



EDMOND
DE ROTHSCHILD

DOCUMENT À CARACTÈRE PROMOTIONNEL

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

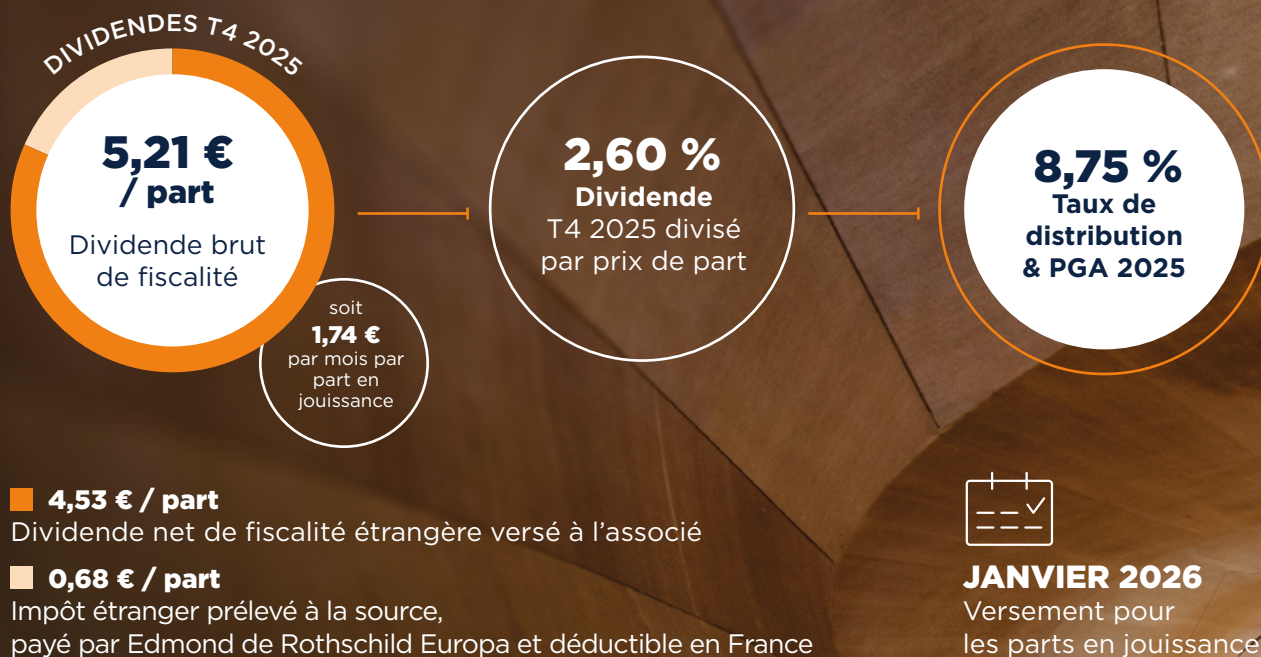
1 496



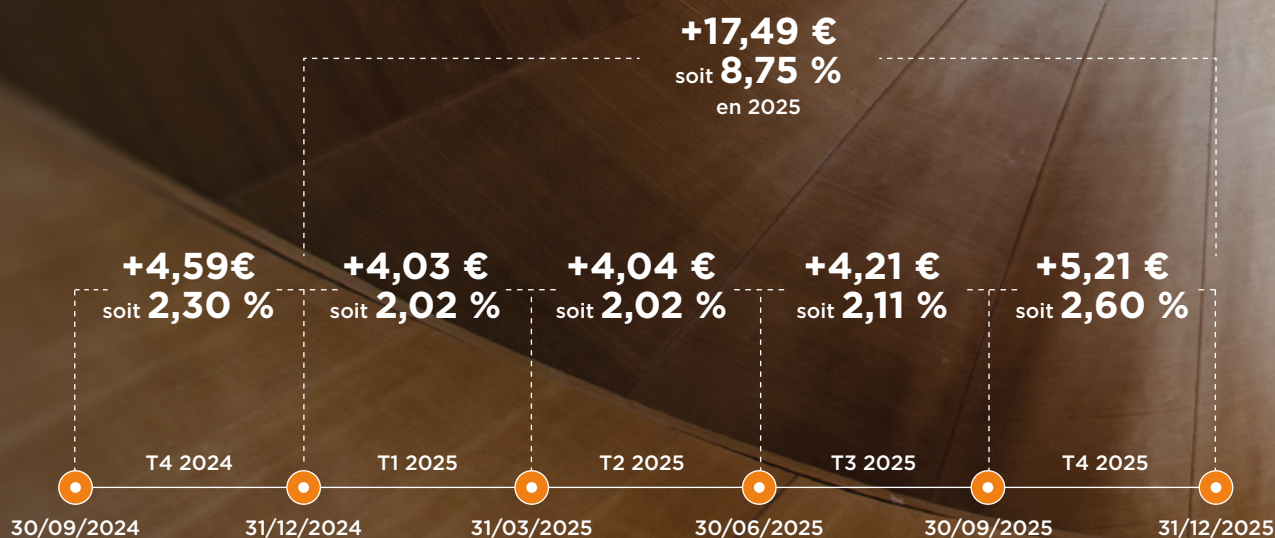
TOF

100 %

