EDMOND DE ROTHSCHILD

Bulletin d'information

investissement socialement responsable ISR

N°10 - 3ÈME TRIMESTRE 2026

VALABLE DU 1ER OCTOBRE 2026 AU 31 DÉCEMBRE 2026



Notre ancrage européen est une force au service de votre investissement

EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA

SCPI

Fortuny

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 troisième trimestre 2026 de votre SCPI Edmond de Rothschild Europa.

Votre SCPI a collecté près de **40 millions d'euros** au cours du troisième trimestre portant la **capitalisation à près de 193 millions d'euros** et réunit désormais 4 240 associés. Nous tenons à vous remercier pour votre confiance.

Nous avons le plaisir d'annoncer le versement d'un troisième acompte sur dividende, d'un montant de **4,96 € brut de fiscalité par part en pleine jouissance**. Avec la **revalorisation du prix de la part de 1 % au 1er juin 2026, il porte la performance globale à 7,99 % depuis le début de l'année 2026.**

Au cours de ce trimestre, **la SCPI Edmond de Rothschild Europa a réalisé 3 acquisitions**. En Allemagne, nos équipes locales basées à Francfort ont acquis un bâtiment d'activités de 9 800 m² situé à Burg. L'actif est entièrement loué à Pro-beam, l'un des leaders mondiaux des technologies de faisceau d'électrons, dans le cadre d'un sale-and-leaseback assorti d'un bail ferme de 20 ans. Au Royaume-Uni, nos équipes locales basées à Londres ont réalisé deux acquisitions dans le secteur du commerce. La première est un immeuble situé à Swindon, loué à DFS et Sofology, enseignes du groupe DFS, leader britannique du mobilier d'intérieur. La seconde est un immeuble situé à South Ruislip, dans le Grand Londres, loué à Wickes, deuxième acteur britannique du bricolage, dans le cadre d'un bail d'une durée résiduelle ferme de plus de 19 ans.

Victoires de la Pierre-Papier 2026 – Edmond de Rothschild Europa

Finance Héros SCPI Awards 2026

Grands Prix des SCPI – 1er Prix de la solidité financière – EDR Europa – Edmond de Rothschild REIM – 2026

Grands Prix des SCPI – 3e Prix de la meilleure SCPI diversifiée – EDR Europa – Edmond de Rothschild REIM – 2026

Au 30 septembre 2026, **l'allocation de votre SCPI est paneuropéenne et diversifiée.** Le portefeuille est réparti à hauteur de 41 % aux Pays-Bas, 30 % au Royaume-Uni, 23 % en Allemagne et 6 % en France. Il présente une allocation multisectorielle avec 38 % en locaux d'activités, 34 % en commerce, 10 % en logistique, 10 % en bureaux et 8 % en hôtellerie.

Le patrimoine, composé de **22 actifs**, bénéficie d'un **état locatif sécurisé sur le long terme, avec une durée résiduelle ferme des baux de près de 14 ans, associé à un taux d'occupation physique et financier de 100 %, sans aucun impayé.**

Nous 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
192 754 864 €

Collecte nette T3 2026
39 836 864 €

Nombre d'immeubles
22

Nombre de parts total
954 232

Nombre d'associés
4 240

TOF
100 %

Portail-SCPI.fr



Performances

DIVIDENDES T3 2026

4,96 € / part
Dividende brut de fiscalité

soit **1,65 €** par mois par part en jouissance

2,48 %
Dividende
T3 2026 divisé par prix de part

7,99 %
Performance globale YTD

+1 %
Revalorisation du prix de part au 1er juin 2026

4,14 € / part
Dividende net de fiscalité étrangère versé à l'associé

0,82 € / part
Impôt étranger prélevé à la source, payé par Edmond de Rothschild Europa et déductible en France

Octobre 2026
Versement pour les parts en jouissance

Historique des distributions

8,75 %
Taux de distribution & PGA 2025

T4 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026
+4,59 €	+4,03 €	+4,04 €	+4,21 €	+5,21 €	+4,33 €	+4,69 €	+4,96 €
soit 2,30 %	soit 2,02 %	soit 2,02 %	soit 2,11 %	soit 2,60 %	soit 2,17 %	soit 2,35 %	soit 2,48 %
30/09/2024	31/12/2024	31/03/2025	30/06/2025	30/09/2025	31/12/2025	31/03/2026	30/06/2026	30/09/2026

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.

