



EDMOND
DE ROTHSCHILD

Bulletin d'information

N°9 - 2ND TRIMESTRE 2026

VALABLE DU 1^{ER} JUILLET 2026 AU 30 SEPTEMBRE



Notre ancrage européen est une force
au service de votre investissement

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 second trimestre 2026 de votre SCPI Edmond de Rothschild Europa.

Votre SCPI a collecté plus de **48 millions d'euros** au cours du second trimestre portant la **capitalisation à près de 153 millions d'euros**, témoignant d'une très bonne dynamique, et pour laquelle nous tenons à vous remercier.

Nous sommes ravis d'annoncer le versement d'un second acompte sur dividende, d'un montant de **4,69 € brut de fiscalité par part en pleine jouissance** ainsi que la **revalorisation du prix de la part de 1 % au 1er juin 2026** portant la **performance globale à 5,51 % au 1er semestre 2026**.

Au cours du premier semestre, la SCPI Edmond de Rothschild Europa **a été récompensée dans plusieurs catégories de la part de plusieurs professionnels** du secteur. Ces différents prix viennent 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 réalisé 6 acquisitions** dont 4 actifs aux Pays-Bas avec 1 immeuble de bureau et 3 bâtiments d'activités entièrement loué au groupe NTS leader de la fabrication de systèmes et modules de haute précision pour les industries high-tech, semi-conducteurs, défense et systèmes médicaux. La SCPI a également acquis deux actifs au Royaume-Uni avec une première acquisition en Écosse grâce à nos équipes locales basées à Édimbourg ainsi qu'un immeuble de commerce en Angleterre loué à Booker, premier grossiste alimentaire du Royaume-Uni, appartenant au groupe Tesco.



Au 30 juin 2026, **l'allocation de votre SCPI est résolument paneuropéenne et diversifiée** avec un portefeuille réparti à hauteur de 50 % aux Pays-Bas, 22 % en Allemagne, 21 % au Royaume-Uni et 7 % en France qui présente une allocation multisectorielle avec 45 % en locaux d'activités, 12 % en logistique, 25 % en commerce, 10 % en hôtellerie et 8 % en bureaux.

Le patrimoine, composé de **19 actifs**, bénéficie d'un **état locatif sécurisé sur le long terme avec une durée résiduelle ferme des baux de plus de 13 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

