



EDMOND
DE ROTHSCHILD

BULLETIN D'INFORMATION

N°7 - 2^{ÈME} SEMESTRE 2025

VALABLE DU 1^{ER} JANVIER 2026 AU 31 MARS 2026



L'ÉDITO

Chères associées, Chers associés,

Toute l'équipe d'Edmond de Rothschild REIM a le plaisir de vous présenter le bulletin d'information du second semestre 2025 de votre SCPI Edmond de Rothschild Europa et vous adresse ses meilleurs vœux pour cette nouvelle année 2026.

Votre SCPI a collecté 33,9 millions d'euros au cours du second semestre **portant la capitalisation à plus de 72 millions d'euros**, témoignant d'une très bonne dynamique et pour laquelle nous vous remercions sincèrement. Au 31 décembre 2025, la collecte est quasi intégralement investie en actifs immobiliers, illustrant une gestion rigoureuse de l'adéquation entre collecte et investissements.

Nous sommes ravis d'annoncer le versement du quatrième acompte sur dividende, d'un montant de **5,21 € brut de fiscalité par part en pleine jouissance**, portant le taux de distribution et la performance globale annuelle à **8,75 %** en 2025. Au 31 décembre 2025, **la valeur de reconstitution s'établit à 220,66 € soit une décote de 9,36 % du prix de part de 200 €** offrant un potentiel de valorisation favorable dans la durée.

Au cours de ce semestre, la **SCPI Edmond de Rothschild Europa a poursuivi la diversification de son portefeuille** en s'étendant outre-Manche, **avec un premier actif situé en Angleterre** à Stafford, **identifié grâce à nos équipes locales basées à Londres**. Cette opération illustre notre stratégie multisectorielle en intégrant **une nouvelle classe d'actifs, l'hôtellerie**, tout en s'appuyant sur un locataire de grande qualité et un bail long terme, renforçant ainsi la stabilité locative du portefeuille.



Kristelle Wauters

Présidente Edmond de Rothschild REIM (France)

Deux nouvelles acquisitions réalisées aux Pays-Bas viennent compléter les acquisitions du quatrième trimestre, consolidant la diversification de votre patrimoine avec un ancrage paneuropéen, exclusivement dans les pays où les équipes Edmond de Rothschild REIM sont implantées. Le portefeuille est réparti à 43 % aux Pays-Bas, à 42 % en Allemagne, à 8 % au Royaume-Uni et à 7 % en France et présente une allocation multisectorielle avec 36 % en commerce, 29 % en locaux d'activités, 21 % en logistique, 8 % en hôtellerie et 6 % en bureaux.

Le patrimoine bénéficie d'un état locatif sécurisé sur le long terme avec **une durée résiduelle ferme des baux proche de 14 ans**, associé à un **taux d'occupation physique et financier maintenu à 100 %**, sans aucun impayé.

L'année à venir s'inscrit dans la continuité de 2025 avec pour objectifs de poursuivre une dynamique de performance, de réaliser de nouvelles acquisitions et d'envisager l'ouverture d'un nouveau bureau Edmond de Rothschild REIM en Europe dans **une démarche constante de diversification et de gestion locale**.

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

L'équipe d'Edmond de Rothschild REIM.

CHIFFRES CLÉS



Capitalisation

72 395 200 €



Collecte nette S2 2025

33 869 600 €



Nombre d'immeubles

11



Nombre de parts total

361 976



Nombre d'associés

1 496



TOF

100 %

PERFORMANCES



■ **4,53 € / part**

Dividende net de fiscalité étrangère versé à l'associé

■ **0,68 € / part**

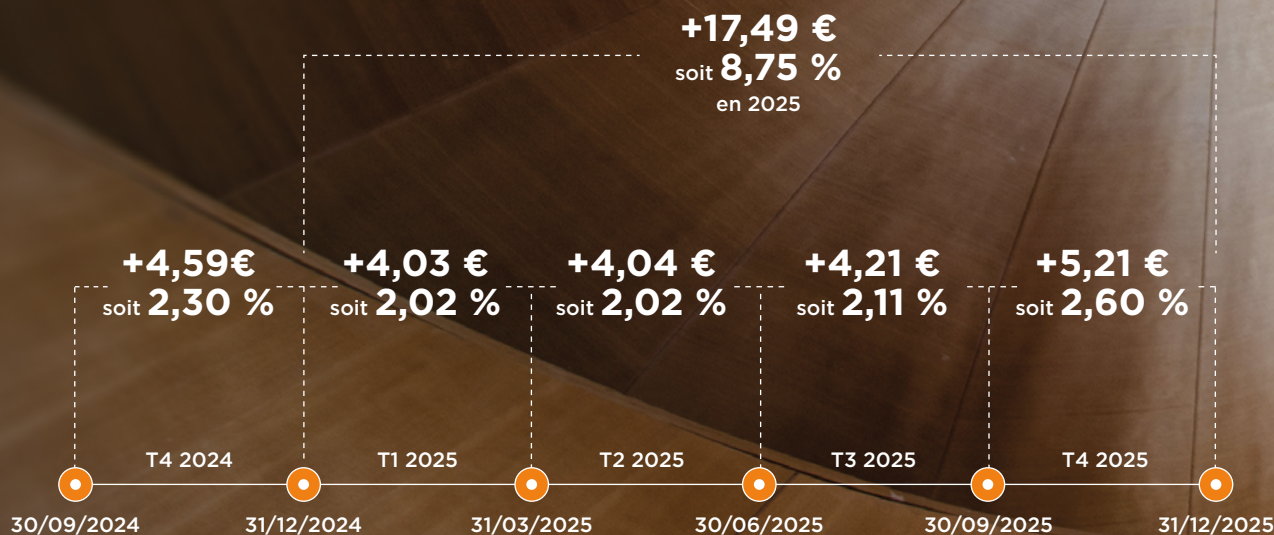
Impôt étranger prélevé à la source, payé par Edmond de Rothschild Europa et déductible en France