Portail-SCPI.fr Fortuny

Valeurs de la part

AU 30/06/2026

202 €
prix de part

181,8 €
valeur de retrait

174,23 €
valeur de réalisation

212,78 €
valeur de reconstitution



La **valeur de part** de 202€ est décotée de **5,07 %** part rapport à la **valeur de reconstitution**

Marché des parts

757 047
parts en début de trimestre

197 457
parts souscrites sur le trimestre

272
retraits sur le trimestre

954 232
parts en circulation

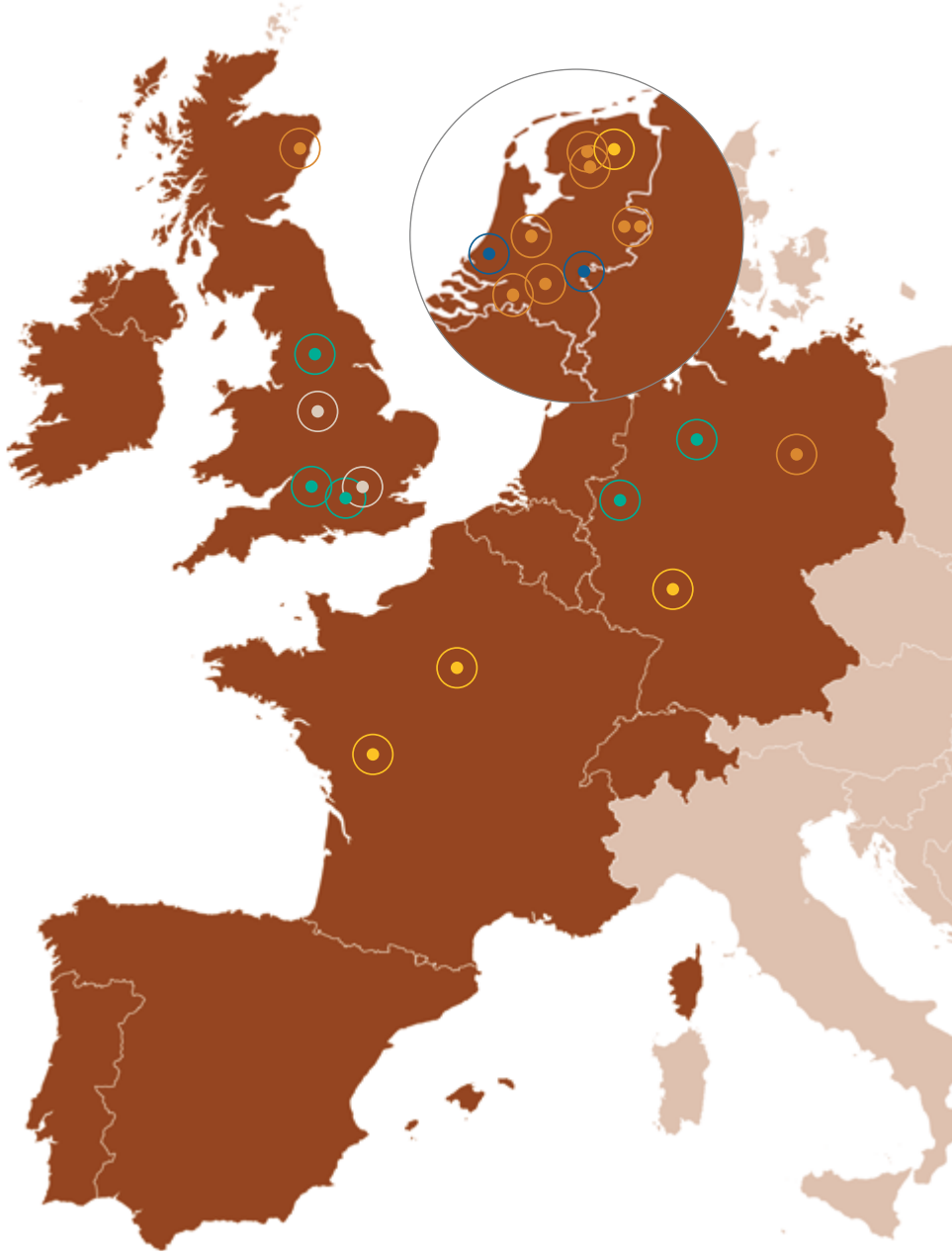
Portail-SCPI.fr
Fortuny

Patrimoine

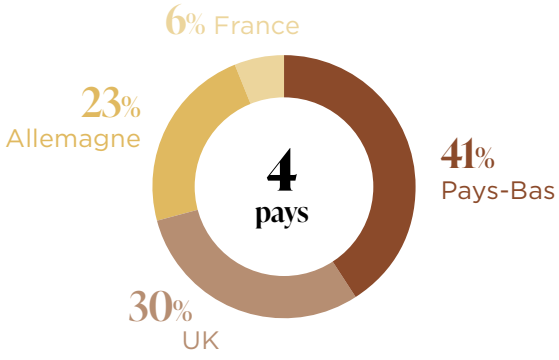
22
actifs en portefeuille

8
actifs sous exclusivités

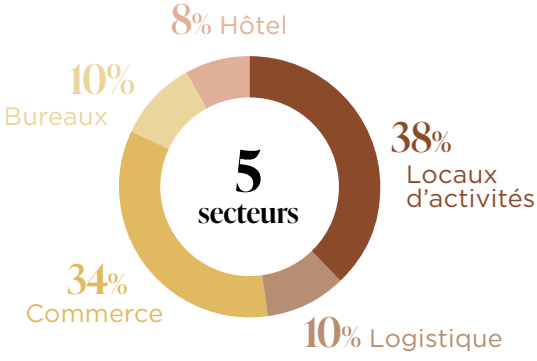