152 923 494 €



Collecte nette T2 2026

48 427 906 €



Nombre d'immeubles

19



Nombre de parts total

757 047



Nombre d'associés

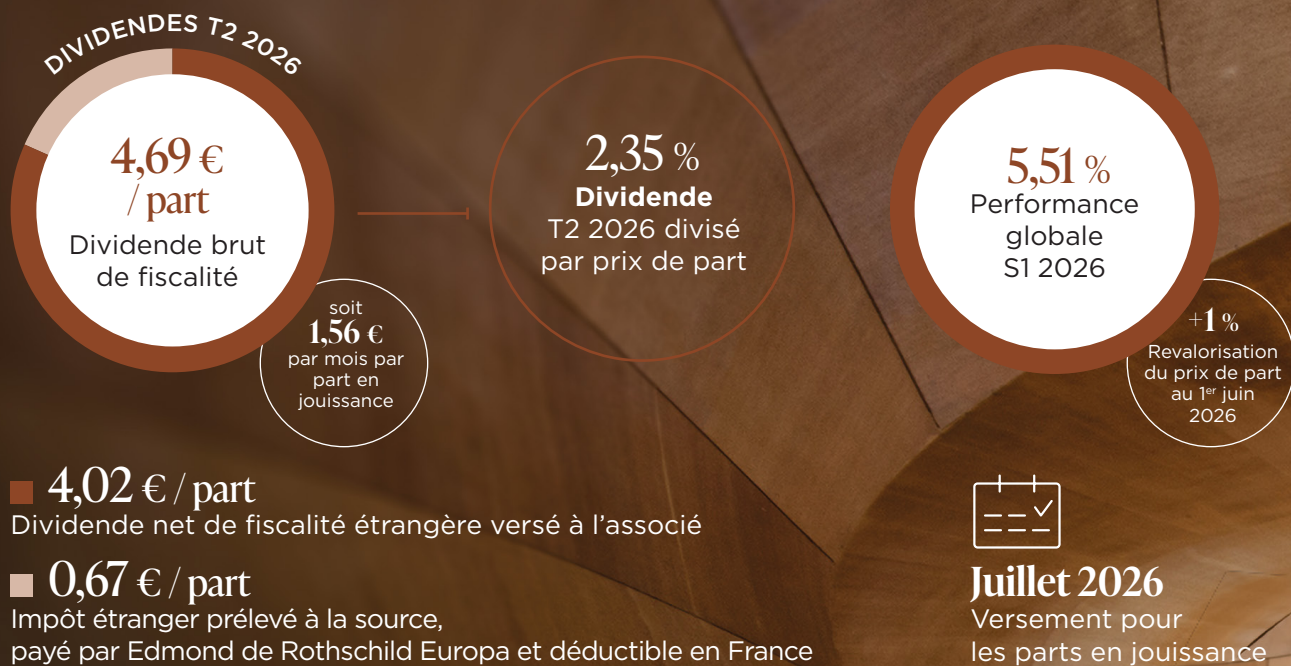
3 293



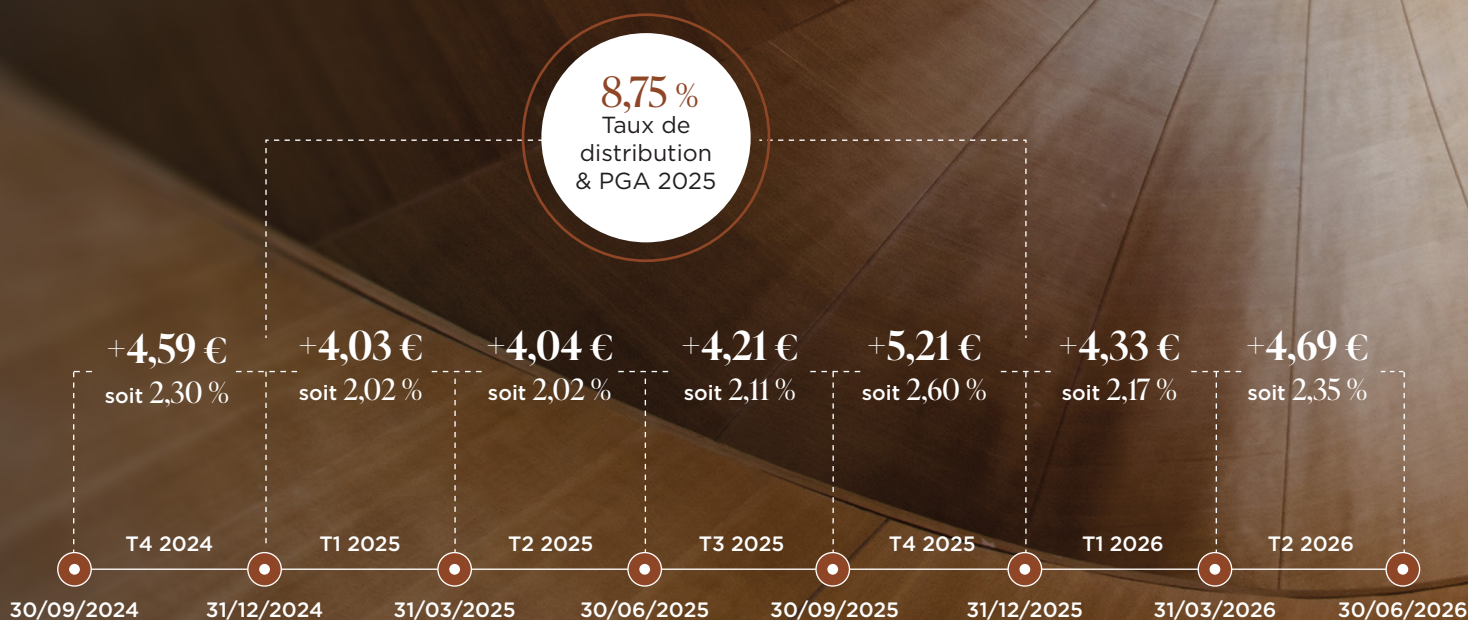
TOF

100 %

Performances



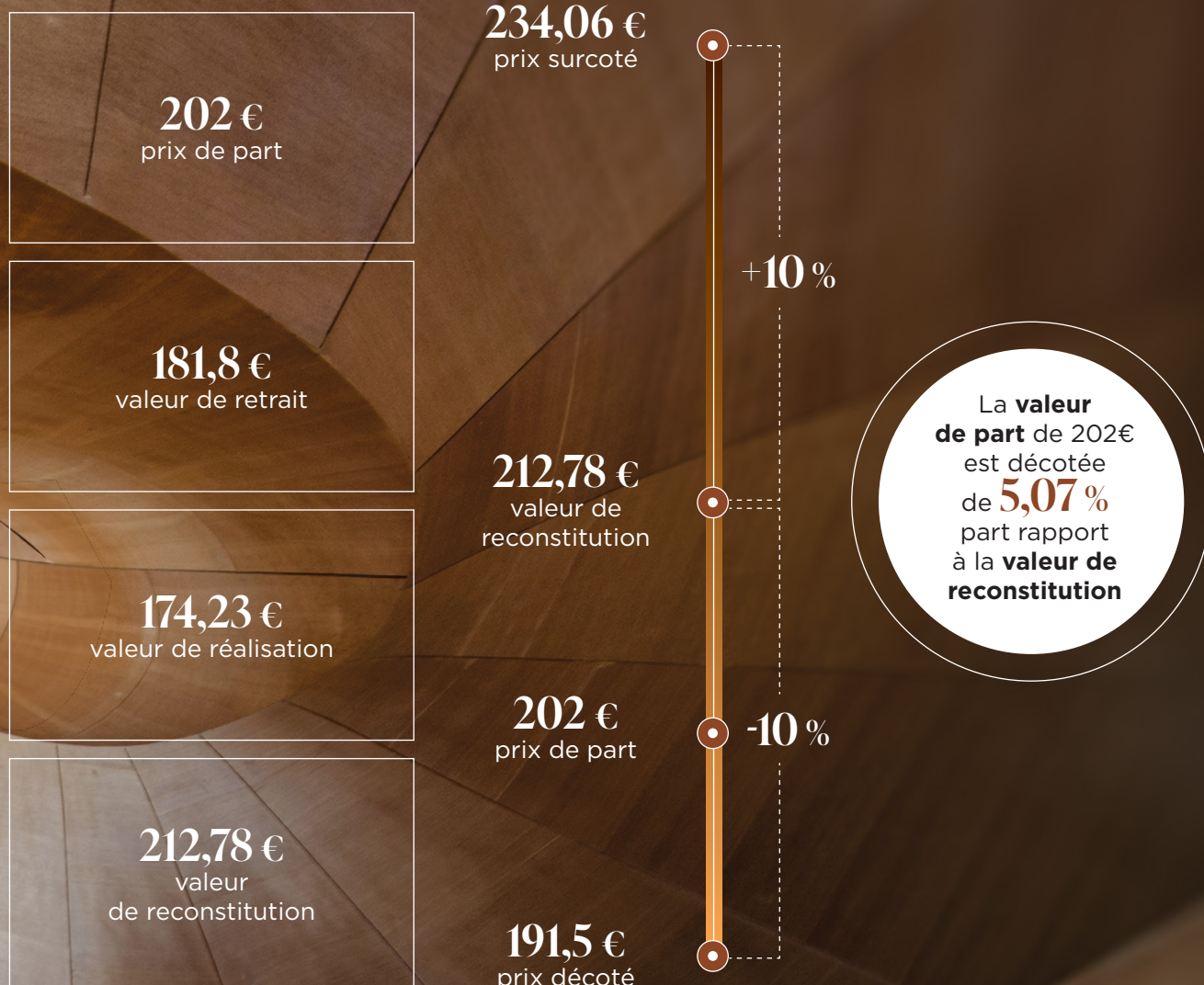
Historique des distributions



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 30/06/2026



Marché des parts



Patrimoine

19

Actifs en portefeuille

5

Actifs sous exclusivité

0%

Taux d'endettement¹

● LOGISTIQUE

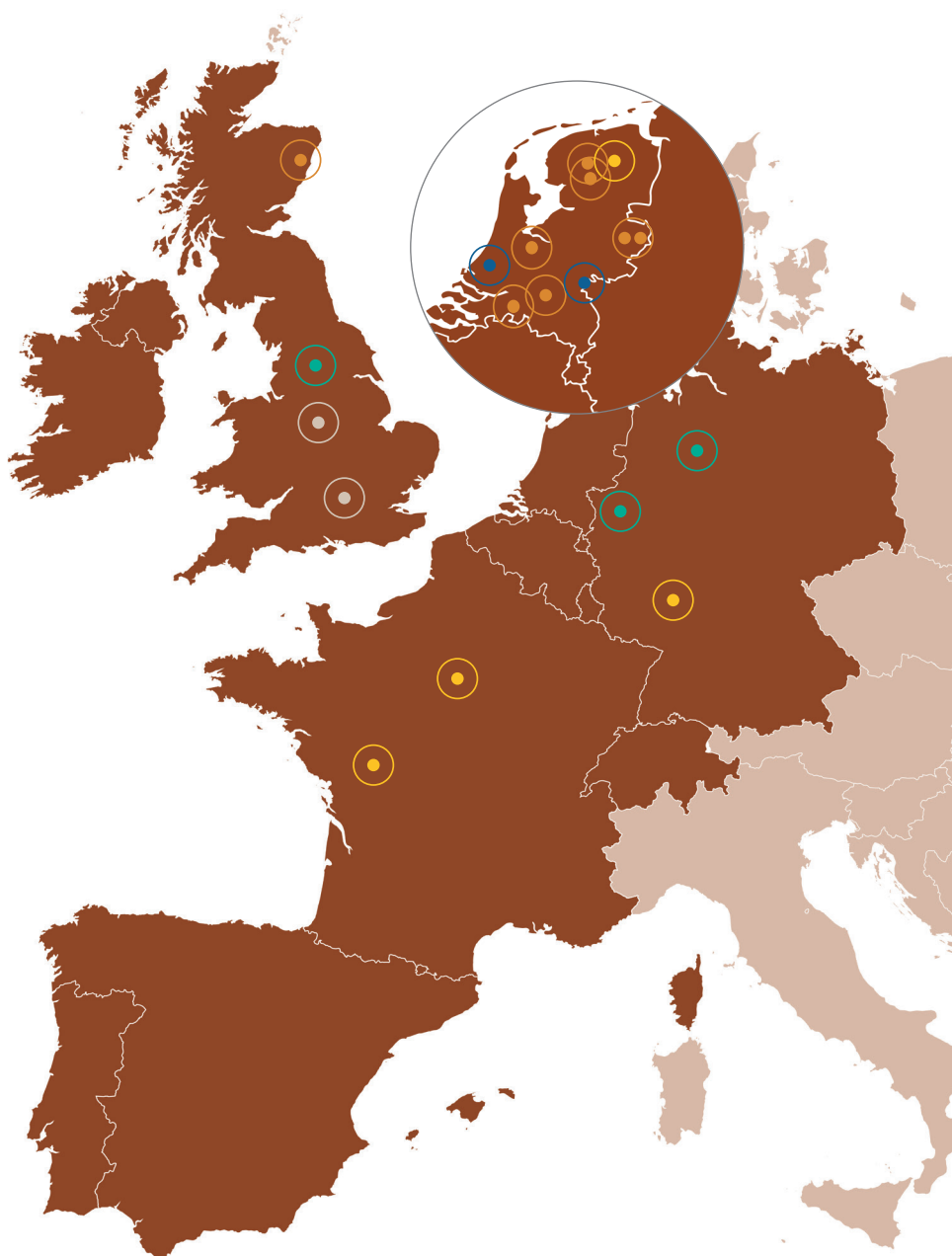
● LOCAUX D'ACTIVITÉS

● COMMERCE

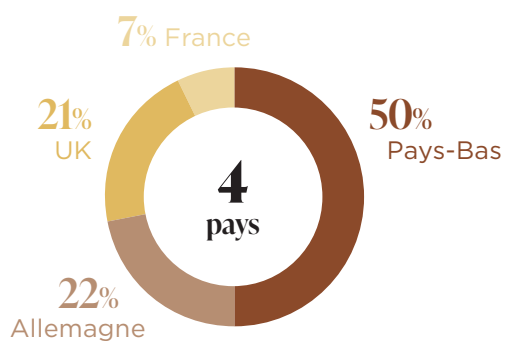
● HÔTEL

● BUREAUX

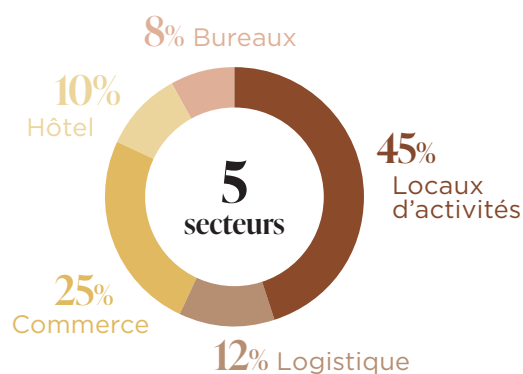
■ IMPLANTATION EDR REIM