JANVIER 2026

Versement pour les parts en jouissance

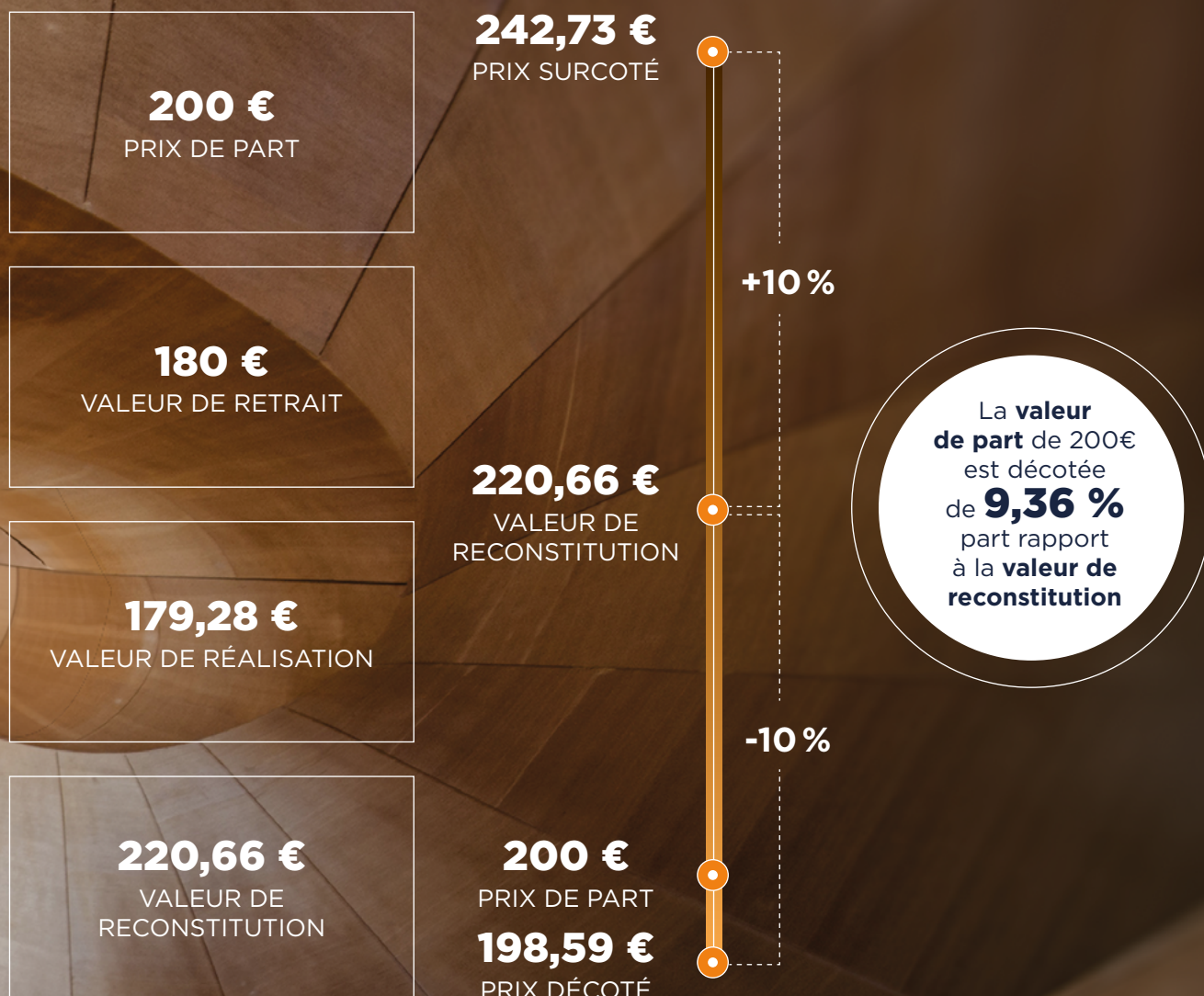
HISTORIQUE DES PERFORMANCES



*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le taux de distribution cible sur la durée de placement recommandée est de 6 %, non garanti. La performance globale annuelle (PGA) de 8,75 % pour 2025, correspondant au taux de distribution et à la variation du prix de part, n'est pas garantie et est basée sur des hypothèses propres à la Société de gestion ; elle ne constitue en aucun cas une promesse de rendement. Le taux de distribution de la SCPI correspond à la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, rapporté au prix de la part au 1^{er} janvier 2025. Il peut ne pas être représentatif de la performance future de la SCPI, en raison notamment de l'impact du délai de jouissance sur le niveau de distribution observé.