0%
taux d'endetement[1]



Répartition géographique[2]



Répartition sectorielle[2]



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

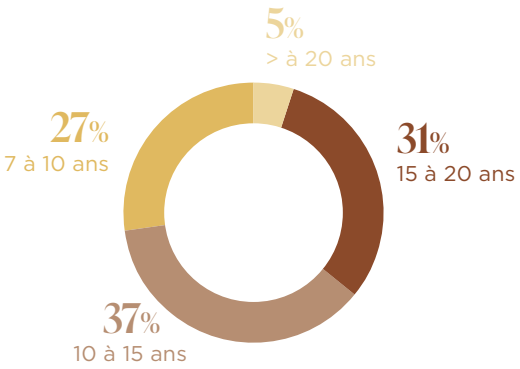
(2) Répartition exprimée en pourcentage de la valeur vénale.

Portail-SCPI.fr
Fortuny

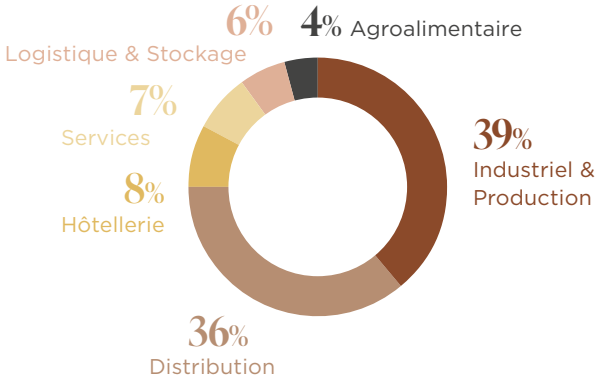
Situation locative

13,8 ans WALB	**11,1 M€** Loyers annualisés	**20** Locataires
100 % TOP/TOF	**100 %** Taux de recouvrement des loyers	**115 335 m²** Surface totale

Répartition de la WALB[1]



Répartition secteur d'activités des locataires[1]



(1) Répartition exprimée en pourcentage des loyers.

