



EDMOND  
DE ROTHSCHILD

# BULLETIN TRIMESTRIEL

N°2 - 30/09/2024



REPUBLIQUE FRANÇAISE





# L'ÉDITO

Chères associées, Chers associés,

L'équipe de Edmond de Rothschild REIM (« EdR REIM ») est ravie de vous faire parvenir le second bulletin trimestriel de votre SCPI Edmond de Rothschild Europa.

Un peu plus de 4 mois après son lancement, la SCPI totalise près de **18 millions d'euros de capitalisation**, pour laquelle nous tenons à vous remercier, et a connu un 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 haut en couleur.

Tout d'abord, nous sommes fiers de vous annoncer que **votre SCPI a obtenu le label ISR en moins de 3 mois** démontrant l'expertise des équipes Edmond de Rothschild REIM en matière de durabilité et notre volonté de mettre les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance au cœur de notre démarche d'investissement.

Aussi, grâce à la présence locale de notre équipe néerlandaise, **votre SCPI a réalisé sa seconde acquisition** aux Pays-Bas avec l'acquisition d'un bâtiment d'activités à proximité de Rotterdam au sein d'un parc d'activités plébiscité par les utilisateurs industriels et logistiques et les investisseurs. Cet actif est entièrement occupé par un seul locataire, leader de son marché, qui confirme son positionnement dans la zone avec un engagement ferme jusqu'en 2034.

Cette acquisition permet de sécuriser les loyers sur une durée moyenne de 10 ans sur le portefeuille global et de rehausser **le taux de distribution cible non garanti à 8 %** au titre de l'année 2024.



Nos équipes d'investissements, implantées localement, ont déjà sécurisé en exclusivité un bâtiment d'activités en France pour lequel nous communiquerons très prochainement. Nous avons la conviction que notre ancrage local, avec plus de 9 bureaux en Europe, crée la performance sur le long terme.

Enfin, vous pouvez dès à présent accéder à **votre nouvel espace investisseur** qui vous permettra de suivre votre investissement et de récupérer toutes les informations et les documents dont vous auriez besoin. Votre espace est disponible directement depuis le site : [www.edr-europa.com](http://www.edr-europa.com)

Nous vous remercions pour votre confiance et restons engagés à vos côtés pour faire de **Edmond de Rothschild Europa votre solution d'investissement pérenne**.



# CHIFFRES CLÉS

AU 30 SEPTEMBRE 2024



Capitalisation

**17 842 600 €**



Collecte nette T3 2024

**3 524 330 €**



Nombre d'immeubles

**2**



Nombre de parts total

**89 213**



Nombre d'associés

**351**



TOF

**100 %**

## PERFORMANCES

Aucune part en jouissance au 30 juin 2024.  
Pas de dividende versé sur ce trimestre.

**8%**

**TAUX DE DISTRIBUTION  
CIBLE POUR 2024\***

## MARCHÉ DES PARTS

**70 552**

parts en début  
de trimestre



**18 661**

parts souscrites  
sur le trimestre



**0**

retrait sur  
le trimestre



**89 213**

parts en  
circulation

\* Le taux de distribution cible pour 2024 est non garanti, calculé sur la base d'un objectif de rendement annuel et d'hypothèses propres à la Société de Gestion. Il est net de frais et brut de fiscalités française et étrangère et ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de vos investissements. Le taux de distribution cible sur la durée de placement recommandée est de 6 %, non garanti.