VALEURS DE LA PART

AU 31/12/2025



MARCHÉ DES PARTS

192 628
parts en début
de semestre

169 348
parts souscrites
sur le semestre

0
retrait sur
le semestre

361 976
parts en
circulation

PATRIMOINE






IMPLANTATION PANEUROPEENNE EDR REIM

11 actifs en portefeuille
2 actifs sous exclusivité

Répartition géographique⁽¹⁾

43 % PAYS-BAS
42 % ALLEMAGNE
8 % ROYAUME-UNI
7 % FRANCE

Répartition sectorielle⁽¹⁾

 **36 %** COMMERCE
 **29 %** ACTIVITÉS
 **21 %** LOGISTIQUE
 **8 %** HÔTEL
 **6 %** BUREAUX



100 %
TOP

100 %
TOF

0 %
TAUX
D'ENDETTEMENT⁽²⁾



13,6 ANS
WALB / WALT


62 857 M²
Surface totale


4,8 M€
Loyers annualisés


10
Locataires


100 %
Taux de
recouvrement
des loyers

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

(2) Selon la méthodologie ASPIM.

ACQUISITIONS

AU 4^{ÈME} TRIMESTRE



WOLVEGA PAYS-BAS

Il s'agit d'un immeuble d'activités construit en 2021 et doté d'un label énergétique A+++++, qui comprend une surface locative de 4 200 m². Il est entièrement loué à BTF, un acteur de premier plan spécialisé dans la préfabrication d'éléments de toiture, de parois et de planchers en bois, qui a signé un bail dans le cadre d'une opération de sale-and-leaseback pour une durée ferme de 15 ans. Il est situé à Wolvega, au sein d'une zone industrielle en pleine croissance et attractive pour les entreprises de production et de logistique, qui bénéficie d'une excellente accessibilité routière.

| | |
|------------------------|----------------------|
| Typologie | Activités |
| Date d'acquisition | 01/12/2025 |
| Prix d'acquisition AEM | 4,0 M€ |
| Surface | 4 200 m ² |
| Occupation | 100 % |
| WALB | 15 ans |
| Loyer annuel HT | 300 K€ |



STAFFORD ROYAUME-UNI

La SCPI a réalisé sa première acquisition d'hôtellerie et au Royaume-Uni avec cet actif, qui est entièrement loué à Travelodge, l'un des principaux acteurs de l'hôtellerie au Royaume-Uni qui opère un vaste réseau et bénéficie d'un positionnement solide sur un segment à forte résilience. L'hôtel est implanté à Stafford, au sein d'une zone dynamique bénéficiant d'une excellente connectivité, à proximité immédiate des grands axes reliant directement Birmingham et Manchester et bénéficie d'un bail d'une durée résiduelle de 18 ans, offrant une forte stabilité locative à long terme.



| | |
|------------------------|----------------------|
| Typologie | Hôtel |
| Date d'acquisition | 05/12/2025 |
| Prix d'acquisition AEM | 5,1 M€ |
| Surface | 1 886 m ² |
| Occupation | 100 % |
| WALB | 18 ans |
| Loyer annuel HT | 373 K€ |



WEESP PAYS-BAS

Cet actif est situé à Weesp, ville intégrée à la municipalité d'Amsterdam, au sein d'une zone d'activités mixtes bien établie et bénéficie d'une excellente accessibilité, à proximité immédiate de l'autoroute A1. Le bâtiment d'activités comprend une surface locative de 5 940 m² et entièrement loué à Audion Elektro, leader mondial du marché des machines de scellage thermique et acteur innovant dans le développement de solutions d'emballage de pointe, qui a conclu un bail dans le cadre d'une opération de sale-and-leaseback, pour une durée ferme de 10 ans.

| | |
|------------------------|----------------------|
| Typologie | Activités |
| Date d'acquisition | 23/12/2025 |
| Prix d'acquisition AEM | 5,1 M€ |
| Surface | 5 940 m ² |
| Occupation | 100 % |
| WALB | 10 ans |
| Loyer annuel HT | 410 K€ |

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES



Trimestrielle

Distribution



1^{er} jour du 6^{ème} mois

Délai de
jouissance



10 ans

Durée de placement
recommandée



3/7

SRI

FRAIS & COMMISSION

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

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

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

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

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

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE SORTIE

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

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

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

MODALITÉS DE SORTIE

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

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

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

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

FISCALITÉ

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

GLOSSAIRE

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

LES PRINCIPAUX RISQUES DE L'INVESTISSEMENT EN SCPI

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

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



EDMOND DE ROTHSCHILD

EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (FRANCE)

24-26 rue de la Pépinière
75008 Paris

www.edr-europa.com

serviceclients@reim-edr.fr

+33 (0) 1 89 71 29 29

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).