PERFORMANCES*



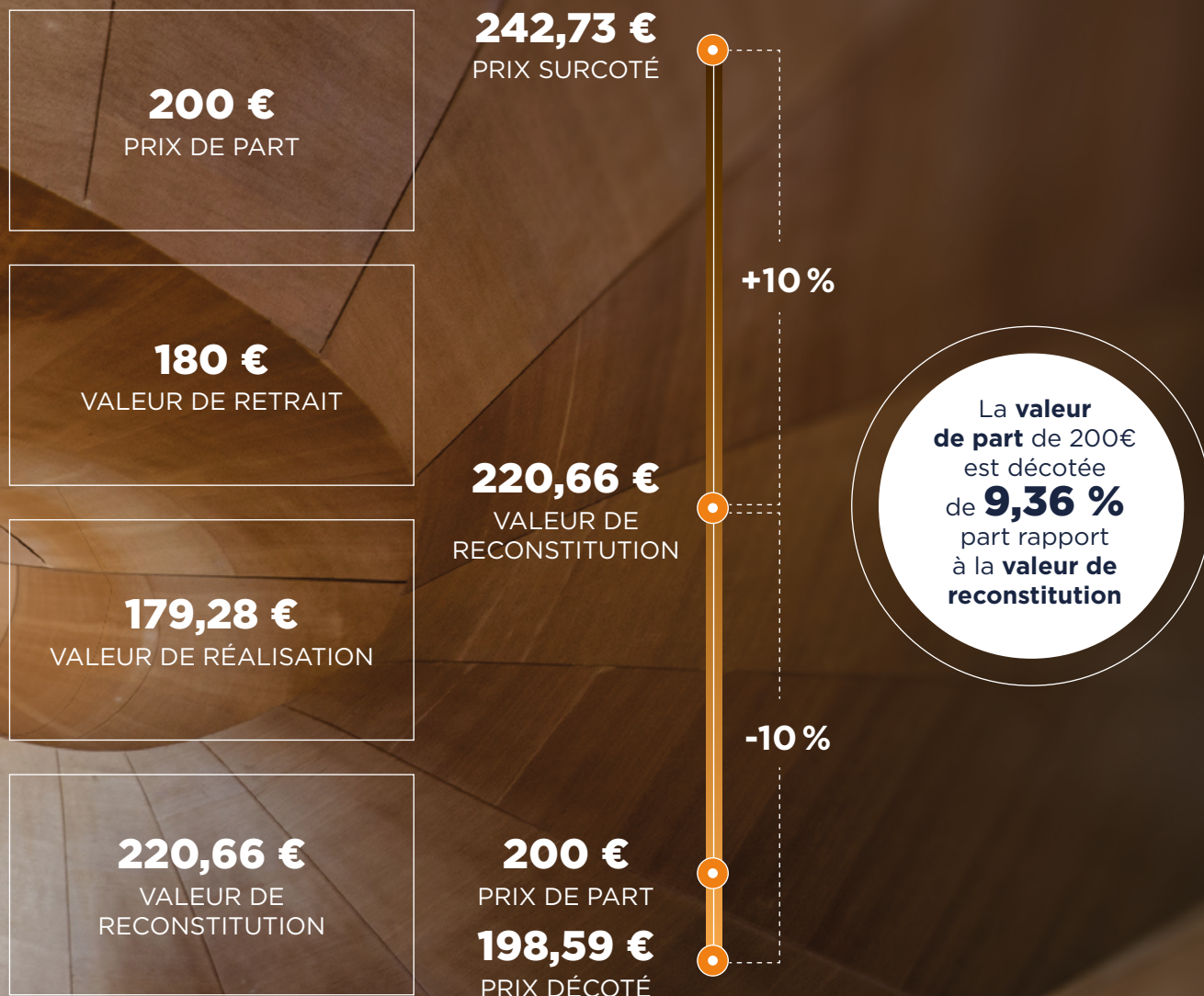
HISTORIQUE DES PERFORMANCES



*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 PANEUROPÉENNE 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



