, le tableau de bord de l'engagement des parties prenantes et les différents reportings extra-financiers.

Le comité ESG se compose comme suit :

- Le Directoire de EdR REIM ;
- La Direction du Fund Management ;
- La Direction des Investissements ;
- La Direction de l'Asset Management ;
- La gestion des Risques ;
- L'équipe Conformité et Contrôle Interne.

Dans une démarche de qualité et afin de s'aligner sur les meilleures pratiques du marché, la Société de Gestion fait le choix depuis plusieurs années d'être accompagnée par un bureau d'étude spécialisé dans le conseil en immobilier durable et en ESG, SEVAIA, en qualité d'« AMO ISR ». Cela inclut notamment le suivi du plan d'action ISR sur le Fonds.

La Société de Gestion fait le choix au cas par cas de se faire accompagner par le bureau d'études dans le cadre de due diligence (technique, énergétique ou ESG).

Des points de suivis sont réalisés mensuellement avec les équipes AMO du Bureau d'études SEVAIA en charge du déploiement de la démarche ISR.

### 2. Les moyens financiers

Le recours aux prestataires externes en matière d'ESG en 2024 a représenté un total de 10 K€ TTC sur la SCPI Edmond de Rothschild Europa.

Ces dépenses correspondent principalement à des services de :

- Accompagnement stratégique ESG, déploiement de démarche ISR ;
- Recours aux plateformes de collecte de données énergétiques de type Deepki ou EnergySafe ;

De plus, des investissements en capital (CAPEX) sont prévus sur les actifs du Fonds dans le cadre de leur démarche d'amélioration de leur performance ESG (du plan d'action ISR).

### 3. Les moyens techniques

Lors de chaque acquisition, les équipes utilisent les outils dédiés suivants :

- Les données énergétiques nécessaires au suivi des indicateurs de consommations énergétiques et d'émissions carbone sont relevées via une plateforme de télérelève de type Deepki ou Energy-Safe, en cours de déploiement ;
- L'étude d'exposition aux risques climatiques est réalisée grâce à des outils mis à disposition gratuitement, l'outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) mis à disposition sur la plateforme R4RE (« Resilience For Real Estate ») appelé BAT-Adapt pour les actifs situés en France et l'outil Munich Re pour les actifs hors-France dans l'Union Européenne.



#### 4. Le plan de formation

Le plan de formation intègre la formation des parties prenantes internes au référentiel ISR.

Dans un premier temps, le processus d'onboarding des collaborateurs EdR REIM, un kit documentaire, est adressé aux équipes. Celui-ci intègre une brique de présentation du label ISR.

Le plan de formation annuel vient ensuite renforcer les connaissances des équipes en interne.

Celui-ci prévoit pour 2025 que :

- Les équipes d'Asset Management des Pays-Bas et d'Allemagne de EdR REIM, qui interviennent dans la gestion des actifs de la SCPI Edmond de Rothschild Europa, suivent une session de formation sur les objectifs et la méthodologie ISR animée par le bureau d'études SEVAIA en qualité de formateur agréé ;
- L'ensemble des collaborateurs de EdR REIM suivent une formation sur les sujets de Finance Durable ;
- L'équipe de Fund Management, impliquée dans la gestion des fonds « article 8 » dont la SCPI, passe la certification AMF « Finance Durable ».

#### 5. Les contrôles ESG

Les contrôles de 1er niveau sont à la charge des équipes opérationnelles qui sont responsables de la mise en oeuvre du dispositif et du respect des procédures internes de façon permanente :

- Le Directeur du Fund management pilote la démarche ESG avec l'équipe de Fund Management. Leur rôle est de garantir que l'analyse ESG de chaque actif a été réalisée par les équipes d'Investissements et d'Asset Management conformément à la stratégie du fonds et aux exigences du label ISR et s'assure de la complétude et de l'exhaustivité des reportings extra-financiers et financiers ;
- L'équipe Investissement est en charge des sujets ESG tout au long du cycle d'investissement (due diligence et analyse ESG via la complétude de la grille). Dans le cadre de son processus d'acquisition, et notamment lors de la 2nde phase de son comité d'investissement, l'AMO ISR du fonds contrôle les évaluations et s'assure de la qualité de la donnée saisie, des pièces preuves apportées et de la cohérence avec la stratégie du Fonds ;



- L'équipe d'Asset Management est responsable de l'élaboration et la mise en œuvre des plans d'action ainsi que de la collecte des données afin de respecter les engagements du Label ISR ;
- Les risques extra-financiers sont suivis par la gestion des risques pour les produits classifiés Article 8 et 9 du Règlement SFDR ainsi que pour les produits ayant obtenu le label ISR dans le cadre de la mise à jour de la cartographie des risques opérationnels. Un contrôle des risques extra-financiers est réalisé concernant la notation ESG et la présence d'un plan d'action budgétisé, le cas échéant, avant chaque acquisition et le respect des ratios extra-financiers périodiquement.

Les contrôles de 2nd niveau sont réalisés annuellement par l'équipe de Conformité et contrôle interne de EdR REIM par le biais du plan de contrôle ESG qui s'assure par la réalisation de contrôles, du respect des procédures et des exigences du label ISR, de l'existence et la mise à jour de la documentation ESG et commerciale, de la qualité du contenu des reportings extra-financiers et de l'intégration des critères ESG dans la stratégie de gestion des FIA concernés.

Les contrôles de 3ème niveau sont réalisés par l'Inspection Générale du groupe Edmond de Rothschild ou par l'intermédiaire de tiers (auditeurs externes).

# MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE ET D'ÉVALUATION

## 1. Outil d'analyse

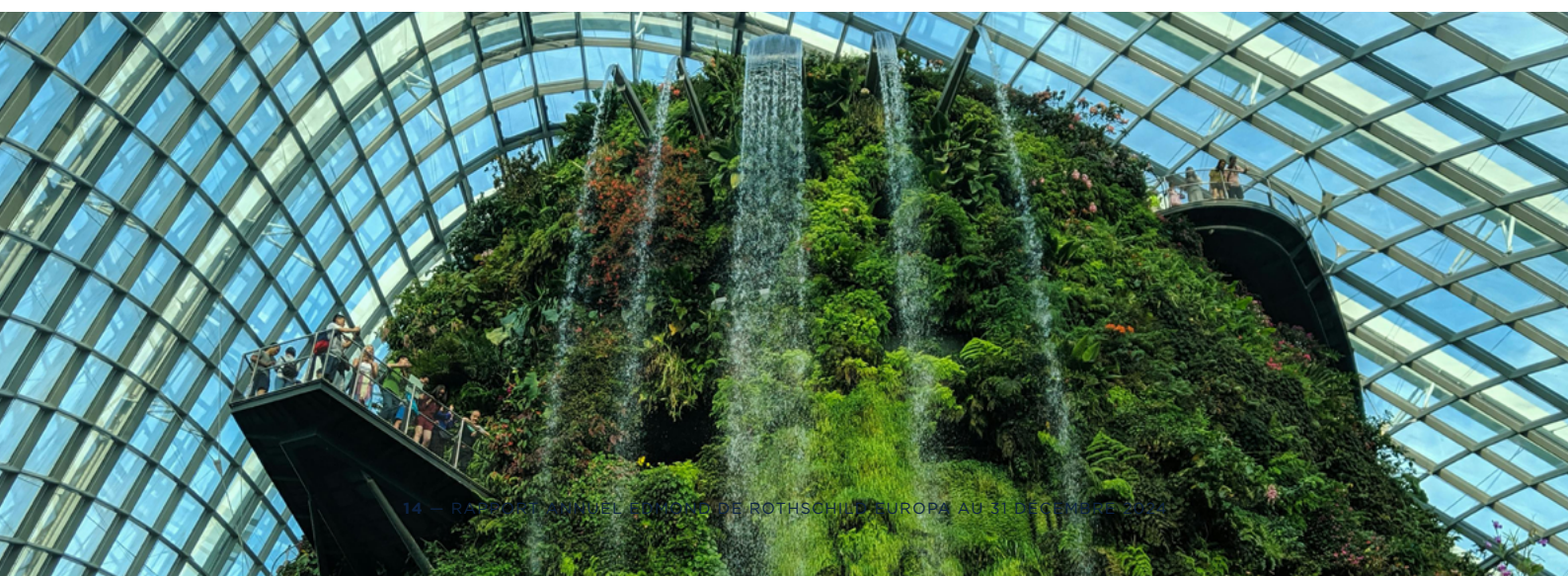
Afin de répondre aux enjeux spécifiques de chacune des typologies des actifs incluses dans l'univers d'investissement de la SCPI, la Société de Gestion a défini 3 grilles de notation ESG (Commerce, Logistique/ Locaux d'activités et Générale pour les bureaux et les autres typologies en adéquation avec les objectifs de la SCPI permettant d'attribuer une note extra-financière à chaque actif détenu en portefeuille.

