



Document d'informations clés

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

Nom de produit : Edmond de Rothschild Europa | Visa AMF SCPI n°25-04 du 25 février 2025

Société de gestion : Edmond de Rothschild REIM (France)

Contact : www.edr-europa.com | Appeler le +33 (0) 9 78 25 06 02 pour de plus amples informations

L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de Edmond de Rothschild REIM (France) en ce qui concerne ce document d'informations clés. Edmond de Rothschild REIM (France) est agréé en France sous le numéro GP-10000005 et réglementée par l'AMF.

Date de production du document d'informations clés : Juin 2026

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable soumise au droit français.

Objectifs : La SCPI Edmond de Rothschild Europa (« EdR Europa ») a pour objectif de constituer et gérer, directement ou indirectement, un patrimoine immobilier diversifié au sein de l'Union européenne et principalement en zone euro, ainsi qu'au Royaume-Uni et en Suisse, à usage de bureaux, commerces, locaux d'activité et logistique, entrepôts, hôtellerie et loisirs, établissements de santé, résidences gérées, parkings, etc. La SCPI EdR Europa vise à générer des revenus locatifs tout en mutualisant les risques liés à la détention d'actifs immobiliers avec un objectif de taux de distribution cible est de 6 % nets de frais de gestion et celui du taux de rentabilité interne (TRI) de 6 % sur 10 ans. Ces objectifs ne sont pas garantis et sont basés sur des hypothèses propres à la société de gestion. La SCPI EdR Europa pourra également avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale. À ce titre, la Société de Gestion pourra souscrire des instruments financiers à titre de couverture, en particulier en vue de se prémunir du risque de taux. La stratégie d'investissement de la SCPI EdR Europa prévoit également une composante extra-financière, visant à améliorer les aspects environnementaux, sociaux et de qualité de la gouvernance du portefeuille (dits critères ESG). Ainsi, préalablement à chaque investissement, les actifs sont évalués selon une grille de critère définie par la Société de Gestion. Une fois en portefeuille, les actifs font l'objet d'un plan d'actions en vue d'améliorer la notation extra-financière du portefeuille. La méthodologie de prise en compte des critères ESG, développée par la Société de Gestion, est susceptible d'évoluer dans le temps. La démarche extra-financière couvrira à minima 90% du portefeuille. L'analyse des actifs est limitée aux critères préalablement sélectionnés par Edmond de Rothschild REIM (France) eu égard aux objectifs généraux déterminés. Ce faisant, le produit ne couvre pas de manière exhaustive l'ensemble des aspects environnementaux et sociaux relatifs aux investissements immobiliers. La pertinence de la démarche est subordonnée à la qualité et à la complétude des données collectées et à l'implication des parties prenantes.

Investisseurs de détail visés : Les parts de la SCPI EdR Europa peuvent être souscrites par tout investisseur, à l'exception des investisseurs dits « U.S. Persons », étant rappelé que la SCPI EdR Europa est un investissement de long terme qui ne présente pas de garantie en capital ni de revenus et comporte un risque de liquidité.

Dépositaire : Société Générale

Informations complémentaires : Les documents relatifs à la SCPI (en ce compris la note d'information, les statuts, le dernier rapport annuel ainsi que le dernier bulletin d'information) sont disponibles en français et gratuitement sur le site internet www.edr-europa.com.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



Cet indicateur part de l'hypothèse que vous conservez le produit 10 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour. L'indicateur synthétique de risque permet



d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée. La catégorie de risque associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

Par ailleurs, vous serez exposés à d'autres risques non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque :

Risque de perte en capital : le capital que vous investissez dans la SCPI n'est ni garanti ni protégé.

Risque de liquidité : les retraits ne sont pas garantis, il se peut que vous ne puissiez pas céder facilement vos parts, ou que vous deviez le faire à un prix défavorable.

Risque de marché : ce produit ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Risque lié à l'effet de levier : le recours à l'endettement, destiné à accroître la capacité d'investissement de la SCPI, augmente également le risque de perte en capital.

Risque de durabilité : événements liés à l'approche ESG pouvant impacter les revenus ou la valeur des actifs.

Risque de contrepartie : défaillance d'une contrepartie dans l'exécution de ses obligations.

Risque de change : exposition aux fluctuations de devises étrangères.

Risque de taux : sensibilité de la valeur des actifs aux variations des taux d'intérêt.

Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes. Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir en fonction des différents scénarios en supposant que vous investissez 10 000 euros. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples retenant respectivement la pire performance, la performance médiane ainsi que la meilleure performance sur différents horizons de placement et sur la base des indices de référence appropriés (EDHEC IEIF immobilier d'entreprise France), portant sur la période s'étalant de juin 2008 à 2024.

Scénarios		1 an	5 ans	10 ans
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.			
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 160 €	7 220 €	6 570 €
	<i>Rendement annuel moyen</i>	-18,40 %	-6,31 %	-4,11 %
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 550 €	8 490 €	8 490 €
	<i>Rendement annuel moyen</i>	-14,50 %	-3,22 %	-1,62 %
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 430 €	11 580 €	14 720 €
	<i>Rendement annuel moyen</i>	-5,70 %	+2,98 %	+3,94 %
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 830 €	12 490 €	16 020 €
	<i>Rendement annuel moyen</i>	-1,70 %	+4,55 %	+4,83 %

Que se passe-t-il si Edmond de Rothschild REIM (France) n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est constitué comme une entité distincte de la Société de Gestion. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

Que va me coûter cet investissement

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le



produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupérez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 euros sont investis.

Si vous sortez après	1 an	5 ans	10 ans
Coûts totaux	1 561 €	5 835 €	15 232 €
Incidence des coûts annuels*	15,61 %	8,75 %	7,65 %

*Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 8,2 % avant déduction des coûts et de 4,7 % après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Après 1 an
Coûts d'entrée	10 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	1 000 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.	Néant
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0,75 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation qui peut varier d'un exercice à l'autre.	68 €
Coûts de transaction	5,49 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	494 €
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Commissions liées aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	Néant

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 10 ans

L'investissement en immobilier est un placement à long terme. La société de gestion recommande de conserver les parts pendant une durée d'au moins 10 ans. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant. Les modalités de sortie sont indiquées dans la note d'information disponible sur le site internet www.edr-europa.com.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant la SCPI ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de cette SCPI ou qui vend cette SCPI peut être adressée à la société de gestion (par courrier à Edmond de Rothschild REIM (France) – 24-26 rue de la Pépinière, 75008 Paris ou par courriel à edrreim-france-reclamations@reim-edr.fr). La politique de traitement des réclamations de Edmond de Rothschild REIM (France) est accessible depuis le site internet www.reim-edr.fr. Vous pouvez recourir au service du Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers par formulaire électronique sur le site www.amf-france.org, rubrique le médiateur, ou par courrier à l'attention du : Médiateur de l'AMF - Autorité des marchés financiers - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02.

Autres informations pertinentes

La SCPI EdR Europa relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 dit « Règlement SFDR ». Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le site www.edr-europa.com. Les derniers documents réglementaires, en ce compris les données relatives aux performances passées depuis la création du fonds, sont disponibles auprès de la société de gestion (par courrier à Edmond de Rothschild REIM (France) – 24-26 rue de la Pépinière, 75008 Paris ou par courriel à serviceclients@reim-edr.fr).