Répartition géographique²



Répartition sectorielle²



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

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

Situation locative

13,4 ans

WALB / WALT

9,1 M€

Loyers annualisés

16

Locataires

100 %

TOP/TOF

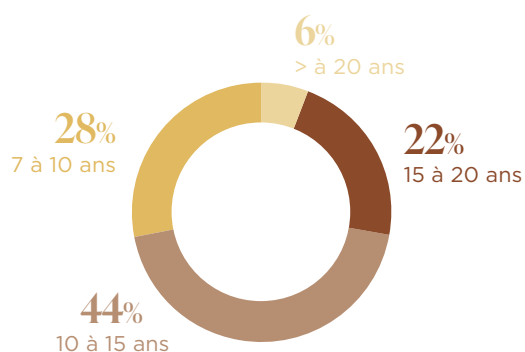
100 %

Taux de recouvrement
des loyers

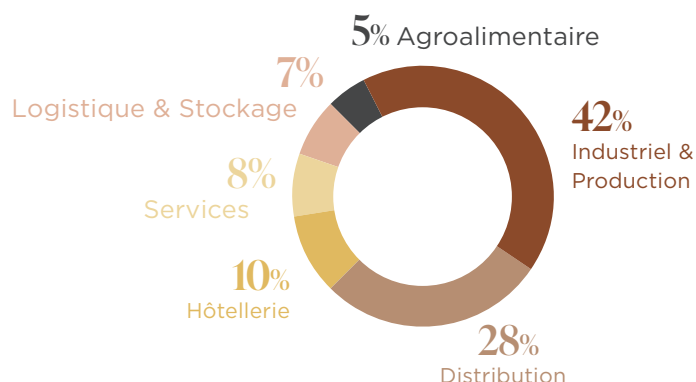
100 481 m²

Surface totale

Répartition de la WALB²



Répartition secteur d'activités des locataires²



(1) Répartition exprimée en pourcentage des loyers.

ESG



La SCPI Edmond de Rothschild Europa est labélisée ISR et relève de l'Article 8 au sens de la réglementation 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



Drachten

Pays-Bas

