EDMOND DE ROTHSCHILD

BULLETIN D'INFORMATION

N°6 - 3ÈME TRIMESTRE 2025

VALABLE DU 1ER OCTOBRE 2025 AU 31 DÉCEMBRE 2025



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

EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA

L'ÉDITO



Kristelle Wauters

Présidente de
Edmond de Rothschild
REIM (France)

Chères associées, Chers associés,

Toute l'équipe d'Edmond de Rothschild REIM a le plaisir de vous présenter le bulletin d'information du troisième trimestre 2025 de votre SCPI Edmond de Rothschild Europa.

Votre SCPI a collecté **14,2 millions d'euros** au cours du troisième trimestre portant **la capitalisation d'Edmond de Rothschild Europa à près de 53 millions d'euros**, pour laquelle nous tenons à vous remercier.

Nous sommes ravis d'annoncer le versement du troisième acompte sur dividende, d'un montant de **4,21 € brut de fiscalité par part en pleine jouissance**, portant **le taux de distribution à 6,14 % sur les trois premiers trimestres de l'année 2025**.

La présence locale de notre équipe allemande a permis l'acquisition de deux actifs de commerce essentiels en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, région la plus peuplée d'Allemagne, pour une durée ferme de plus de 18 ans. Le premier est un bâtiment de 6 930 m² situé à Bünde et le second est un bâtiment de 7 770 m² situé à Wuppertal.

Ces acquisitions viennent **consolider la diversification typologique de votre SCPI**, avec l'acquisition de ses premiers actifs de commerce, portant la répartition à hauteur de 43 % pour le commerce, 28 % pour la logistique, 20 % pour les locaux d'activités et 9 % pour le bureau. La diversification géographique se renforce également avec un ancrage paneuropéen établi à plus de 90% hors de France.

De plus, votre portefeuille bénéficie d'un état locatif sécurisé sur le long terme avec une **durée résiduelle ferme des baux de près de 14 ans avec un taux d'occupation financier maintenu à 100 %**.

Enfin, nous avons le plaisir de vous informer que nous avons 3 actifs sous exclusivités dont une opération d'hôtellerie situés au Royaume-Uni, qui permettra de renforcer notre diversification sectorielle et géographique.

