



EDMOND
DE ROTHSCHILD

RAPPORT ANNUEL

AU 31 DÉCEMBRE 2025



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

EDMOND DE ROTHSCHILD
EUROPA

SOMMAIRE

01 | RAPPORT DE GESTION

| | |
|--|----|
| L'ÉDITO | 4 |
| CHIFFRES CLÉS, DISTRIBUTION, VALEURS DE LA SOCIÉTÉ | 5 |
| PATRIMOINE | 7 |
| ACQUISITIONS | 8 |
| PERFORMANCE | 11 |

02 | RAPPORT ISR

| | |
|--|----|
| LA DÉMARCHE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE | 13 |
| LES ÉVALUATIONS DES ACTIFS EN PORTEFEUILLE | 21 |
| FOCUS ACTIF | 24 |

03 | COMPTES ANNUELS

| | |
|---|----|
| ÉTAT DU PATRIMOINE | 36 |
| TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES | 38 |
| COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE | 39 |
| ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS | 41 |

04 | RAPPORTS & PROJET DE RESOLUTIONS

| | |
|--|----|
| GOUVERNANCE | 55 |
| RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE | 57 |
| RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS | 58 |
| RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES | 60 |
| PROJET DE RÉOLUTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE | 61 |
| ANNEXE SFDR | 70 |

01

RAPPORT DE GESTION



EDMOND DE ROTHSCHILD
EUROPA

L'ÉDITO

Chères associées, Chers associés,

Toute l'équipe d'Edmond de Rothschild REIM est fière de vous présenter le rapport annuel du troisième exercice de votre SCPI Edmond de Rothschild Europa.

Votre SCPI a collecté plus de 53 millions d'euros au cours de l'année 2025, portant sa capitalisation à plus de 72 millions d'euros. Cette progression témoigne d'une excellente dynamique, pour laquelle nous tenons à vous remercier sincèrement.

Nous sommes ravis d'annoncer **un taux de distribution de 8,75 % en 2025, équivalent à la performance globale annuelle**, représentant un total de 17,49 € bruts de fiscalité étrangère par part en pleine jouissance sur l'année. Au 31 décembre 2025, **la valeur de reconstitution s'établit à 220,66 €, soit une décote de 9,36 % par rapport au prix de part de 200 €.**

Avec la réalisation de 8 acquisitions au cours de l'année, **votre SCPI Edmond de Rothschild Europa** a poursuivi la diversification de son portefeuille, **réparti au sein de 4 pays**, à savoir, aux Pays-Bas pour 43 %, en Allemagne pour 42 %, au Royaume-Uni pour 8 % et en France 7 %. Le **patrimoine présente une allocation multisectorielle** avec 36 % en commerce, 29 % en locaux d'activités, 21 % en logistique, 8 % en hôtellerie et 6 % en bureaux, générant des loyers annualisés de 4,8 millions d'euros et **bénéficie d'un état locatif sécurisé sur le long terme avec une durée résiduelle ferme des baux proches de 14 ans, associé à un taux d'occupation physique et financier de 100 %**, sans aucun impayé. Au 31 décembre 2025, la collecte est quasi intégralement investie en actifs immobiliers, illustrant une gestion rigoureuse de l'adéquation entre collecte et investissements.



Kristelle Wauters

Présidente de
Edmond de Rothschild
REIM (France)

En matière de durabilité, les équipes ont continué à mettre en œuvre les plans d'action de l'ensemble des actifs du portefeuille et de suivre les indicateurs énergétiques et carbone dans le cadre du label ISR.

L'exercice qui s'ouvre s'inscrit dans la continuité de cette dynamique avec **une capitalisation actuelle de plus de 130 millions d'euros** et la réalisation de deux nouvelles acquisitions fruit d'un pipeline d'opportunités robuste. Un dividende de 4,33 € bruts de fiscalité étrangère par part en pleine jouissance au titre du 1er trimestre 2026 a été versé en avril, en ligne avec le taux de distribution de 2025.

Fidèle à notre stratégie d'expertise locale à portée globale, Edmond de Rothschild REIM a ouvert un nouveau bureau en Espagne afin de continuer la diversification de la SCPI.

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.