Il s'agit d'un immeuble d'activités, d'une surface de 4 117 m² et livré en 2024, situé à Drachten, au sein d'un parc d'activités établi accueillant des entreprises internationales actives dans les secteurs de la technologie, de l'industrie et de la logistique. L'actif bénéficie d'un environnement économique dynamique et d'une connexion rapide aux principaux axes routiers. Il est entièrement loué au groupe NTS, leader dans la fabrication de systèmes et modules de haute précision pour les industries high-tech, semi-conducteurs, défense, systèmes médicaux etc.



Typologie	Locaux d'activités
Date d'acquisition	15/05/2026
Prix d'acquisition AEM	6,5 M€
Surface	4 117 m ²
Occupation	100 %
WALB	13 ans
Loyer annuel HT	486 K€



Typologie	Locaux d'activités
Date d'acquisition	15/05/2026
Prix d'acquisition AEM	18 M€
Surface	13 864 m ²
Occupation	100 %
WALB	11 ans
Loyer annuel HT	1 261 K€



Hengelo

Pays-Bas

Cet actif, d'une surface de 13 864 m² et construit en 2012, est situé à Hengelo, au sein du parc d'activités accueillant des entreprises industrielles, logistiques et de services. L'actif bénéficie d'une excellente accessibilité via l'autoroute A35, reliant directement l'A1 vers l'ouest des Pays-Bas et l'Allemagne, ainsi que d'une proximité immédiate avec le centre-ville. Il est entièrement loué au groupe NTS, leader dans la fabrication de systèmes et modules de haute précision pour les industries high-tech, semi-conducteurs, défense, systèmes médicaux etc.