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
52 735 200 €

Collecte nette T3 2025
14 209 600 €

Nombre d'immeubles
8

Nombre de parts total
263 676

Nombre d'associés
1 059

TOF
100 %

PERFORMANCES

DIVIDENDES T3 2025

4,21 € / part
Dividende brut de fiscalité

soit **1,40 €** par mois par part en jouissance

2.11 %
Dividende
T3 2025 divisé par prix de part

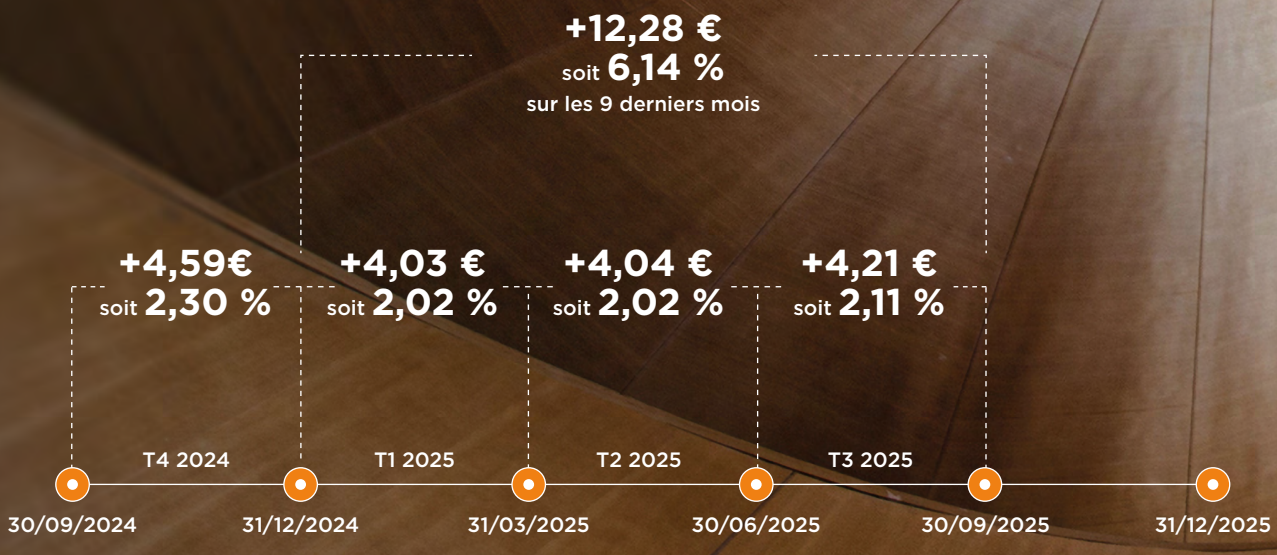
8 %
Performance globale
cible 2025*

3,66 € / part
Dividende net de fiscalité étrangère versé à l'associé

0,55 € / part
Impôt étranger prélevé à la source, payé par Edmond de Rothschild Europa et déductible en France

OCTOBRE 2025
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 de 8 % 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 30/06/2025

200 €
PRIX DE PART

180 €
VALEUR DE RETRAIT

174,71 €
VALEUR DE RÉALISATION

213,21 €
VALEUR DE RECONSTITUTION

234,53 €
PRIX SURCOTÉ

+10 %

213,21 €
VALEUR DE RECONSTITUTION

-10 %

200 €
PRIX DE PART

191,89 €
PRIX DÉCOTÉ

La **valeur de part** de 200€ est décotée de **6,20 %** part rapport à la **valeur de reconstitution**

MARCHÉ DES PARTS

192 628
parts en début de trimestre

71 048
parts souscrites sur le trimestre

0
retrait sur le trimestre

263 676
parts en circulation

PATRIMOINE

8 actifs en portefeuille

Répartition géographique[1]