Les 3 grilles sont constituées de 30 à 35 critères chacune déclinés sur les trois domaines suivants pour procéder à l'évaluation et à l'amélioration des actifs en portefeuille :

ENVIRONNEMENT	SOCIAL	GOVERNANCE
Énergie	Mobilité	Gestion de la chaîne d'approvisionnement
Carbone	Service aux occupants	Relations locataires, usagers et riverains
Biodiversité	Santé et confort	Politique achats
Eau / déchets	Impact social	Gestion des risques

Les critères et la note seuil ont été déterminés par le biais d'ateliers de travail collaboratifs auxquels ont participé différentes équipes de la Société de Gestion avec la participation du Responsable ESG de la plateforme EdR REIM sur la base de pratiques internes, de données sectorielles (OID, ADEME, ...), de réglementations ou de benchmarks afin d'adresser les thématiques les plus matérielles pour le portefeuille.

La note seuil définie est de 60/100 pour la grille «Commerce» et «Générale» et de 50/100 pour la grille «Logistique/Locaux d'activités». Si un actif n'atteint pas cette note, la SCPI s'engage à l'améliorer, soit pour atteindre la note seuil soit pour la faire progresser de + 20 points par rapport à la note initiale dans les 3 ans.



## 2. La méthode d'analyse

L'analyse ESG de la SCPI repose sur le processus suivant :

### Note initiale

Cette évaluation est réalisée lors de l'acquisition d'un nouvel actif et est révisée annuellement.

### Note seuil

C'est la note ESG d'un actif pour lequel l'évaluation obtenue sur chacun des critères correspond à une performance meilleure que la réglementation, qu'un benchmark de place ou qu'une stratégie interne. Cette note est une donnée clé de la politique d'acquisition et de gestion du Fonds.

À partir de celle-ci, deux typologies d'actifs sont définies :



#### «BEST-IN-CLASS»

Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil sont dits actifs «Best-in-Class». Pour ces derniers, la Société de Gestion devra, a minima, maintenir la note initiale sur les 3 ans de cycle de labellisation.



#### «BEST-IN-PROGRESS»

Les actifs dont la note obtenue est en dessous de la note seuil sont dits «Best-in-Progress». Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre à minima la note seuil du fonds ou de progresser de 20 points.

### Note cible

C'est la note estimée de l'actif à horizon 3 ans si le plan d'action défini lors de l'évaluation initiale est bien mis en oeuvre.

## 3. Le choix des indicateurs de performance extra-financiers

Les indicateurs de performance ont été définis pour permettre un suivi efficace de l'atteinte des objectifs ESG fixés au niveau de la SCPI, en s'appuyant sur les indicateurs obligatoires du référentiel ISR : deux critères relatifs à l'énergie et au carbone, un critère social, ainsi qu'un critère de gouvernance.

La thématique de l'eau, identifiée comme un enjeu matériel pour les actifs immobiliers, fait également l'objet d'un suivi spécifique via la présence de compteurs d'eau. Cet indicateur vise à détecter d'éventuelles fuites et à contribuer à l'objectif environnemental de maîtrise des consommations d'eau à l'échelle de chaque actif.

Enfin, le critère portant sur l'exposition aux aléas climatiques s'inscrit dans le cadre de la stratégie de gestion des risques et de résilience développée par la Société de Gestion, telle que présentée dans son rapport Article 29 LEC de juin 2025.



#### 4. Les indicateurs de surperformance en matière de durabilité

Concernant les deux indicateurs de surperformance exigés par le référentiel ISR, il a été décidé de retenir les indicateurs énergie-carbone comme indicateurs de surperformance en matière de durabilité au sens du référentiel ISR. Ce choix s'appuie notamment sur la possibilité de comparer les données à un benchmark, disponible par typologie d'actifs, qui permet une analyse standardisée.

En revanche, la SCPI ayant été créée en 2024, ses premières acquisitions ont eu lieu en cours de l'exercice 2024, et la mise en œuvre progressive des compteurs à télérelève n'a pas permis de disposer de données de consommation suffisamment complètes pour établir une comparaison pertinente avec le benchmark. Cette analyse pourra être mise en œuvre et suivie dès 2025, sur la base de données consolidées et disponibles sur le périmètre au 31 décembre 2025. Le taux de couverture sera également divulgué.

#### 5. La stratégie et les indicateurs de suivi des engagements des parties prenantes

EdR REIM cherche à engager ses principaux partenaires dans sa politique ISR pour la SCPI. La politique d'engagement des parties prenantes du fonds, est disponible sur le site internet [www.edr-europa.com](http://www.edr-europa.com).

Dans ce cadre, EdR REIM a notamment mis en place dans chacun des contrats de Property Management une clause ESG imposant le respect des engagements ESG et la participation à la mise en œuvre des actions ESG. Elle a également intégré au sein de son bail commercial une annexe environnementale incluant une démarche socio-environnementale engageant les parties dans une amélioration de la performance ESG de chaque actif.

La Société de Gestion s'est engagé à dresser un bilan annuel des activités réalisées au titre de l'engagement de ses parties prenantes concernées par la démarche ISR.

À ce titre, la SCPI a fait le bilan des actions au 31/12/2024 :

Parties prenantes	Actions d'engagement	Indicateurs de suivi
Collaborateurs	<ul style="list-style-type: none"><li>Sessions de formation ESG ;</li><li>Mise à disposition de matériel E-learning ;</li><li>Certifications.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>0 heure de formation suivie en 2024. Plusieurs heures de formations sont prévues en 2025 et 2026 ;</li><li>Aucun collaborateur impliqué dans la gestion de fonds «ESG» n'a été formé en 2024 : 18 personnes suivront l'atelier «Fresque de l'immobilier Durable» en décembre 2025 et l'ensemble des collaborateurs de la société de gestion suivra une formation «Finance Durable» en janvier 2026 ;</li><li>Aucun collaborateur n'a reçu une certification «AMF Finance Durable» en 2024 : plusieurs collaborateurs la passeront en 2025.</li></ul>
Investisseurs	<ul style="list-style-type: none"><li>Publication de reporting ;</li><li>Mise à disposition d'informations clés sur le site internet.</li></ul>	
Locataires	<ul style="list-style-type: none"><li>Actions de sensibilisation à la démarche ESG (enquête de satisfaction, webinaire ESG, distribution d'un cahier de charges ESG, organisation d'un comité) ;</li><li>Signature d'une annexe environnementale dans le contrat de bail.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>0 % de locataires ayant reçu l'enquête de satisfaction. L'enquête de satisfaction n'a pas encore été réalisée. L'enquête sera réalisée en 2025 ;</li><li>0 % de locataires ayant reçu un cahier des charges ESG. Le cahier des charges ESG n'a pas encore été transmis. Il sera transmis aux locataires en 2025 ;</li><li>0 % de locataires ayant été invités à participer à un webinaire ESG : le webinaire n'a pas eu lieu en 2024. Un webinaire ESG sera prévu au cours du cycle ;</li><li>Aucun comité vert réalisé en 2024. Des comités verts seront prévus au cours du cycle ;</li><li>100 % des baux comportent une annexe environnementale.</li></ul>
Property managers	<ul style="list-style-type: none"><li>Signature d'une clause ESG dans le contrat des property managers ;</li><li>Analyse des engagements RSE des property managers.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>100 % de property managers ont signé une clause ESG en 2024 ;</li><li>0 % de prestataires ont été analysés au regard de leur engagement RSE en 2024. Une analyse sera réalisée en 2025.</li></ul>

# LES ÉVALUATIONS DES ACTIFS EN PORTEFEUILLE

## LA RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE AU 31 DÉCEMBRE 2024

Pays	Typologie	Démarche ISR	Actifs		Surface		Valeur vénale hors droits*	
			Nb.	%	m2	%	€	%
Pays-Bas	Logistique & Locaux d'activités	Oui	2	67 %	14 293	55 %	9 700 000 €	71 %
Allemagne	Logistique	Oui	1	33 %	2 595	7 %	4 000 000 €	14 %
TOTAL		-	3	100 %	16 888	100 %	13 700 000 €	100 %

## L'INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE AU 31 DÉCEMBRE 2024

Au cours de l'exercice 2024, le portefeuille était composé de 3 actifs. La Société a donc décidé de présenter un focus sur les 3 actifs en portefeuille en les classant du mieux noté au moins bien noté sur la période.

Nom	Surface m <sup>2</sup>	Typologie	Date acquisition	Valorisation hors droits*		Note initiale	Note au 31/12/24	Note cible	Approche
				€	%				
Surhuisterveen	8 307	Logistique	29/05/24	4 300 000	31%	23,5	23,5	48	« Best-in-progress »
Waalwijk	5 973	Locaux d'activités	18/09/24	5 400 000	40 %	19	19	39	« Best-in-progress »
Rosbach	2 600	Logistique	31/12/24	4 000 000	29 %	37	37	57	« Best-in-progress »

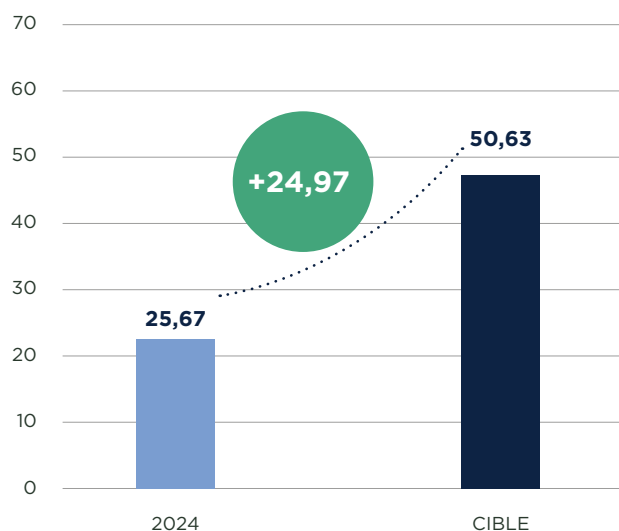
\* Les valeurs des actifs sont indiquées au % de détention dans la SCPI.

