EDMOND DE ROTHSCHILD

BULLETIN D'INFORMATION

investissement socialement responsable

N°8 - 1ER TRIMESTRE 2026

VALABLE DU 1ER AVRIL 2026 AU 30 JUIN 2026

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

EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA

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 premier trimestre 2026 de votre SCPI Edmond de Rothschild Europa.

Votre SCPI a collecté **30,7 millions d'euros** au cours du premier trimestre portant la **capitalisation à plus de 103 millions d'euros**, témoignant d'une très bonne dynamique, et pour laquelle nous tenons à vous remercier.

Nous sommes ravis d'annoncer le versement du premier acompte sur dividende, d'un montant de **4,33 € brut de fiscalité par part en pleine jouissance**, portant le **taux de distribution à 2,17 % sur le premier trimestre,** en ligne avec le taux de distribution et la performance globale annuelle de 2025.

La SCPI Edmond de Rothschild Europa a été **récompensée dans la catégorie meilleure SCPI à capital variable inférieure à 100 M€ au cours de la cérémonie des Victoires de la Pierre Papier 2026**. Ce prix vient saluer la stratégie de la SCPI et l'engagement des équipes paneuropéennes de EdR REIM au service de la SCPI.

Au cours de ce trimestre, la **SCPI Edmond de Rothschild Europa a poursuivi la diversification de son portefeuille, avec un second actif hôtelier situé en Angleterre,** à Marlow, proche de Londres. Cet actif, construit en 2019 et rénové en 2024, est entièrement loué à Travelodge, l'un des principaux acteurs de l'hôtellerie au Royaume-Uni dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 28 ans offrant une forte stabilité locative à long terme. **Une seconde acquisition en France vient compléter les investissements avec un bâtiment logistique** situé à Grigny proche de Paris. Il est loué à 100 % à Polypal qui est présent depuis 35 ans sur le site et qui a signé un bail ferme de 15 ans dans le cadre d'un sale-and-leaseback.

Ces acquisitions renforcent **l'allocation résolument paneuropéenne et diversifiée de votre SCP**I, dont le portefeuille est désormais réparti à hauteur de 37 % aux Pays-Bas, 37 % en Allemagne, 16 % au Royaume-Uni et 10 % en France et présente une allocation multisectorielle avec 30 % en commerce, 25 % en logistique, 23 % en locaux d'activités, 17 % en hôtellerie et 5 % en bureaux.

Le patrimoine, composé de 13 actifs, bénéficie d'un état locatif sécurisé sur le long terme avec une **durée résiduelle ferme des baux de près de 15 ans**, associé à un **taux d'occupation physique et financier de 100 %,** sans aucun impayé.