L'investissement en SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital et de liquidité. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CHIFFRES CLÉS



Capitalisation
72 395 200 €



Collecte Nette 2025
53 000 600 €



Nombre d'immeubles
11



Nombre de parts total
361 976



Nombre d'associés
1 496



TOF
100 %

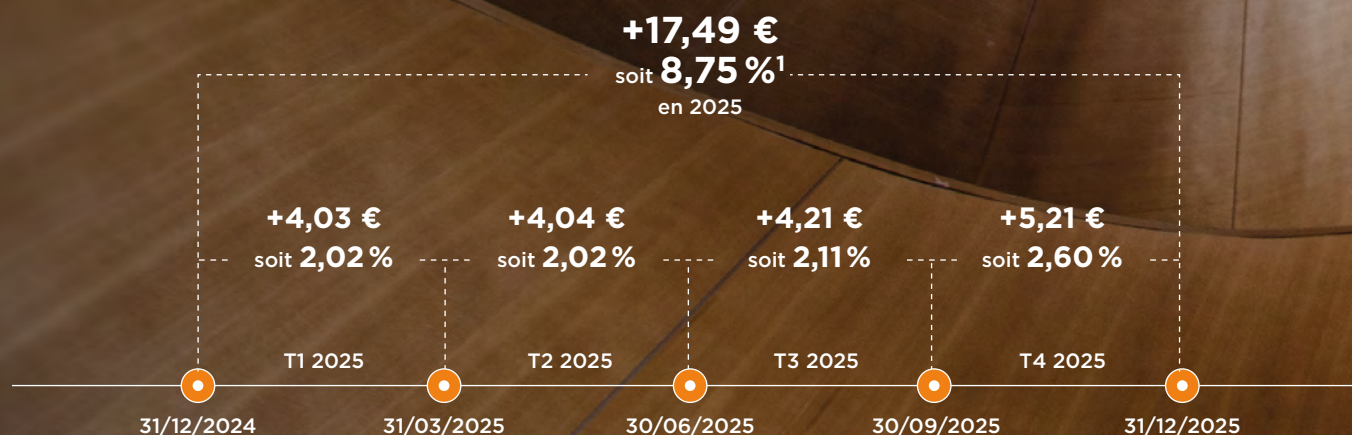
PERFORMANCES



■ **15,31 € / part**
Dividende net de fiscalité étrangère versé à l'associé

■ **2,18 € / part**
Impôt étranger prélevé à la source, payé par Edmond de Rothschild Europa et déductible en France