## LA DÉCOMPOSITION ET L'ÉVOLUTION AU 31 DÉCEMBRE 2024

Classement	Actifs	Environnement		Social		Gouvernance		Note ESG
		Note	Évolution	Note	Évolution	Note	Évolution	
1	Rosbach	15	→	13	→	9	→	37
2	Surhuisterveen	12,5	→	11	→	0	→	23.5
3	Waalwijk	8	→	5	→	6	→	19

Le déploiement des plans d'actions ISR n'ayant pas encore démarré à date du 31/12/2024, les actifs ont été évalués au 31/12/2024 au même niveau de performance que lors de leur acquisition.

## L'ÉVOLUTION CIBLE SUR 3 ANS



L'évolution s'apprécie par la moyenne en valeur correspondant à la moyenne des actifs pondérée par leurs valeurs d'expertise soit :

$$\frac{\text{Somme des notes} \times \text{Valeur d'expertise}}{\text{Valeur totale}}$$

Elle permet d'évaluer, à l'échelle de la SCPI, la progression des notes sur trois ans et de mesurer l'atteinte des objectifs du label ISR. Grâce aux plans d'action mis en place sur les actifs du portefeuille, la progression cible sur trois ans est de 24,97 points, soit un niveau supérieur à l'objectif de + 20 points fixé par le référentiel ISR.



## INDICATEURS DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERS

Caractéristiques	Performance au 31/12/2024	Taux de couverture	Explications
Enjeux environnementaux			
Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie finale (kWhEF/m²su.an)	-	0 %	Les compteurs à télérelève étaient en cours de déploiement au cours de l'exercice 2024 sur les actifs. Les données de consommations d'énergie finale sur une année complète ne sont pas encore disponibles.
Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie primaire (kWhEP/m²su.an)	-	0 %	Les compteurs à télérelève étaient en cours de déploiement au cours de l'exercice 2024 sur les actifs. Les données de consommations d'énergie primaire sur une année complète ne sont pas encore disponibles.
Emission de GES (kgCO2eq/m²su.an)	-	100 %	Les compteurs à télérelève étaient en cours de déploiement au cours de l'exercice 2024 sur les actifs. Les données d'émissions de gaz à effet de serre sur une année complète ne sont pas encore disponibles.
Part des actifs présentant un compteur d'eau connecté	0 %	0 %	L'action est prévue dans le cadre du plan d'action ISR des actifs.
Enjeux sociaux			
Part des actifs ayant au moins 3 lignes de transports en commun à proximité	67 %	100 %	2/3 des actifs ont au moins 3 lignes de transports en commun à proximité.
Part des actifs ayant au moins 3 services à proximité	100 %	100 %	L'ensemble des actifs ont au moins 3 services à proximité.
Enjeux de qualité de la gouvernance			
Part des contrats incluant des engagements en lien avec la politique ESG du bailleur	67 %	100 %	L'ensemble des baux des locataires présentent une annexe environnementale.
Part des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation d'exposition aux risques liés aux conséquences du changement climatique	33 %	100 %	L'étude d'exposition a été réalisée sur 1/3 des actifs lors des évaluations initiales. Cette action est prévue aux plans d'action ISR des actifs n'ayant pas encore été évalués.

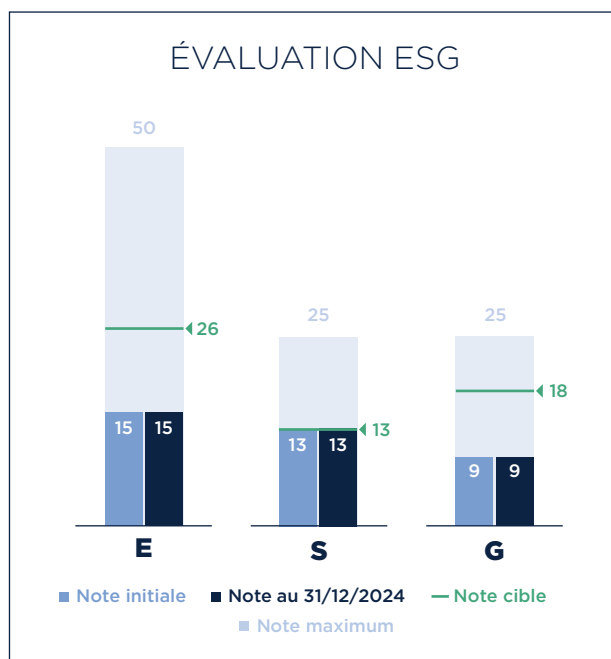
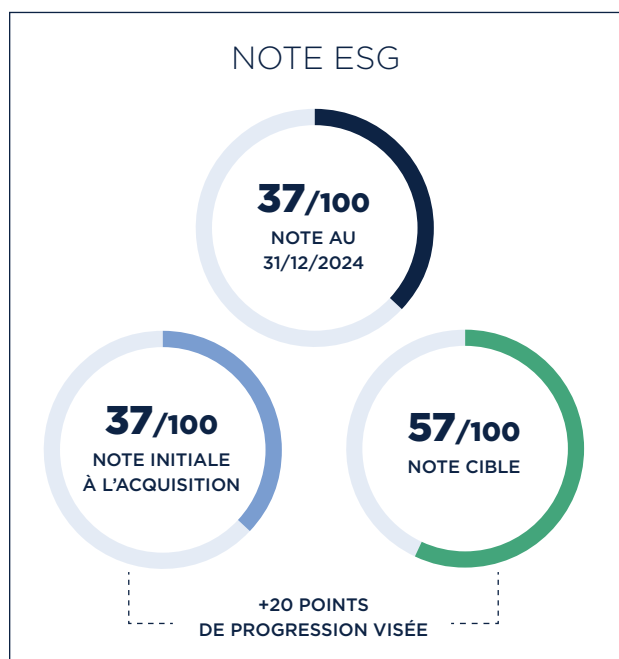
<sup>1</sup> La notion de « proximité » a été définie lors du choix des indicateurs, en tenant compte de la typologie des actifs afin de couvrir la diversité du portefeuille. Ainsi, elle correspond à une distance maximale de 500 mètres en zone urbaine et de 1 000 mètres en zone périurbaine ou semi-rurale.

# FOCUS ACTIF



## ALLEMAGNE ROSBACH

⚙️ Date d'acquisition	22/04/2024
🏠 Typologie	Logistique
👤 Surface	2 595 m <sup>2</sup>
🕒 Valeur vénale d'acquisition	4 000 000 €
🏢 Poids	29 %



## ACTIONS ISR MISES EN PLACE

- Ajout d'une annexe environnementale dans le contrat de bail du monolocataire
- Ajout d'une clause ESG dans le contrat de gestion du Property Manager
- Etude de la trajectoire de décarbonation de l'actif à partir de l'outil CRREM

## PLAN D'ACTION ISR À VENIR

### ACTIONS ENVIRONNEMENTALES

- Mise en place d'un compteur à télérelève et suivi des consommations énergétiques et des émissions carbone
- Mise à jour de la trajectoire de décarbonation de l'actif sur la base des données collectées de façon annuelle
- Echange avec le locataire sur la mise en place d'un contrat d'électricité verte sur l'actif
- Installation d'un compteur d'eau
- Réalisation d'un audit biodiversité sur l'actif

### ACTIONS DE GOUVERNANCE

- Distribution d'un guide d'aménagement ESG auprès des locataires
- Réalisation d'un webinaire sur les sujets ESG avec les locataires
- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires
- Réalisation d'une étude des risques de pollution sur le site
- Réalisation d'une étude de vulnérabilité face aux risques climatiques sur l'actif