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
103 106 400 €

Collecte nette T1 2026
30 711 200 €

Nombre d'immeubles
13

Nombre de parts total
515 532

Nombre d'associés
2 163

TOF
100 %

PERFORMANCES

2,17 %
Dividende
T1 2026 divisé
par prix de part

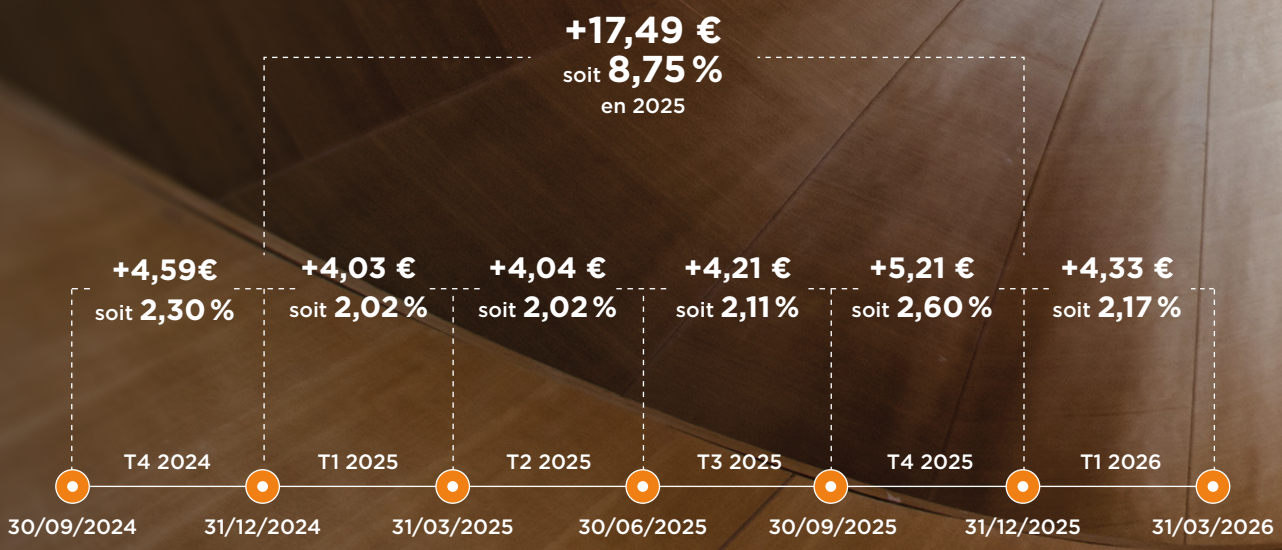
8,75 %
Taux de distribution & PGA 2025

3,60 € / part
Dividende net de fiscalité étrangère versé à l'associé

0,73 € / part
Impôt étranger prélevé à la source,
payé par Edmond de Rothschild Europa et déductible en France

AVRIL 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 1er 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

200 €
PRIX DE PART

180 €
VALEUR DE RETRAIT

179,28 €
VALEUR DE RÉALISATION

220,66 €
VALEUR DE RECONSTITUTION

162,84 €
VALEUR IFI RÉSIDENTS

11,05 €
VALEUR IFI NON-RÉSIDENTS

242,73 €
PRIX SURCOTÉ

+10 %

220,66 €
VALEUR DE RECONSTITUTION

-10 %

200 €
PRIX DE PART

198,59 €
PRIX DÉCOTÉ

La **valeur de part** de 200€ est décotée de **9,36 %** part rapport à la **valeur de reconstitution**