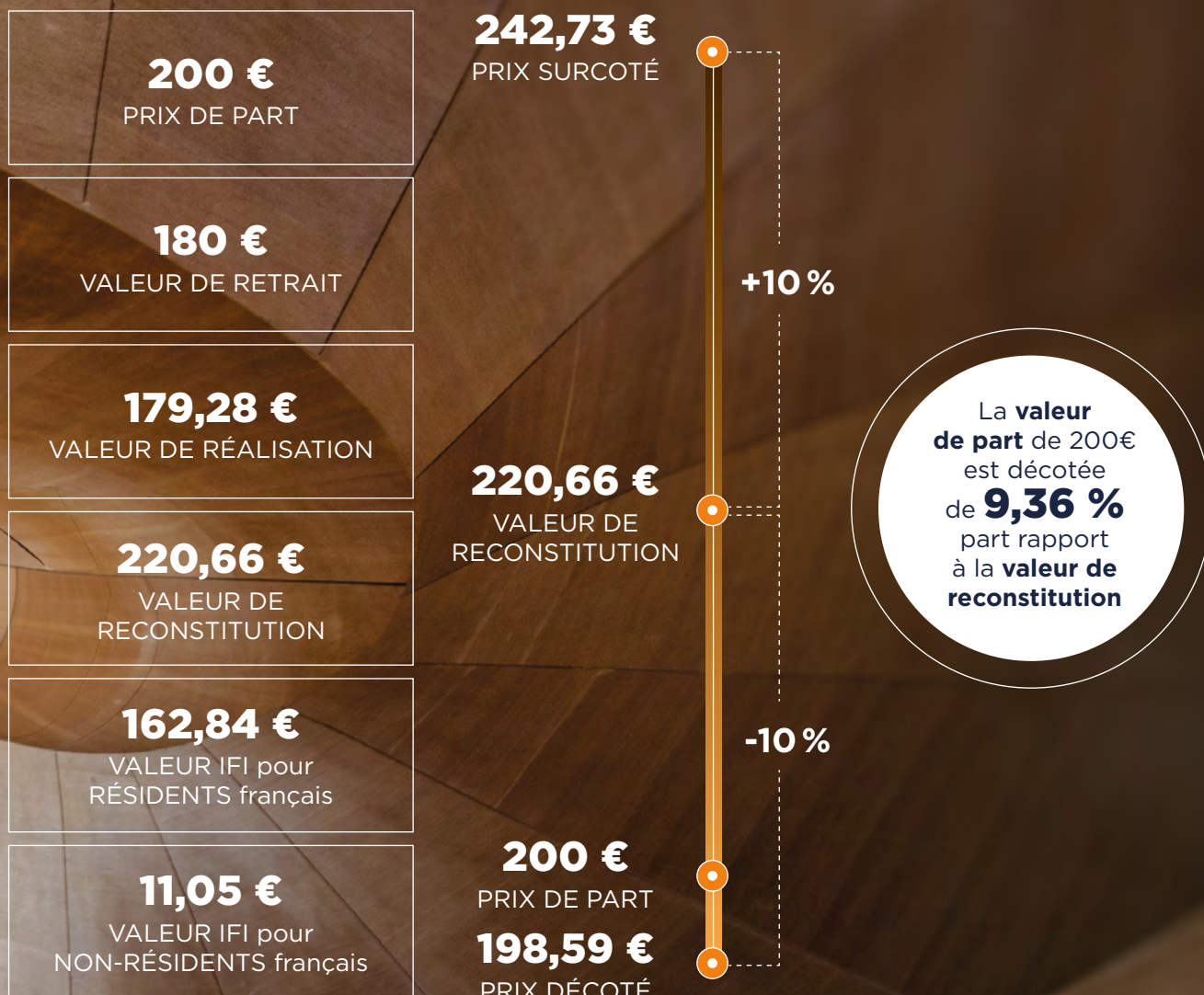
HISTORIQUE DES PERFORMANCES



¹Le taux de distribution présenté 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. La SCPI vise un objectif de taux de distribution annuel moyen de 6 % sur la durée de détention recommandée

VALEURS DE LA PART

AU 31/12/2025



MARCHÉ DES PARTS

96 973
parts en début
d'année

265 003
parts souscrites
sur l'année

0
retrait sur
l'année

361 976
parts en
circulation

PATRIMOINE






IMPLANTATION PANEUROPEENNE EDMOND DE ROTHSCHILD REIM

11 actifs en portefeuille
2 actifs sous exclusivité

Répartition géographique⁽¹⁾

43 % PAYS-BAS
42 % ALLEMAGNE
8 % ROYAUME-UNI
7 % FRANCE

Répartition sectorielle⁽¹⁾


 **36 %** COMMERCE
 **29 %** ACTIVITÉS
 **21 %** LOGISTIQUE
 **8 %** HÔTEL
 **6 %** BUREAUX



13,6 ANS
WALB/WALT


62 857 M²
Surface totale


4,8 M€
Loyers annualisés


10
Locataires




100 %
Taux de recouvrement
des loyers

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

(2) Selon la méthodologie ASPIM.

ACQUISITIONS



CHASSENEUIL- DU-POITOU FRANCE

Cet actif de logistique est situé à proximité de Poitiers en France. Il dispose d'un emplacement stratégique avec un accès rapide aux gares TGV de Chasseneuil-du-Poitou et du Futuroscope, ainsi qu'à quatre axes routiers, offrant ainsi une accessibilité optimale. L'actif est composé de trois bâtiments offrant une surface locative de 13 682 m², avec six quais de chargement. L'entrepôt est occupé à 100 % par un locataire unique, leader mondial dans la création et la commercialisation de produits non alimentaires, qui renforce sa présence locale historique avec la signature d'un bail ferme de 12 ans.



| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| ⚙️ Typologie | Logistique |
| 📅 Date d'acquisition | 07/01/2025 |
| € Prix d'acquisition AEM | 2,5 M€ |
| 🏠 Surface | 13 682 m ² |
| 👤 Occupation | 100 % |
| 🕒 WALB | 12 ans |
| 🏠 Loyer annuel HT | 400 K€ |



| | |
|---------------------------------|----------------------|
| ⚙️ Typologie | Bureaux |
| 📅 Date d'acquisition | 12/03/2025 |
| € Prix d'acquisition AEM | 3,5 M€ |
| 🏠 Surface | 1 833 m ² |
| 👤 Occupation | 100 % |
| 🕒 WALB | 10 ans |
| 🏠 Loyer annuel HT | 278 K€ |



DELFT PAYS-BAS

L'actif immobilier est situé à Delft aux Pays-Bas, proche de la ville de Rotterdam, au sein du parc d'affaires Delft Tech Park dédié aux entreprises innovantes. Il comprend une surface locative de 1 833 m² et est entièrement occupé par une société spécialisée dans les conceptions techniques pour les bâtiments et infrastructures et qui confirme son positionnement dans la zone avec la signature d'un bail ferme de 10 ans. Le bâtiment dispose d'un label énergétique A et de 42 places de parking.