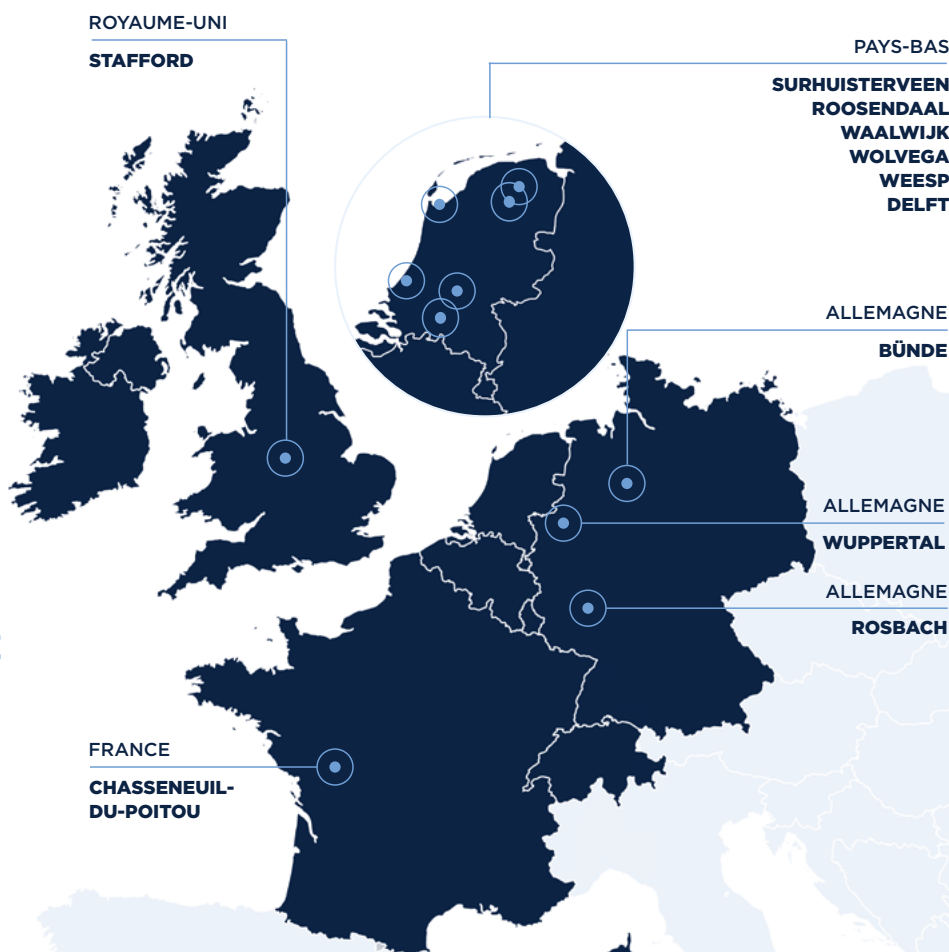
21 % LOGISTIQUE



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 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} 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** : La SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.
- **Risques liés au marché immobilier** : Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Dans ce cadre, en cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.
- **Risques liés à l'endettement / l'effet de levier** : La SCPI peut avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées dans l'Avertissement ci-dessus. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.
- **Risque de liquidité** : Le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins 10 ans.
- **Risque de durabilité** : Le risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Les risques de durabilité peuvent entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent. La liste exhaustive des risques potentiels est consultable dans la note d'informations de la SCPI, disponible sur www.edr-europa.com.

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).

Reproduction ou utilisation du contenu strictement interdite sans l'autorisation du groupe Edmond de Rothschild. Les informations figurant dans ce document ne sauraient être assimilées à une offre ou une sollicitation de transaction dans une juridiction dans laquelle ladite offre ou sollicitation serait illégale ou dans laquelle la personne à l'origine de cette offre ou sollicitation n'est pas autorisée à agir. Ce document ne constitue pas et ne doit pas être interprété comme un conseil en investissement, un conseil fiscal ou juridique, ou une recommandation d'acheter, de vendre ou de continuer à détenir un investissement. Edmond de Rothschild REIM (France) ne saurait être tenu responsable d'une décision d'investissement ou de désinvestissement prise sur la base de ces informations. La SCPI peut ne pas être autorisée à la commercialisation dans votre pays de résidence. En cas de doute sur votre capacité à souscrire dans la SCPI, nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseiller habituel.