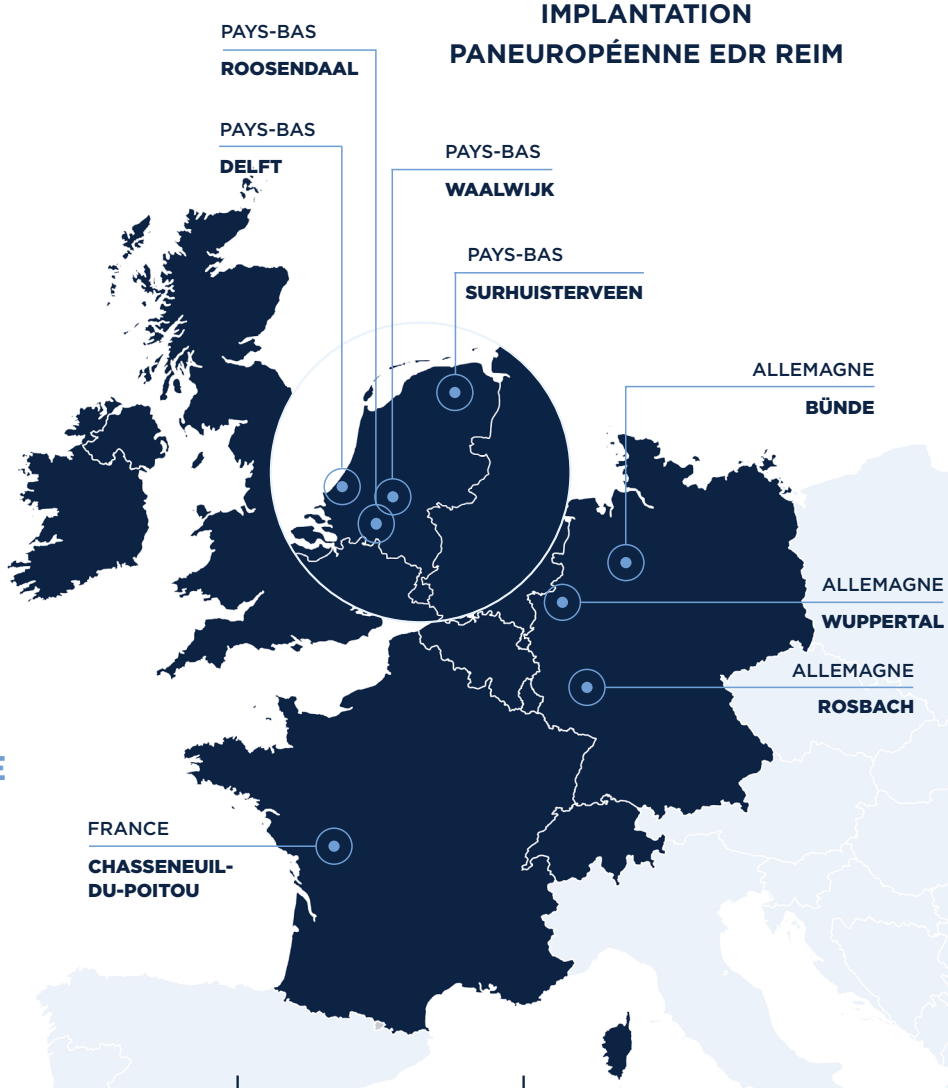
53 % ALLEMAGNE
39 % PAYS-BAS
8 % FRANCE

Répartition sectorielle[1]

43 % COMMERCE
28 % LOGISTIQUE
20 % ACTIVITÉS
9 % BUREAUX

3 actifs sous exclusivité

IMPLANTATION PANEUROPÉENNE EDR REIM



100 % TOP

100 % TOF

0 % TAUX D'ENDETTEMENT[2]

7 Locataires

50 831 M² Surface totale

3,7 M€ Loyers annualisés

13,7 ANS WALB / WALT

100 % Taux de recouvrement des loyers

(1) Répartition exprimée en pourcentage de la valeur vénale.
(2) Selon la méthodologie ASPIM.

ACQUISITIONS

La SCPI Edmond de Rothschild Europa a réalisé l'acquistion d'un portefeuille de deux immeubles de commerce essentiels en Allemagne. Ces actifs immobiliers sont entièrement occupés par le locataire Hellweg, enseigne fondée en 1971 et acteur national bénéficiant d'une implantation de plus de 100 magasins à travers le pays. Ces deux sites disposent d'un bail ferme d'une durée résiduelle de plus de 18 ans. Ces deux nouvelles acquisitions renforcent la diversification géographique du portefeuille ainsi que sa diversification sectorielle avec une nouvelle typologie d'actifs et contribuent également à sécuriser les revenus locatifs sur le long terme.



BÜNDE
ALLEMAGNE

Le premier actif de ce portefeuille est situé à Bünde, qui s'inscrit dans l'axe Osnabrück–Bielefeld–Hanovre, au cœur de la Rhénanie-du-Nord–Westphalie, région la plus peuplée et la plus prospère d'Allemagne, qui profite de la proximité des villes universitaires et industrielles, générant un socle solide de consommation ainsi que d'un maillage dense de transport. L'immeuble comprend une surface locative de 6 930 m² et est entièrement loué au locataire Hellweg qui exploite le site depuis 29 ans et dispose d'un bail ferme résiduel de plus de 18 ans.



Typologie	Commerce
Date d'acquisition	06/09/2025
Prix d'acquisition AEM	9,4 M€
Surface	6 930 m²
Occupation	100 %
WALB	18 ans
Loyer annuel HT	790 K€



Typologie	Commerce
Date d'acquisition	24/09/2025
Prix d'acquisition AEM	9,7 M€
Surface	7 770 m²
Occupation	100 %
WALB	18 ans
Loyer annuel HT	823 K€



WUPPERTAL
ALLEMAGNE

Le second actif est situé à Wuppertal, l'une des grandes villes du bassin Rhin-Ruhr, plus grande agglomération urbaine d'Europe occidentale bénéficiant d'une très forte accessibilité intra-régionale. Cette forte densité de population est un flux de consommateurs quotidiens orienté vers les commerces de proximité et de bricolage. L'immeuble comprend une surface locative de 7 770 m² et est entièrement loué au locataire Hellweg qui est présent sur le site depuis 25 ans et qui dispose d'un bail ferme résiduel de plus de 18 ans.

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 €.

  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 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 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 1er janvier de l'année N de la part.
- **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 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).

Crédit photos : Adobestock, Gettyimages.