MARCHÉ DES PARTS

361 976
parts en début de trimestre

153 556
parts souscrites sur le trimestre

0
retrait sur le trimestre

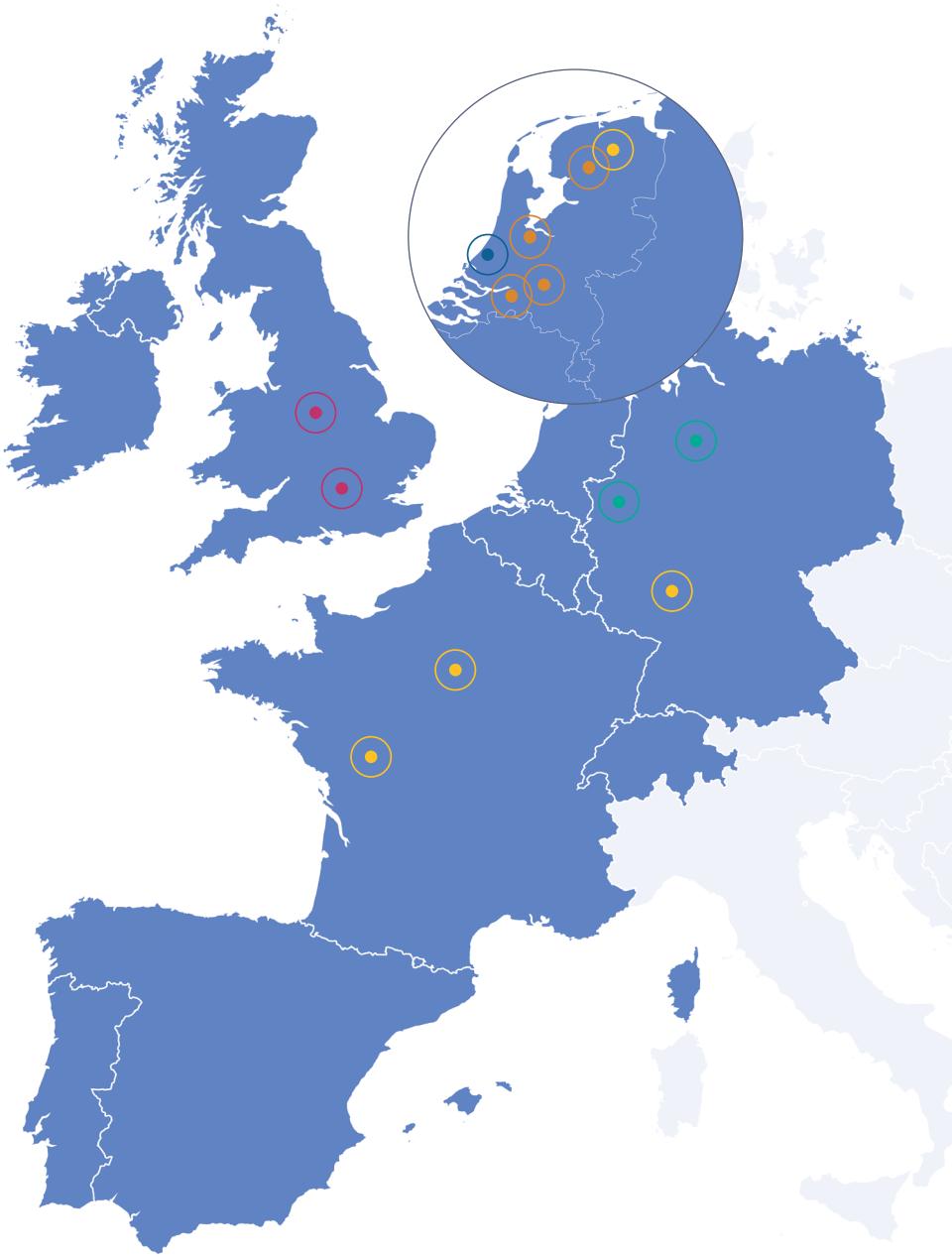
515 532
parts en circulation

PATRIMOINE

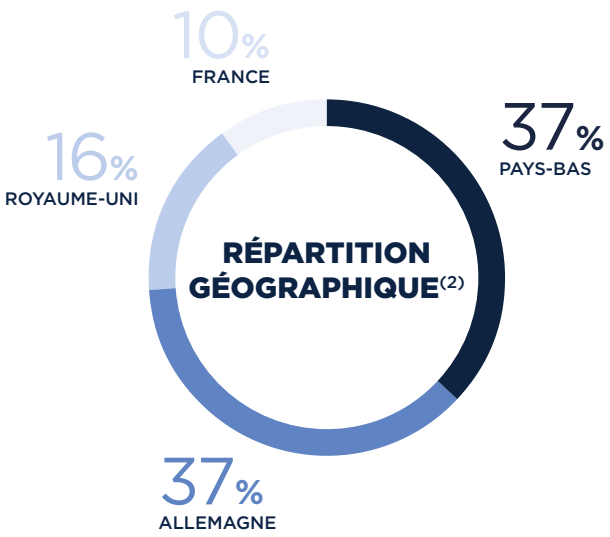
13
ACTIFS EN PORTEFEUILLE

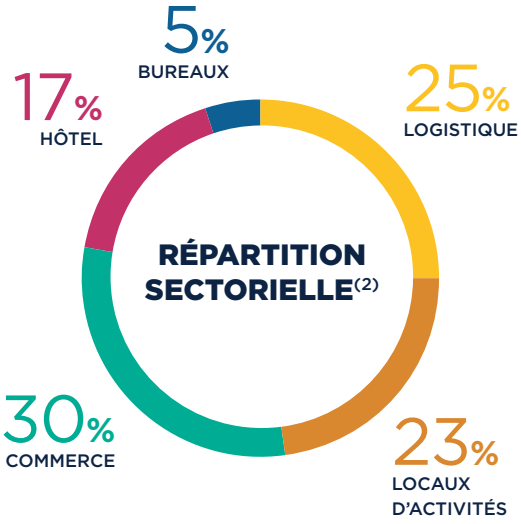
7
ACTIFS SOUS EXCLUSIVITÉ

0%
TAUX D'ENDETEMENT[1]