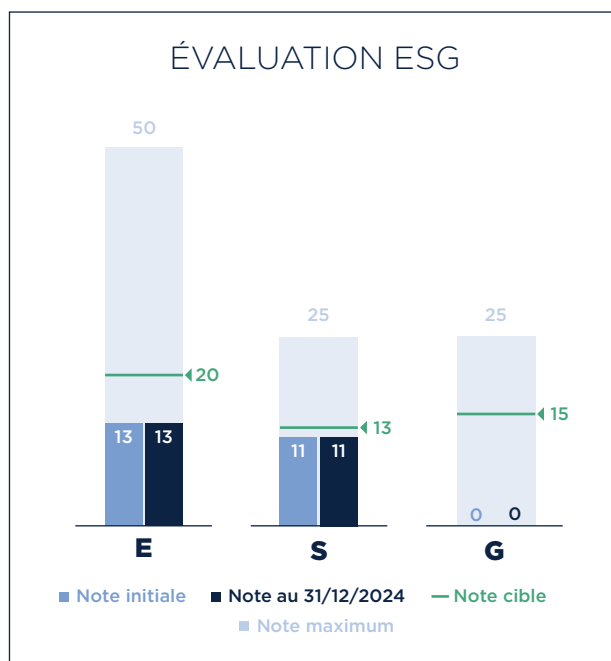
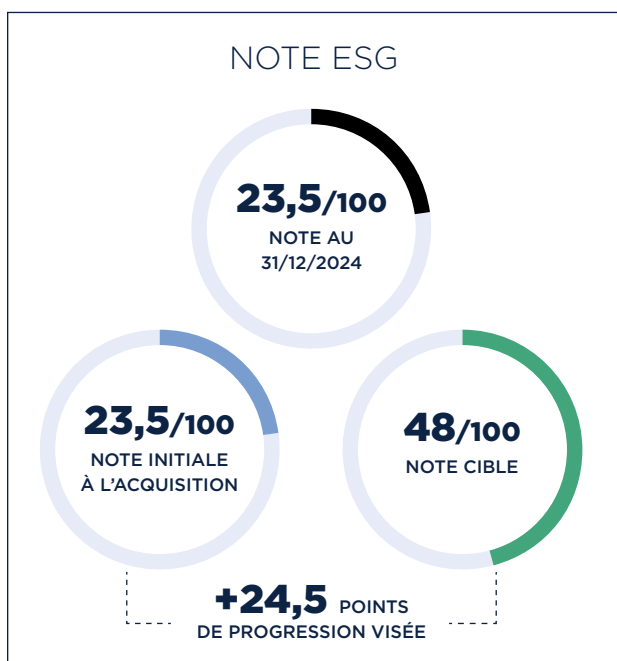


# FOCUS ACTIF



## PAYS-BAS SURHUISTERVEEN

🔧 Date d'acquisition	29/05/2024
🏠 Typologie	Logistique
👤 Surface	8 308 m²
🕒 Valeur vénale d'acquisition	4 300 000 €
🏢 Poids	31%



## ACTIONS ISR MISES EN PLACE

- Mise en place d'un compteur à télérelève EnergySafe
- Ajout d'une clause ESG dans le contrat de gestion du Property Manager

## PLAN D'ACTION ISR À VENIR

### ACTIONS ENVIRONNEMENTALES

- Suivi des consommations énergétiques et des émissions carbone de l'actif
- Réalisation d'une étude de trajectoire de décarbonation de l'actif à partir de l'outil CRREM
- Réalisation d'un audit biodiversité sur l'actif
- Installation d'un compteur d'eau
- Installation de bacs de tri

### ACTIONS DE GOUVERNANCE

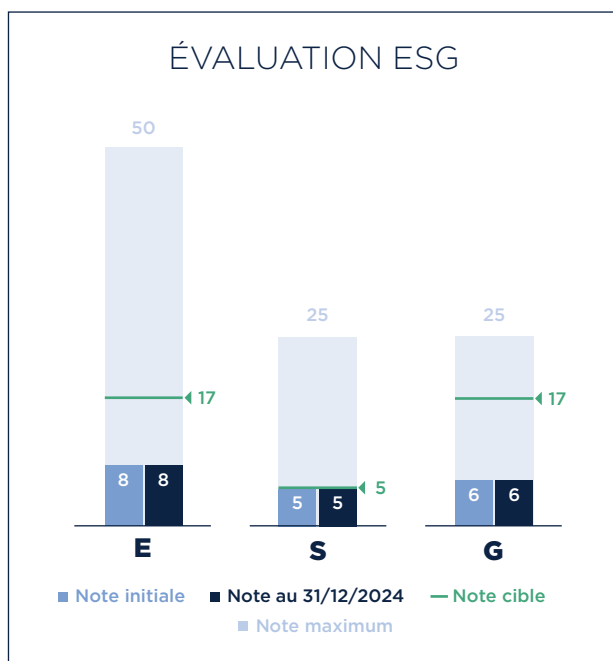
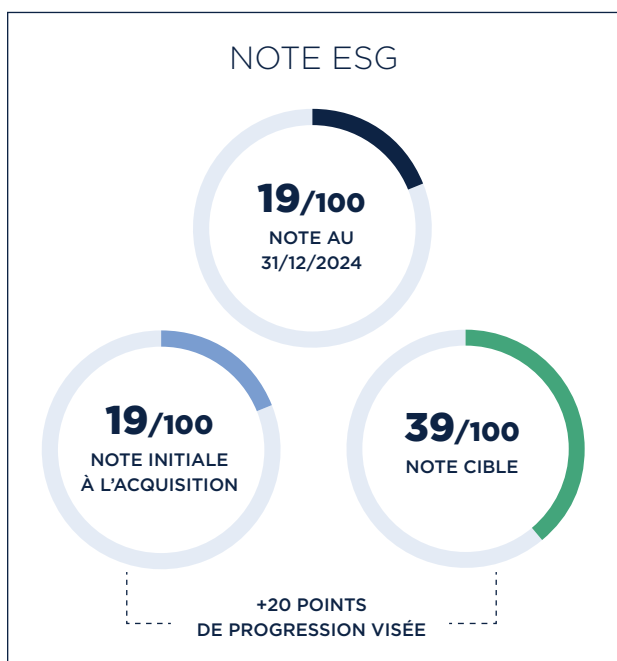
- Signature d'une annexe environnementale par le locataire
- Distribution d'un guide d'aménagement ESG auprès des locataires
- Réalisation d'un webinaire sur les sujets ESG avec les locataires
- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires
- Réalisation d'une étude de pollution ERP sur l'actif
- Réalisation d'une étude de vulnérabilité aux risques climatiques sur l'actif

# FOCUS ACTIF



## PAYS-BAS WAALWIJK

🔧 Date d'acquisition	18/09/2024
🏠 Typologie	Locaux d'activités
👤 Surface	5 985 m²
🕒 Valeur vénale d'acquisition	5 400 000 €
🏗️ Poids	40 %



## ACTIONS ISR MISES EN PLACE

- Mise en place d'un compteur à télérelève EnergySafe
- Ajout d'une annexe environnementale dans le contrat de bail du monolocataire
- Ajout d'une clause ESG dans le contrat de gestion du Property Manager

## PLAN D'ACTION ISR À VENIR

### ACTIONS ENVIRONNEMENTALES

- Suivi des consommations énergétiques et des émissions carbone
- Réalisation d'une étude de trajectoire de décarbonation sur l'actif à partir de l'outil CRREM
- Réalisation d'un nouveau diagnostic DPE (EPC)
- Réalisation d'un audit biodiversité sur l'actif
- Installation d'un compteur d'eau
- Installation d'équipements hydro-économes

### ACTIONS DE GOUVERNANCE

- Distribution d'un guide d'aménagement ESG auprès des locataires
- Réalisation d'un webinaire sur les sujets ESG avec les locataires
- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires
- Réalisation d'une étude de pollution ERP sur l'actif
- Réalisation d'une étude de vulnérabilité aux risques climatiques sur l'actif



# 03

## COMPTES ANNUELS



EDMOND DE ROTHSCHILD  
**EUROPA**

# COMPTES ANNUELS

## ÉTAT DU PATRIMOINE

	30/06/2024		31/12/2024	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENT IMMOBILIER</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
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 €	13 100 000 €	13 700 000 €
Immobilisations en cours (1)	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges liées aux placements immobiliers (2)	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges liées aux titres financiers contrôlés (3)	-	-	-	-
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>3 950 000 €</b>	<b>3 950 000 €</b>	<b>13 100 000 €</b>	<b>13 700 000 €</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées (4)	-	-	-	-
<b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés (1)	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles (1)	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (5)	-	-	234 290 €	234 290 €
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations participations	-	-	-	-

## CRÉANCES

Locataires et comptes rattachés	3 356 €	3 356 €	3 356 €	3 356 €
Autres créances	102 279 €	102 279 €	106 548 €	106 548 €
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 €	3 466 995 €	3 466 995 €
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>8 796 420</b>	<b>8 796 420 €</b>	<b>3 811 190 €</b>	<b>3 811 190 €</b>
Autres Provisions pour risques et charges (exclure les provisions)	-	-	-	-

## DETTES

Dettes financières (7)	108 900 €	108 900 €	108 900 €	108 900 €
Dettes d'exploitation	459 643 €	459 643 €	923 960 €	923 960 €
Dettes diverses	-	-	31 294 €	31 294 €
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>568 543 €</b>	<b>568 543 €</b>	<b>1 064 154 €</b>	<b>1 064 154 €</b>

## COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avances	-	-	8 029 €	8 029 €
Produits constatés d'avance	90 000 €	90 000 €	8 029 €	8 029 €
Autres comptes de régularisation (6)	-	-	-	-
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation</b>	<b>90 000 €</b>	<b>90 000 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

12 087 877 €

-

15 847 036 €

-

## VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE

-

12 087 877 €

-

16 447 036 €

(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 270 000 à 276 800 (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 AU 30/06/2024	AFFECTATION RÉSULTAT N-1	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION AU 31/12/2024
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Capital souscrit	11 288 320 €	-	4 227 360 €	15 515 680 €
Capital en cours de souscription	- 104 358 €	-	64 783 €	-39 574 €
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION				
Primes d'émission ou de fusion	1 774 650 €	-	897 090 €	2 671 740 €
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 920 842 €	-	-1 675 796 €	-2 596 638 €
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	-	50 107 €	-	50 107 €
Résultat de l'exercice	50 107 €	-50 107 €	245 722 €	245 722 €
Acompte sur distribution	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>12 087 877 €</b>		<b>3 759 159 €</b>	<b>15 847 036 €</b>
Provisions réglementées	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>12 087 877 €</b>		<b>3 759 159 €</b>	<b>15 847 036 €</b>

### ENGAGEMENTS HORS BILAN

Le 19 décembre 2024, une promesse réciproque de vente a été signée en vue d'acquérir un ensemble immobilier situé à Chasseneuil-du-Poitou en janvier 2025. Il s'agit d'un bien d'une surface totale de 13 682 m<sup>2</sup> appartenant à la typologie logistique.