ESG

Art.8 SFDR

investissement socialement iSR responsable

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.

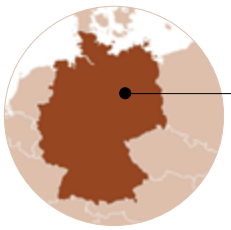
Les objectifs sont déclinés en 3 thématiques :



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

Portail-SCPI.fr
Fortuny

Acquisitions



Burg

Allemagne

La SCPI a réalisé une acquisition à Burg d'un bâtiment d'activités d'une surface de 9 800 m². Situé à proximité de l'autoroute A2, il offre un accès direct à Berlin, Leipzig/Halle et Hanovre. L'actif est entièrement loué à Pro-beam GmbH, présent sur le site depuis plus de 22 ans, dans le cadre d'un sale-and-leaseback assorti d'un bail ferme de 20 ans. Fondée en 1974, Pro-beam est un des leaders mondiaux des technologies de faisceau d'électrons. Elle intervient pour des secteurs tels que la défense, l'aéronautique et les semi-conducteurs, et le site de Burg constitue son principal site de production.



Typologie	Locaux d'activités
Date d'acquisition	10/07/2026
Prix d'acquisition AEM	6,2 M€
Surface	9 800 m²
Occupation	100 %
WALB	20 ans
Loyer annuel HT	445 K€



Typologie	Commerces
Date d'acquisition	31/07/2026
Prix d'acquisition AEM	5,1 M€
Surface	1 839 m²
Occupation	100 %
WALB	9 ans
Loyer annuel HT	414 K€



Swindon

Royaume-Uni

Il s'agit d'un immeuble de commerce de 1 839 m² situé à Swindon, principale ville commerciale du Wiltshire. Il se trouve à quelques minutes à l'ouest du centre-ville, sur l'axe de l'autoroute M4 reliant Londres à Bristol. L'actif est entièrement loué à DFS et Sofology, deux enseignes du groupe DFS. Fondé en 1969, ce groupe est le leader britannique de la vente de mobilier d'intérieur et exploite plus de 100 magasins au Royaume-Uni et en Irlande. Présent sur le site depuis plus de 20 ans, le locataire est engagé dans le cadre d'un bail d'une durée résiduelle de 14 ans, dont 9 ans fermes.



South Ruislip

Royaume-Uni

Cet immeuble de commerce de 3 123 m², développé sur un terrain d'environ 7 080 m², est situé à South Ruislip, dans le Grand Londres. Implanté sur Victoria Road, principal axe commerciale de South Ruislip, il jouxte le South Ruislip Retail Park et bénéficie d'une desserte routière directe par l'A312 et l'A40. L'actif est entièrement loué à Wickes, deuxième acteur britannique du bricolage et de l'amélioration de l'habitat, présent sur le site depuis 1992. L'enseigne a récemment renouvelé son bail, dont la durée résiduelle ferme dépasse 19 ans.



Typologie	Commerces
Date d'acquisition	18/08/2026
Prix d'acquisition AEM	13,3 M€
Surface	3 123 m²
Occupation	100 %
WALB	19 ans
Loyer annuel HT	1 024 K€

Portail-SCPI.fr
Fortuny

Caractéristiques générales

Trimestrielle	1er jour du 6ème mois	10 ans	3/7
Distribution	Délai de jouissance	Durée de placement recommandée	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 1er jour du 6eme 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

Portail-SCPI.fr
Fortuny

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).

Fortuny