- LOGISTIQUE
- LOCAUX D'ACTIVITÉS
- COMMERCE
- HÔTEL
- BUREAUX
- **IMPLANTATION EDR REIM**



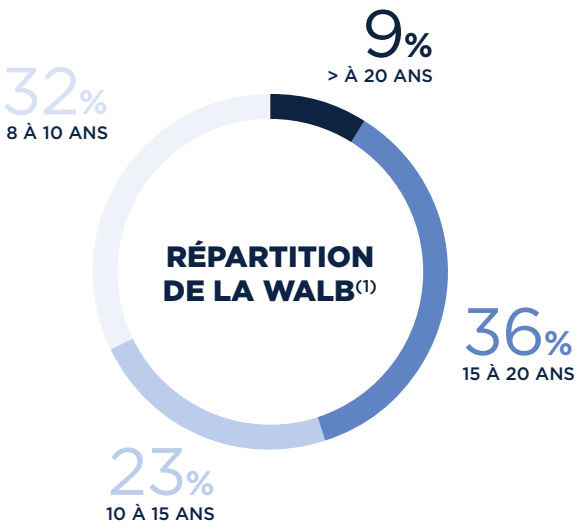


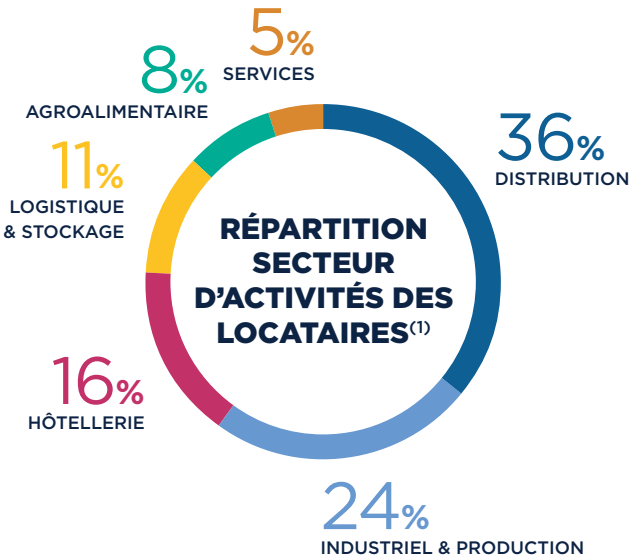
(1) Selon méthodologie ASPIM. Renvoie du taux d'endettement

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

SITUATION LOCATIVE

14,9 ANS WALB / WALT	**5,6 M€** Loyers annualisés	**11** Locataires
100 % TOP/TOF	**100 %** Taux de recouvrement des loyers	**67 089 M²** Surface totale





(1) Répartition exprimée en pourcentage des loyers.

ESG

La SCPI Edmond de Rothschild Europa est labélisé ISR et relève de l'Article 8 au sens de la règlementation SFDR démontrant l'engagement et l'expertise des équipes de EdR REIM en matière de durabilité et la volonté de mettre les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance au cœur de notre démarche d'investissement.

Les objectifs sont déclinés en 3 thématiques :

Chaque actif fait l'objet d'une évaluation jusqu'à 35 critères et d'un plan d'action visant à améliorer la notation ESG.

ACQUISITIONS

GRIGNY
FRANCE

Il s'agit d'un bâtiment d'activités de 1 662 m² situé à Grigny (91) dans le sud-est parisien et bénéficie d'une excellente accessibilité via l'A6 et la Francilienne. L'actif est loué à 100 % à la société Polypal France qui est présente sur le site depuis sa construction en 1989 et est spécialisée dans la conception et la fabrication de racks pour entrepôts logistiques. Un bail ferme de 15 ans a été signé dans le cadre d'un sale-and-leaseback. Le site offre un potentiel d'extension significatif, permettant d'accompagner la croissance future de l'activité du locataire tout en constitutant une réserve de valeur à long terme.

Typologie	Logistique
Date d'acquisition	26/03/2026
Prix d'acquisition AEM	2,9 M€
Surface	1 662 m²
Occupation	100 %
WALB	15 ans
Loyer annuel HT	252 K€

MARLOW
ROYAUME-UNI

La SCPI a réalisé sa seconde acquisition en hôtellerie en se positionnant sur un immeuble construit en 2019 et entièrement rénové en 2024. L'actif est situé à Marlow, proche de Londres en Angleterre. Il 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. La durée ferme résiduelle du bail est de 28 ans, offrant une forte stabilité locative à long terme.

Typologie	Hôtel
Date d'acquisition	23/01/2026
Prix d'acquisition AEM	6,9 M€
Surface	2 570 m²
Occupation	100 %
WALB	28 ans
Loyer annuel HT	558 K€

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Trimestrielle
Distribution

1er jour du 6ème 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 €.

  Délai de jouissance : La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de Gestion au 1er jour du 6eme 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 trois ans avec actualisations semestrielles dans l'intervalle, par un expert immobilier.
- **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 1er janvier de l'année N de la part.
- **La Performance globalle 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 jusqu'aux prochaines possibilités de résiliation des baux.
- **La Weighted Average Lease Term (WALT)** correspond à la durée moyenne pondérée restante des baux jusqu'aux échéances finales.
- **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 m^2) 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).