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

3/06/2024

31/12/2024

### PRODUITS IMMOBILIERS

Produits de l'activité immobilière		
Loyers	32 637 €	306 468 €
Indemnité locative	-	-
Charges facturées	3 356 €	20 517 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	0 €
Reprises de provisions immobilières	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Transferts de charges immobilières	558 695 €	1 314 903 €
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>594 688 €</b>	<b>1 641 888 €</b>

### CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Charges ayant leur contrepartie en produits (1)	3 356 €	23 884 €
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 €	1 346 375 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>562 050 €</b>	<b>1 370 259 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>32 638 €</b>	<b>271 629 €</b>

### PRODUITS D'EXPLOITATION

Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprise de provision d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	362 147 €	360 893 €
<b>TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>362 147 €</b>	<b>360 893 €</b>

Charges d'exploitation	-	-
Commissions de la société de gestion	353 498 €	408 513 €
Charges d'exploitation de la société	21 110 €	98 349 €
Diverses charges d'exploitation	-	1 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>374 607 €</b>	<b>506 863 €</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-12 460 €</b>	<b>-145 970 €</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	44 195 €	122 130 €
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>44 195 €</b>	<b>122 130 €</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	14 266 €	2 067 €
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>14 266 €</b>	<b>2 067 €</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = I-II</b>	<b>29 929 €</b>	<b>120 063 €</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELS</b>		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELS</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I-II</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>50 107 €</b>	<b>245 722 €</b>



# ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

## RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

### PRINCIPES ET RÈGLES COMPTABLES EN VIGUEUR

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, 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.

### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

#### 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 correspondant au prix d'acquisition de l'actif indiqué dans l'acte de vente.

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins-values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénale des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux. Sont souvent utilisées, conjointement ou non, les méthodes par capitalisation

(capitalisation de loyers par un taux de capitalisation), la méthode des cash-flows actualisés ou Discounted Cash-flows method (actualisation des flux financiers futurs générés par l'actif) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Toutefois, la Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transactions sont susceptibles d'en différer significativement.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

### **TITRES, PARTS OU ACTIONS DÉTENUES PAR LA SCPI ET AVANCES EN COMPTES COURANTS CONSENTIES PAR LA SCPI**

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'Etat du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés, les titres non-contrôlés et les comptes courants sur titres :

- les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable (y compris pour les dépréciations, les valeurs estimées, le traitement des plus ou moins-values réalisées) ;
- les titres de participation non contrôlés sont présentés en immobilisations financières. Ils suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur (dépréciation avec impact en résultat en cas de perte de valeur, inscription des moins-values réalisées en résultat) ;
- les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participation, contrôlés ou non, sont classées en immobilisations financières. Comme pour les titres de participation non contrôlés, ces éléments font l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

### **Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière**

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénale des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

La Société de Gestion distingue deux méthodes pour l'évaluation de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilières :

- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés hors droits ; cet actif net comptable tenant déjà compte le cas échéant des éventuelles pertes de valeur. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis moins de 5 ans ou un portefeuille hétérogène (typologie d'actifs et objectif de délai de détentions différents), ou en VEFA, ainsi que pour les immeubles étrangers. Dans cette hypothèse, l'actif immobilier serait vendu ;
- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés droits inclus et diminué des droits d'enregistrement sur les parts. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis plus de 5 ans. Dans cette hypothèse, la société serait vendue.

### **Modalités de détermination des dépréciations sur titres contrôlés**

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, une provision pour dépréciation sur titres contrôlés peut être comptabilisée en capitaux propres. Cette provision est possible uniquement dans le cas d'une destruction significative de l'actif ou de sa cession complète par la société, cette dernière se retrouvant sans aucun actif immobilier et sans décision de réemploi des fonds. La provision sera déterminée par comparaison entre la valeur des titres contrôlés et l'actif net de ces titres.

## CRÉANCES ET DETTES

Créances : Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur historique.

## CHIFFRES D'AFFAIRES

Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

## PROVISIONS POUR CRÉANCES LOCATAIRES

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 50 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois et à 100 % si l'antériorité est supérieure à 6 mois.

## NATURE DES CHARGES NON IMMOBILISABLES

### Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

### Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

## PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

La provision pour gros entretien est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens nécessités par l'état des immeubles.

La Société de Gestion veille à ce que les grosses réparations à effectuer soient suffisamment provisionnées dans les comptes de la Société. La provision est déterminée immeuble par immeuble en fonction du plan pluriannuel de travaux sur les cinq prochaines années.

Etant donné que les premiers CAPEX interviendront après 5 ans de détention, aucune provision pour gros entretien a été comptabilisée au 31/12/2024.

## COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans les conditions prévues dans la note d'information :

- **Commission de gestion** : La Société de Gestion perçoit une commission de gestion de 10,5% HT (soit 12,60 % TTC au taux de TVA en vigueur) sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets. En contrepartie de cette rémunération, la Société de Gestion supporte les frais liés à la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société (notamment, la comptabilité, la tenue du registre des associés, le bureau et le personnel), la distribution des bénéfices, et à la gestion stratégique du patrimoine. Cette commission de gestion est réglée trimestriellement. Des acomptes mensuels sont prélevés par la Société de Gestion en fonction du rythme d'encaissement des loyers ;
- **Commission de souscription** : La Société de Gestion perçoit lors des augmentations de capital une commission de 10% HT (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Cette commission est destinée à rémunérer la prospection des capitaux, les frais d'étude et d'exécution des



programmes d'investissement. La société de gestion pourra éventuellement rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription, notamment aux distributeurs partenaires de la Société de Gestion. Pour les associés fondateurs, la Société de Gestion ne perçoit pas de commission de souscription. Pour les associés souscrivant dans les cent (100) jours et dans la limite d'un capital social représentant 126 000 parts souscrites depuis le visa de l'AMF, la Société de Gestion bénéficiera d'une commission de souscription de 5% HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) ;

- **Commission de cession de parts** : La Société de Gestion percevra une commission de cession de parts en cas de cession, de décès ou de cession à titre gratuit. Si la cession de parts s'effectue par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de cession sera mise à la charge du cessionnaire, de 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix net vendeur. Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, et afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, par voie de succession, divorce ou donation, la Société de Gestion percevra une commission forfaitaire de cent cinquante euros (150,00 €) HT (soit cent quatre-vingts euros (180,00 €) TTC au taux de TVA en vigueur) par type d'opération. Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré, la Société de Gestion aura également droit à une somme forfaitaire de cent cinquante euros (150,00 €) HT (soit cent quatre-vingts euros (180,00 €) TTC au taux de TVA en vigueur), par type d'opération. Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur ou 3 % si le patrimoine est principalement situé hors de France. Les droits d'enregistrement de 5 % ou 3 % du prix de cession sont à régler au Trésor Public par les parties avant l'envoi du prix de l'acte de cession à la Société de Gestion. Les frais de constitution de dossier visés ci-dessus et relatifs aux cessions de parts sont à la charge des cessionnaires, des donataires ou des ayant droits ;
- **Commission d'acquisition ou de cession sur actifs immobiliers** : Une commission d'acquisition sur actif immobilier sera prélevée par la Société de Gestion. La commission sera égale à 1,25 % HT (soit 1,5% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix d'acquisition net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Une commission de cession sur actif immobilier sera prélevée par la Société de Gestion, uniquement en cas de réalisation d'une plus-value nette fiscale. La commission sera égale à 1,25 % HT (soit 1,5% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. En outre, une commission d'acquisition sera perçue par la Société de Gestion lors du réinvestissement des produits générés par la cession d'actifs immobiliers. Cette commission sera égale à 1,25% HT (soit 1,5% TTC au taux de TVA en vigueur), du prix net vendeur. Cette commission sera prélevée au jour de la signature de l'acte définitif ;
- **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier** : Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera prélevée par la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux. Elle sera égale à 2,5 % HT (soit 3% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des travaux HT réalisés et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers ;-
- **Autres frais** : La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du CMF.

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.

## PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Une provision pour risque de non-recouvrement des redevances de charges à effectuer auprès de locataires partis est constituée dans les comptes afin d'anticiper le non-recouvrement effectifs des sommes qui restent à leur appeler.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins-values au niveau des capitaux propres.

## Engagements hors bilan

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :-

- les engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions ;
- les covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux ;
- les garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers).

## FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

La Société a réalisé sa seconde acquisition pour un montant de 5,7M€ à Waalwijk le 16 septembre 2024, aux Pays-Bas. L'immeuble d'activités se situe à proximité de la ville de Rotterdam, 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.

La Société a réalisé sa troisième acquisition pour un montant de 4M€ en Allemagne le 31 décembre 2024. Elle est située dans la région dynamique Rhin-Main, précisément à Rosbach, étant desservie par trois axes autoroutiers majeurs qui permettent notamment de rejoindre rapidement l'aéroport de Francfort. L'ensemble immobilier, composé de trois entrepôts et doté de 35 places de stationnement, est entièrement loué pour une durée ferme de 14 ans, garantissant ainsi des revenus locatifs stables sur le long terme.

La Société a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable) le 02 août 2024. Ce label est une certification française qui garantit que la Société intègre des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa gestion.

## EVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

### ACQUISITION

La Société a réalisé sa quatrième acquisition le 7 janvier 2025 pour un montant de 2,3M€ à Chasseneuil-du-Poitou dans la région de Poitiers en France. Cet ensemble logistique de 13 682 m<sup>2</sup> comprend trois bâtiments équipés de six quais de chargement, offrant des conditions d'exploitation optimales. Sa situation géographique privilégiée, à proximité des gares TGV de Chasseneuil-du-Poitou et du Futuroscope, ainsi que son accès à quatre axes routiers majeurs, en font un actif particulièrement attractif. L'immeuble est intégralement loué pour 12 ans à une entreprise leader mondial dans le secteur des produits non alimentaires, renforçant ainsi son implantation historique dans la région.

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	30/06/2024		31/12/2024	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Activités	-	-	5 150 000 €	5 400 000 €
Locaux d'activités	-	-	-	-
Logistique	3 950 000 €	3 950 000 €	7 950 000 €	8 300 000 €
Santé, Education	-	-	-	-
TOTAL	3 950 000 €	3 950 000 €	13 100 000 €	13 700 000 €

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

N° IMMEUBLE	DATE ACQUISITION	ADRESSE	SURFACE m²	NATURE DES LOCAUX	PRIX D'ACQUISITION (Valeur bilantielle en N)	COÛT TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT EFFECTUÉS PAR LA SOCIÉTÉ	ANNÉE D'INSCRIPTION DE LA DÉPENSE
N° 1	24/04/2024	Molenweg 10, Surhuisterveen, Pays-Bas	15 620 m²	Logistique	3 950 000 €		2024
N° 2	16/09/2024	Industrieweg 64- 66, Waalwijk, Pays-Bas	10 316 m²	Activités	5 150 000 €		2024
N° 3	31/12/2024	Gemarkung Ober-Rosbach, Flur 5 Gebäudeund Freifläche, Dieselstrasse, Allemagne	5 876 m²	Logistique	4 000 000 €		2024
TOTAL					13 100 000 €		

PLAN PLURI-ANNUEL DE 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 CAPEX interviendront après 5 ans de détention, aucune provision pour gros entretien a été comptabilisée au 31/12/2024.

TABLEAU DE VARIATION DES IMMEUBLES

VENTILATION PAR NATURE	30/06/2024	ACQUISITIONS	CESSION	31/12/2024
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	3 950 00 €	9 150 000 €	-	13 100 000 €
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	3 950 000 €	9 150 000 €	0 €	13 100 000 €



## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (EN EUROS)

Au 31 décembre 2024, la SCPI EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA ne détient pas de titre de participation.

### ACTIFS D'EXPLOITATION

ÉTAT DES CRÉANCES			30/06/2024	31/12/2024	
Créances locataires			3 356 €	3 356 €	
Créances douteuses			-	-	
TOTAL			3 356 €	3 356 €	
Dépréciation des créances locataires			-	-	
ÉVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS		30/06/2024	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE	31/12/2024
Dépréciation des créances locataires		-	-	-	-

AUTRES CRÉANCES	30/06/2024	31/12/2024
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	86 865 €	106 548 €
Syndics	-	-
Charges constatées d'avance	-	-
Avoirs à recevoir	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>86 865 €</b>	<b>106 548 €</b>

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	30/06/2024	31/12/2024
Valeurs de placement et disponibilités	-	-
Disponibilités	8 690 997 €	3 466 995 €
<b>TOTAL</b>	<b>8 690 997 €</b>	<b>3 466 995 €</b>

### PASSIFS D'EXPLOITATION

DETTES	30/06/2024	31/12/2024
Emprunts	-	-
Emprunts intérêts courus	-	-
<b>TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS</b>	<b>108 900 €</b>	<b>108 900 €</b>
Locataires créditeurs	-	24 182 €
Fournisseurs et comptes rattachés	433 889 €	873 970 €
États et autres collectivités	-	57 048 €
Autres créditeurs	-	54
Produits constatés d'avance	-	-
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>	<b>433 889 €</b>	<b>955 254 €</b>

Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » est principalement composé, à hauteur de 618 k€, des provisions comptabilisées dans le cadre de l'acquisition du 13 décembre 2024 d'un l'actif immobilier situé en Allemagne, à Rosbach. Ce poste comprend également la commission de souscription de décembre 2024 (91 k€) et la commission de gestion du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 (34 k€).

## RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	30/06/2024	31/12/2024
Loyers	32 637 €	306 468 €
Indemnité locative	-	-
Charges facturées	3 356 €	20 517 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	0
Reprises de provisions immobilières	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Transferts de charges immobilières	558 695 €	1 314 903 €
<b>TOTAL DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>594 688 €</b>	<b>1 641 888 €</b>

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	30/06/2024	31/12/2024
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 356 €	23 884 €
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 €	1 346 375 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>562 050 €</b>	<b>1 370 259 €</b>

## RÉSULTAT D'EXPLOITATION

PRODUITS D'EXPLOITATION	30/06/2024	31/12/2024
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprise de provision d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	362 147 €	360 893 €
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>362 147 €</b>	<b>360 893 €</b>

CHARGES D'EXPLOITATION	30/06/2024	31/12/2024
Commissions de la société de gestion	353 498 €	408 513 €
Charges d'exploitation de la société	21 110 €	98 349 €
Diverses charges d'exploitation	-	1 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>374 607 €</b>	<b>506 863 €</b>

## TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

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

Les transferts d'un montant de 1 675 796 euros se décomposent en commissions de souscriptions pour 360 681 euros, en frais d'acquisition des immeubles pour 1 314 903 euros et en frais de constitution pour 212 euros.

## COMMISSION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

FRAIS DE GESTION	30/06/2024	31/12/2024
Commission de souscription	345 431 €	360 682 €
Commission de cession de parts	-	-
Commission d'acquisition immobilière	49 375 €	114 375 €
Commission de cession immobilière	-	-
Commission de gestion	8 067 €	47 832 €
Commission de suivi et de pilotage des travaux	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>402 873 €</b>	<b>522 888 €</b>

## CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Les principales charges sont des honoraires liés aux acquisitions pour 404 928 euros et des droits d'enregistrement pour 795 600 euros.

## RÉSULTATS FINANCIERS

PRODUITS FINANCIERS	30/06/2024	31/12/2024
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	44 195 €	122 130 €
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>44 195 €</b>	<b>122 130 €</b>
CHARGES FINANCIÈRES	30/06/2024	31/12/2024
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	14 266 €	2 067 €
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>14 266 €</b>	<b>2 067 €</b>

## RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

PRODUITS EXEPCTIONNELS	30/06/2024	31/12/2024
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
CHARGES EXCEPTIONNELLES	30/06/2024	31/12/2024
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>



## RÉSULTAT PAR PART

REVENUS	30/06/2024	% DU TOTAL DES REVENUS	31/12/2024	% DU TOTAL DES REVENUS
Recettes locatives brutes	0,46 €	42,48 %	3,16 €	71,50 %
Produits financiers avant prélèvement non libératoire	-	-	-	-
Produits financiers des participations contrôlées	-	-	-	-
Produits divers	0,63 €	57,52 %	1,26 €	28,50 %
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>1,09 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>4,42 €</b>	<b>100,00 %</b>
CHARGES*				
Commission de gestion	0,11 €	10,50 %	0,49 €	11,16 %
Autres frais de gestion	0,25 €	22,96 %	1,33 €	30,14 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	0,04 €	0,89 %
Charges financières	0,01 €	1,32 %	0,02 €	0,48 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>0,38 €</b>	<b>34,79 %</b>	<b>1,89 €</b>	<b>42,67 %</b>
AMORTISSEMENTS NETS				
Patrimoine	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
PROVISIONS NETTES**				
Travaux	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>0,38 €</b>	<b>34,79 %</b>	<b>1,89 €</b>	<b>42,67 %</b>
<b>RESULTAT BRUT***</b>	<b>0,71 €</b>	<b>65,21 %</b>	<b>2,53 €</b>	<b>57,33 %</b>
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 » : 360 681,5 €
- Honoraires liés aux « acquisitions d'actif immobilier » : 114 375,00 €
- Honoraires liés aux « commissions de gestion » : 47 831,97 €

# 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 900 000 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 ;
- établi un périmètre de gestion des risques adapté aux Fonds et activités diverses d'EdR (France) ;
- 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 2024 à l'ensemble de son personnel (soit un effectif moyen durant l'exercice 2024 de 32 salariés et un effectif au 31 décembre 2024 de 35 salariés) s'élève à 3 239 k€ bruts, dont 2 346k€ de rémunérations fixes et 470 k€ de rémunérations variables, le solde correspondant à des avantages divers (primes d'ancienneté, indemnité stage, IJSS ou autres). Aucun intéressement aux plus-values (carried interest) des fonds gérés par Edmond de Rothschild REIM (France). Ces rémunérations concernent l'ensemble de la Société de Gestion et ne peuvent être affectées par fonds.