Aberdeen

Royaume-Uni

Il s'agit du premier actif en Ecosse localisé à Aberdeen et construit en 2014. Il bénéficie d'une excellente connectivité routière, aéroportuaire et portuaire depuis ce principal parc d'activités dédié aux technologies de l'énergie. L'immeuble est entièrement loué pour une durée résiduelle ferme de près de 15 ans à Oceanscan, un groupe de services hydrographiques offshore, fournissant équipements techniques, personnel qualifié et prestations d'inspection pour le secteur de l'énergie marine.



Typologie	Locaux d'activités
Date d'acquisition	15/05/2026
Prix d'acquisition AEM	5,4 M€
Surface	1 764 m ²
Occupation	100 %
WALB	15 ans
Loyer annuel HT	416 K€

Acquisitions



Nijmegen

Pays-Bas

Cet immeuble, construit en 2020 et comprenant une surface de 2 130 m², est situé à Nijmegen, au sein d'un parc d'activités caractérisé par une mixité d'utilisateurs de bureaux, d'entreprises technologiques et de sociétés de services, proche du centre-ville et des transports en commun. L'actif est accessible par l'autoroute A73, offrant des liaisons directes vers les A50 et A15. Il est entièrement loué au groupe NTS, leader dans la fabrication de systèmes et modules de haute précision pour les industries high-tech, semi-conducteurs, défense, systèmes médicaux etc.



Typologie	Bureaux
Date d'acquisition	15/06/2026
Prix d'acquisition AEM	5,9 M€
Surface	2 130 m ²
Occupation	100 %
WALB	9 ans
Loyer annuel HT	456 K€



Typologie	Locaux d'activités
Date d'acquisition	15/06/2026
Prix d'acquisition AEM	3,7 M€
Surface	3 510 m ²
Occupation	100 %
WALB	7 ans
Loyer annuel HT	304 K€



Hengelo

Pays-Bas

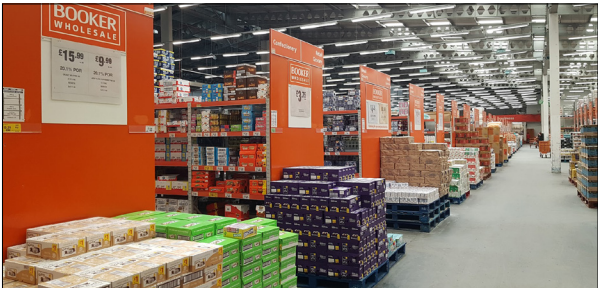
Il s'agit d'un local d'activités d'une surface de 3 510 m², rénové en 2021, situé à Hengelo, au sein du parc d'activités accueillant des entreprises industrielles, logistiques et de services. L'actif bénéficie d'une excellente accessibilité via l'autoroute A35, reliant directement l'A1 vers l'ouest des Pays-Bas et l'Allemagne, ainsi que d'une proximité immédiate avec le centre-ville. Il est entièrement loué au groupe NTS, leader dans la fabrication de systèmes et modules de haute précision pour les industries high-tech, semi-conducteurs, défense, systèmes médicaux etc.



Barnsley

Royaume-Uni

Ce bâtiment, d'une surface de 8 007 m², a fait l'objet d'une rénovation intégrale en 2025. Il est entièrement loué pour une durée ferme résiduelle de 14 ans à Booker Ltd, premier grossiste alimentaire du Royaume-Uni, appartenant au groupe Tesco. L'actif est situé dans la zone commerçante de la ville de Barnsley et bénéficie d'une excellente desserte routière via l'échangeur 37 de l'autoroute M1 sur l'axe reliant Sheffield à Leeds.



Typologie	Commerce
Date d'acquisition	17/05/2026
Prix d'acquisition AEM	7,9 M€
Surface	8 007 m ²
Occupation	100 %
WALB	14 ans
Loyer annuel HT	556 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 202 € est composé du nominal de 100 € et de la prime d'émission de 102 €.

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 181,80 € correspond au prix de souscription actuel de 202 € diminué de la commission de souscription de 10 % HT soit 20,2 €.

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 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 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 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).