# PATRIMOINE

AU 30 SEPTEMBRE 2024

**2** actifs en portefeuille

Répartition géographique

**100%** PAYS-BAS

Répartition sectorielle

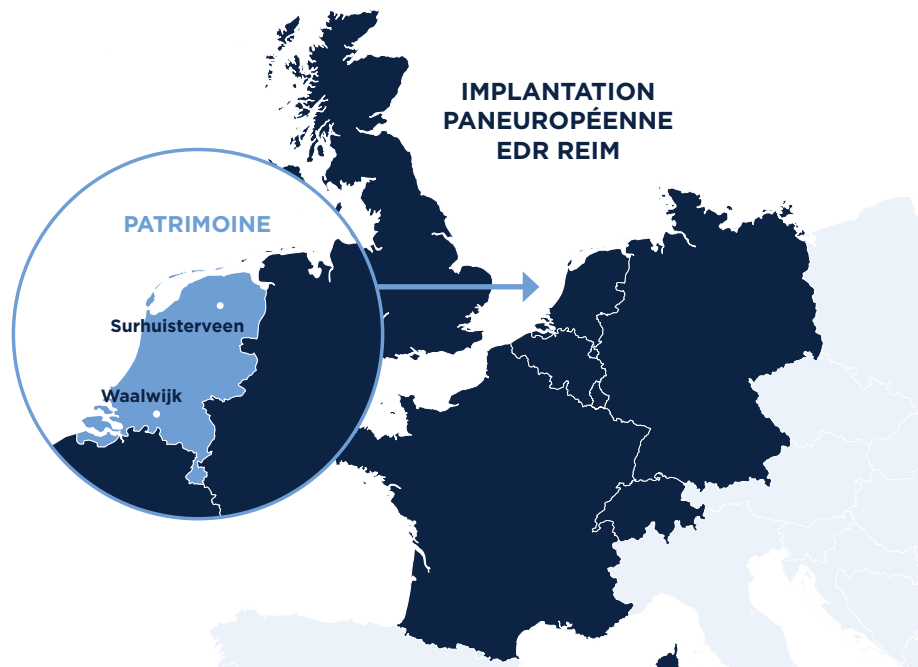


**47%** LOGISTIQUE



**53%** ACTIVITÉS

IMPLANTATION  
PANEUROPEENNE  
EDR REIM



\* Selon la méthodologie ASPIM

## LA DURABILITÉ EST AU CŒUR DE NOTRE DÉMARCHE

Edmond de Rothschild Europa a obtenu son label ISR en moins de 3 mois démontrant l'expertise des équipes Edmond de Rothschild REIM en matière de durabilité et notre volonté de mettre les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance au cœur de notre démarche d'investissement. Votre SCPI relève également de l'article 8 au sens de la réglementation SFDR\*\*



\*\* Règlement européen (UE) 2019/2088 dit Sustainable Finance Disclosure (SFDR) sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.



# PREMIÈRE ACQUISITION

Votre SCPI Edmond de Rothschild Europa s'est lancée en mai 2024. Le même mois, votre SCPI a fait l'acquisition de son premier actif immobilier situé à Surhuisterveen, dans le nord des Pays-Bas à proximité de la frontière avec l'Allemagne. Il s'agit d'un immeuble de logistique situé dans une zone d'activités bien établie avec une grande variété d'entreprises et dispose d'un bail de 10 ans ferme avec un locataire unique de qualité.

L'actif comprend une surface locative totale de 8 307 m<sup>2</sup>, un terrain en pleine propriété de 15 650 m<sup>2</sup> et bénéficie de 2 100 panneaux solaires sur la toiture de l'entrepôt.



Typologie	Logistique
Date d'acquisition	29/05/2024
Prix d'acquisition AEM	4,4 M€
Surface	8 307 m <sup>2</sup>
Occupation	100 %
WALB	10 ans
Loyer annuel HT	360 000 €

# SECONDE ACQUISITION

Au cours de ce second semestre, la SCPI Edmond de Rothschild Europa a réalisé sa seconde acquisition à Waalwijk, aux Pays-Bas. L'actif immobilier se situe à proximité de la ville de Rotterdam, au sein d'un parc d'activités plébiscité par les utilisateurs et les investisseurs. Il s'agit d'un immeuble d'activités qui est intégralement occupé par un locataire, leader de son marché, qui confirme son positionnement dans la zone avec un engagement ferme de 10 ans.

Le bâtiment offre une surface locative de 5 937 m<sup>2</sup> sur un terrain de 10 316 m<sup>2</sup> et comporte des places de parking avec des bornes de recharge électrique.



Typologie	Activités
Date d'acquisition	16/09/2024
Prix d'acquisition AEM	5,7 M€
Surface	5 937 m <sup>2</sup>
Occupation	100 %
WALB	10 ans
Loyer annuel HT	431 340 €

# CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES



## Trimestrielle

Distribution



## 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> 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.**

Commission de cession de parts :  
**6 % TTC du prix net vendeur avec intervention de la Société de Gestion**

**180,00 € TTC de commission forfaitaire par type d'opération sans intervention de la Société de Gestion**

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE SORTIE

### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

- ▶ Le prix de la part de 200 € est composé du nominal de 160 € et de la prime d'émission de 40 €.

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<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> 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](http://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<sup>er</sup> 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.
- **Le 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<sup>2</sup>) 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.
- **Le Taux de rendement AEM** (acte en main) est le rapport entre le loyer annuel net d'un actif immobilier et son prix d'acquisition droits inclus.

## LES PRINCIPAUX RISQUES DE L'INVESTISSEMENT EN SCPI

- Risque de perte en capital
- Risque de liquidité
- Risques liés au marché immobilier
- Risque lié à la gestion discrétionnaire
- Risques liés à l'endettement / l'effet de levier
- 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](http://www.edr-europa.com)



# EDMOND DE ROTHSCHILD

## **EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (FRANCE)**

24-26 rue de la Pépinière  
75008 Paris

**[www.edr-europa.com](http://www.edr-europa.com)**  
**[serviceclients@reim-edr.fr](mailto:serviceclients@reim-edr.fr)**

Edmond de Rothschild Europa est une SCPI à capital variable qui a reçu le visa SCPI n°24-08 délivré par l'AMF en date du 23 avril 2024, gérée par la Société de Gestion Edmond de Rothschild REIM (France), au capital social de 650 000 €, agréée par l'AMF (n°GP 10000005).