# 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 deuxième 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 23 mai 2025 pour examiner les comptes annuels ainsi que le rapport de gestion de la Société au 31 décembre 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 6 mois, la Société a collecté plus de 5 millions d'euros ce qui a permis d'acquérir plusieurs actifs immobiliers de logistique situés aux Pays-Bas et en Allemagne bénéficiant de taux de rendement attractif avec des durées d'engagement ferme long terme. 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 31 DÉCEMBRE 2024**

Après un examen approfondi des comptes annuels allant du 30 juin 2024 au 31 décembre 2024 de la Société, en présence du commissaire aux comptes, le Conseil de Surveillance a constaté que ce second exercice fait ressortir un bénéfice de 245 722 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.



## **AVIS SUR LE PROJET DE RÉSOLUTIONS 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 31 décembre 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 1er juillet 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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

Comme précisé dans la note « Immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## 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 R.612-6 du code de commerce, 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.

## **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE**

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.612-5 du code de commerce.

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 31 décembre 2024, approbation des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024, de la valeur comptable de la Société 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 31 décembre 2024, approuve lesdits comptes tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Après avoir pris connaissance de l'arrêté des comptes effectué par la Société de Gestion qui fait état d'une valeur comptable de la Société de 15 847 036 euros, approuve ladite valeur.

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.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

#### **Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024**

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élevant à 245 722 euros comme suit :

- 135 195,36 euros versés à titre d'acompte sur dividendes en date du 15 janvier 2025.

- 109 806 euros au report à nouveau qui s'élèvera après affectation à la somme de 159 912,71 euros

L'Assemblée Générale prend acte que s'agissant du deuxième exercice de la Société, il n'a été distribué aucun dividende au titre du précédent exercice.

### 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 Générale, 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 approuve ces conventions.

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

#### **Constatation du montant du capital de la Société**

L'Assemblée Générale constate qu'à la date de clôture de l'exercice, le montant du capital de la Société s'élevait à 15 515 680 euros.

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

#### **Etablissement du montant maximum des emprunts auxquels la Société de Gestion peut souscrire**

L'Assemblée Générale, autorise la Société de Gestion à seule et au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un montant d'endettement maximum de 38 000 000 euros.

### SIXIÈME RÉSOLUTION

#### **Ratification du contrat d'ouverture d'une ligne de crédit conclu le 05 mars 2025 par la Société de Gestion**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du contrat conclu le 05 mars 2025 avec la banque Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Île-de-France relatif à l'ouverture d'une ligne de crédit pour un montant maximum total de 2 000 000 € en amont de l'autorisation de l'Assemblée Générale, décide de ratifier ledit contrat.

## RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE EXTRAORDINAIRE

### SEPTIÈME 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 contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

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

[...]

- détenir des liquidités et des instruments financiers à terme simples (en particulier, swaps, caps et contrats à terme, en vue de la couverture du risque de change et de taux), conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social ;

[...] »

##### NOUVELLE RÉDACTION :

« Article 2. Objet social

[...]

- détenir des liquidités et des instruments financiers à terme simples (en particulier, swaps, caps et contrats à terme, en vue de la couverture du risque de change et de taux), conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social ;

**- contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme »**

Le reste de l'article demeure inchangé.

### HUITIÈME RÉSOLUTION

#### Modification des règles de quorum et modification corrélative des articles 27, 29, 30.1, 30.2 et 31 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide, aux fins de se mettre en conformité avec l'ordonnance du 12 mars 2024, de supprimer les quorums requis pour la validité des délibérations des assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier les articles 27, 29, 30.1, 30.2 et 31 des statuts, lesquels seront désormais rédigés comme suit :

##### ANCIENNE RÉDACTION :

« 27 - Décisions collectives[...]

4. L'Assemblée Générale doit, pour délibérer valablement, être composée d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance (ou par voie électronique), détenant au moins la moitié du capital si elle prend des décisions extraordinaires et au moins le quart du capital, si elle prend des décisions ordinaires. Pour le calcul du quorum, il sera pris en compte le montant du capital social existant le jour de la convocation de l'Assemblée Générale. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance (ou par voie électronique). Si, en raison d'absence ou d'abstention d'associés, les conditions de quorum prévues ci-dessus ne sont pas remplies lors de la première consultation, les associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représenté, mais ces conditions de quorum et de majorité ne peuvent être appliquées qu'aux questions ayant fait l'objet de la première consultation. »

##### NOUVELLE RÉDACTION :

« 27 - Décisions collectives[...]

**4. Aucun quorum n'est requis pour la validité des délibérations de l'Assemblée Générale, que cette dernière soit qualifiée d'Ordinaire, d'Extraordinaire ou de Mixte.**

Dans tous les cas, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance (ou par voie électronique).

~~Si, en raison d'absence ou d'abstention d'associés, les conditions de quorum prévues ci-dessus ne sont pas remplies lors de la première consultation, les associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représenté, mais ces conditions de quorum et de majorité ne peuvent être appliquées qu'aux questions ayant fait l'objet de la première consultation. »~~

Le reste de l'article demeure inchangé.

#### ANCIENNE RÉDACTION :

«29 - Décisions collectives[...]

##### 29.1 Assemblée Générale Ordinaire

(...)

*Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.*

*Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.*

*Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance (ou par voie électronique) mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.*

*Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance (ou par voie électronique).»*

#### NOUVELLE RÉDACTION :

« 29 - Décisions collectives[...]

##### 29.1 Assemblée Générale Ordinaire

(...)

*Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.*

~~*Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.*~~

~~*Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance (ou par voie électronique) mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.*~~

*Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance (ou par voie électronique)*

Le reste de l'article demeure inchangé.

#### ANCIENNE RÉDACTION :

« 29.2 Assemblée Générale Extraordinaire

(...)

*Elle peut décider notamment la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi.*

*Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié (50%) du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance (ou par voie électronique).*

*Si la condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »*

#### NOUVELLE RÉDACTION :

« 29.2 Assemblée Générale Extraordinaire

(...)

*Elle peut décider notamment la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi.*

~~*Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié (50%) du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance (ou par voie électronique).*~~

~~*Si la condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »*~~

Le reste de l'article demeure inchangé.

#### ANCIENNE RÉDACTION :

«30.1- Consultation écrite

*Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit, sous réserve que la participation des associés respecte les conditions de quorum sur première convocation d'une Assemblée.*

*[...] »*

#### NOUVELLE RÉDACTION :

«30.1- Consultation écrite

*Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit, sous réserve que la participation des associés respecte les conditions de quorum sur première convocation d'une Assemblée.*

*[...] »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

ANCIENNE RÉDACTION :

*«30.2- Vote par correspondance*

*Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion. Le texte des résolutions proposées accompagné d'un exposé des motifs et de l'indication de leur auteur est annexé au formulaire.*

*Les modalités du vote par correspondance seront celles résultant de l'article L.214-105 du CMF.*

*Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la Société au plus tard avant la réunion de l'Assemblée.*

*Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes nuls.»*

NOUVELLE RÉDACTION :

*«30.2- Vote par correspondance*

*Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion. Le texte des résolutions proposées accompagné d'un exposé des motifs et de l'indication de leur auteur est annexé au formulaire.*

*Les modalités du vote par correspondance seront celles résultant de l'article L.214-105 du CMF.*

*Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société ne pourra être pris en compte, ~~pour le calcul du quorum~~, que s'il est reçu par la Société au plus tard avant la réunion de l'Assemblée.*

*Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes nuls.»*

Le reste de l'article demeure inchangé.

ANCIENNE RÉDACTION :

*«31.1- Procès-verbaux des assemblées*

*Toute délibération de l'Assemblée Générale des associés est constatée par un Procès-Verbal établi et signé par les membres du bureau.*

*Le Procès-Verbal indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.»*

NOUVELLE RÉDACTION :

*«31.1- Procès-verbaux des assemblées*

*Toute délibération de l'Assemblée Générale des associés est constatée par un Procès-Verbal établi et signé par les membres du bureau.*

*Le Procès-Verbal indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote ~~et le quorum atteint~~, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.»*

Le reste de l'article demeure inchangé.

NEUVIÈME RÉOLUTION

**Abaissement du nombre minimum de membre du Conseil de Surveillance et modifications corrélatives de l'article 18 des statuts**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide d'abaisser le nombre minimum de membre du Conseil de Surveillance de la Société afin de se mettre en conformité avec l'ordonnance du 12 mars 2025. En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 18 comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION :

*« Article 18 Nomination du Conseil de Surveillance*

*La gestion de la SCPI est contrôlée par le conseil de surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire.*

*Ce Conseil est composé de sept (7) membres au moins, douze (12) au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI puis par l'Assemblée Générale Ordinaire.*

*[...]»*

NOUVELLE RÉDACTION :

*« Article 18 Nomination du Conseil de Surveillance*

*La gestion de la SCPI est contrôlée par le conseil de surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire.*

*Ce Conseil est composé de **trois (3)** membres au moins, douze (12) au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI puis par l'Assemblée Générale Ordinaire.*

*[...]»*

Le reste de l'article demeure inchangé.



## DIXIÈME RÉOLUTION

### Elargissement de la notion d'imputation des frais sur la prime d'émission et modification corrélative de l'article 34 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide d'élargir la notion d'imputation des frais de toute sorte sur la prime d'émission.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de procéder à la modification de l'article 34 comme suit :

#### ANCIENNE RÉDACTION :

«34. Inventaire et comptes sociaux

[...]

*Les documents mentionnés au présent article sont mis à la disposition des commissaires aux comptes dans les conditions déterminées par le CMF.*

*Les frais d'augmentation de capital dont la commission de souscription, les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles et les frais d'acquisition de ces derniers, versée à la Société de Gestion, pourront être prélevés sur la prime d'émission et/ou sur la prime de fusion.*

*Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.»*

#### NOUVELLE RÉDACTION :

«34. Inventaire et comptes sociaux

[...]

*Les documents mentionnés au présent article sont mis à la disposition des commissaires aux comptes dans les conditions déterminées par le CMF.*

**Les frais d'augmentation de capital dont la commission de souscription, les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles et les frais d'acquisition (notamment les frais et honoraires d'intermédiaires, d'experts, d'études, d'audits, de diagnostics, les frais et droits dont les droits d'enregistrement et les honoraires et émoluments de notaire) et la commissions d'acquisition de ces derniers, versée à la Société de Gestion, pourront être prélevés sur la prime d'émission et/ou sur la prime de fusion, sur laquelle pourra être également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau et des réserves existantes.**

*Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.»*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## ONZIÈME RÉOLUTION

### Modification des modalités de détermination du liquidateur et modification de l'article 37 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, et afin de se mettre en conformité avec l'ordonnance du 12 mars 2025, décide d'intégrer la possibilité pour l'Autorité des Marchés Financiers de désigner un liquidateur en cas d'impossibilité de la Société de Gestion et autorise la modification corrélative de l'article 38 des statuts comme suit :

#### ANCIENNE RÉDACTION :

«38. Liquidation

*Au cas où la durée de la Société ne serait pas prorogée, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs, nommés par elle.*

*Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre, en Assemblée Générale, les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.*

*Tout l'actif est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.*

[...]

#### NOUVELLE RÉDACTION :

«38. Liquidation

*Au cas où la durée de la Société ne serait pas prorogée, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs, nommés par elle.*

**Lorsque la Société de Gestion n'est pas en mesure d'exercer les fonctions de liquidateur, celles-ci peuvent être assumées par un liquidateur désigné par l'Autorité des Marchés Financiers dans les circonstances et les conditions définies à l'article L621-13-10 du code monétaire et financier.**

*Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre, en Assemblée Générale, les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.*

*Tout l'actif est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.*

*[...]»*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## DOUZIÈME RÉOLUTION

### **Précision apportée à la détermination des conditions de souscription et modification corrélative de l'article 7 des statuts**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, autorise la Société de Gestion à fixer dans les conditions déterminées par la loi, le prix et les modalités de souscription des parts nouvelles et décide de modifier corrélativement l'article 7 des statuts comme suit :

#### ANCIENNE RÉDACTION :

##### *«7. Augmentation et réduction du capital*

*Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social statuaire maximum.*

*Le prix de souscription devra être compris dans une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la Société. 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. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF conformément à l'article L.214-94 du CMF.*

*[...]»*

#### NOUVELLE RÉDACTION :

##### *«7. Augmentation et réduction du capital*

*Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social statuaire maximum.*

*Le prix de souscription devra être compris dans une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la Société. 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. Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'AMF conformément à l'article L.214-94 du CMF.*

**La Société de Gestion a tous pouvoirs pour fixer, dans les conditions déterminées par la loi et les présents statuts, le prix et les modalités de souscription des parts nouvelles.**

*[...]»*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## TREIZIÈME RÉOLUTION

### Precision apportée à la détermination de la quote-part du résultat imposable

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, et afin d'apporter des précisions à la détermination de la quote-part imposable autorise la modification corrélative de l'article 10 des statuts comme suit :

#### ANCIENNE RÉDACTION :

*«10. Droits et obligations attachés aux parts sociales*

*1. Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.*

*Il est précisé que les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession est intervenue.*

*[...]»*

#### NOUVELLE RÉDACTION :

*«10. Droits et obligations attachés aux parts sociales*

*1. Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.*

**La quote-part du résultat imposable revenant à chaque associé est déterminée au prorata de ses droits dans la société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.**

*Il est précisé que les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession est intervenue.*

*[...]»*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## QUATORZIÈME 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 applique 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 :** 969500WRP3I49KCKUS94

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

☒ ☐ **Oui**

☐ ☒ ☒ **Non**

☐ 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 : \_\_\_\_%

☐ 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 financier sont atteintes.



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

Objectif	Libellé	Cible
<b>1. Enjeux environnementaux</b>		
<b>Performance énergétique</b>	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.
<b>Collecte des données et réduction des consommations énergétiques</b>	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
<b>Réduction des consommations d'eau potable</b>	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
<b>2. Enjeux sociaux</b>		
<b>« Walk Score »</b>	Collecter le « Walk Score » des actifs en portefeuille	Chaque actif concerné bénéficie d'un « Walk Score »
<b>3. Enjeux de qualité de la gouvernance</b>		
<b>Politique ESG du bailleur</b>	Part des contrats avec les property manager intégrant des clauses ESG (engagement des parties prenantes).	100% des contrats intégrant les clauses ESG
<b>Annexe environnementale</b>	Part des baux avec les locataires intégrant des clauses ESG (engagement des parties prenantes).	70% des baux intégrant les clauses ESG

Au 31 décembre 2024, le patrimoine de la SCPI était composé de 3 actifs 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 lancée 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 ?

Non applicable, dans la mesure où ce produit financier ne vise pas l'investissement durable.

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.

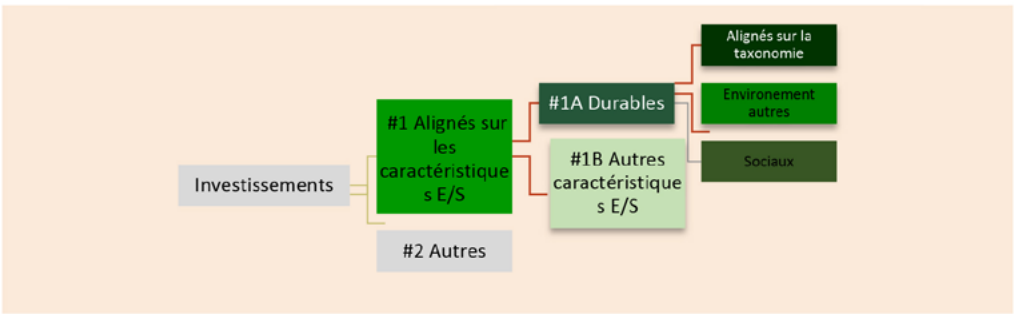
Nom des actifs immobiliers	Secteur	Poids	Pays
Surhuisterveen	Logistique	30%	Pays-Bas
Waalwijk	Locaux d'activités	39%	Pays-Bas
Rosbach	Logistique	31%	Allemagne



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.

Les actifs en portefeuille au 31 décembre 2024 sont alloués aux catégories :

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

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

Les actifs immobiliers en portefeuille au 31 décembre 2024 relèvent du secteur de la logistique et des locaux d'activités.



### **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'UE<sup>1</sup> ?**

☐

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.

<sup>1</sup> 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.



### 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 ?

Au cours de l'année 2024, Edmond de Rothschild REIM a mis en place une mission d'energy management sur l'ensemble de son parc immobilier afin de permettre la consolidation de consommations énergétiques et leur réduction. Edmond de Rothschild REIM a par ailleurs développé une méthodologie d'évaluation. Dans ce cadre, les équipes ont lancé une campagne de collecte de données sur le portefeuille. Les équipes de gestion ont également déterminé des axes d'amélioration dans les plans d'actions de chaque actifs en portefeuille afin d'améliorer leur performance.



### 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](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°25-04 délivré par l'AMF en date du 25 février 2025, gérée par la Société de Gestion Edmond de Rothschild REIM (France), au capital social de 900 000 €, agréée par l'AMF (n°GP 10000005).