ROOSENDAAL PAYS-BAS

L'immeuble est situé à Roosendaal, au sud de la ville de Rotterdam dans la partie sud-ouest du Brabant-Septentrional Néerlandais, au sein du parc d'activités Borchwerf. Il offre une excellente accessibilité vers diverses régions des Pays-Bas et de la Belgique. L'actif comprend une surface locative de 3 747 m² et est entièrement occupé par un locataire unique spécialisé dans la transformation de divers matériaux industriels qui confirme son positionnement dans la zone sur le long terme avec la signature d'un bail ferme de 10 ans.



| | |
|---------------------------------|----------------------|
| ⚙️ Typologie | Activités |
| 📅 Date d'acquisition | 10/04/2025 |
| € Prix d'acquisition AEM | 3,4 M€ |
| 🏠 Surface | 3 747 m ² |
| 👤 Occupation | 100 % |
| 🕒 WALB | 10 ans |
| 🏠 Loyer annuel HT | 270 K€ |

ACQUISITIONS

La SCPI Edmond de Rothschild Europa a réalisé l'acquisition 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 constituent des revenus locatifs sur les 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 m ² |
| 👤 Occupation | 100 % |
| 🕒 WALB | 18 ans |
| 🏠 Loyer annuel HT | 790 K€ |

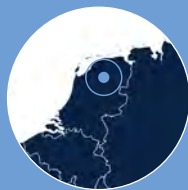


WUPPERTAL ALLEMAGNE

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.

| | |
|--------------------------|----------------------|
| ⚙️ Typologie | Commerce |
| 📅 Date d'acquisition | 24/09/2025 |
| € Prix d'acquisition AEM | 9,7 M€ |
| 📏 Surface | 7 770 m ² |
| 👤 Occupation | 100 % |
| 🕒 WALB | 18 ans |
| 🏠 Loyer annuel HT | 823 K€ |

ACQUISITIONS



WOLVEGA PAYS-BAS

Il s'agit d'un immeuble d'activités construit en 2021 et doté d'un label énergétique A+++++, qui comprend une surface locative de 4 200 m². Il est entièrement loué à BTF, un acteur de premier plan spécialisé dans la préfabrication d'éléments de toiture, de parois et de planchers en bois, qui a signé un bail dans le cadre d'une opération de sale-and-leaseback pour une durée ferme de 15 ans. Il est situé à Wolvega, au sein d'une zone industrielle en pleine croissance et attractive pour les entreprises de production et de logistique, qui bénéficie d'une excellente accessibilité routière.

| | |
|------------------------|----------------------|
| Typologie | Activités |
| Date d'acquisition | 01/12/2025 |
| Prix d'acquisition AEM | 4,0 M€ |
| Surface | 4 200 m ² |
| Occupation | 100 % |
| WALB | 15 ans |
| Loyer annuel HT | 300 K€ |

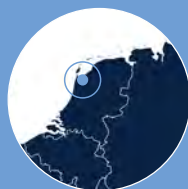


STAFFORD ROYAUME-UNI

La SCPI a réalisé sa première acquisition d'hôtellerie et au Royaume-Uni avec cet actif, qui 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. L'hôtel est implanté à Stafford, au sein d'une zone dynamique bénéficiant d'une excellente connectivité, à proximité immédiate des grands axes reliant directement Birmingham et Manchester et bénéficie d'un bail d'une durée résiduelle de 18 ans, offrant une forte stabilité locative à long terme.



| | |
|------------------------|----------------------|
| Typologie | Hôtel |
| Date d'acquisition | 05/12/2025 |
| Prix d'acquisition AEM | 5,1 M€ |
| Surface | 1 886 m ² |
| Occupation | 100 % |
| WALB | 18 ans |
| Loyer annuel HT | 373 K€ |



WEESP PAYS-BAS

Cet actif est situé à Weesp, ville intégrée à la municipalité d'Amsterdam, au sein d'une zone d'activités mixtes bien établie et bénéficie d'une excellente accessibilité, à proximité immédiate de l'autoroute A1. Le bâtiment d'activités comprend une surface locative de 5 940 m² et entièrement loué à Audion Elektro, leader mondial du marché des machines de scellage thermique et acteur innovant dans le développement de solutions d'emballage de pointe, qui a conclu un bail dans le cadre d'une opération de sale-and-leaseback, pour une durée ferme de 10 ans.

| | |
|------------------------|----------------------|
| Typologie | Activités |
| Date d'acquisition | 23/12/2025 |
| Prix d'acquisition AEM | 5,1 M€ |
| Surface | 5 940 m ² |
| Occupation | 100 % |
| WALB | 10 ans |
| Loyer annuel HT | 410 K€ |

PERFORMANCE

ÉVOLUTION DU CAPITAL

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|--------------|--------------|
| Montant du capital social | 42 978 140 € | 15 515 680 € |
| Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (collecte nette des retraits) | 71 188 020 € | 18 187 420 € |
| Nombre de parts | 361 976 | 96 973 |
| Nombre d'associés | 1 496 | 401 |
| Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital | 5 300 060 € | 360 682 € |
| Prix de part | 200 € | 200 €* |

* 180 euros pour les fondateurs, 190 euros pendant la période « sponsor ».

ÉVOLUTION DU PRIX DE PART

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|------------|------------|
| Prix de part | 200 €* | 200 €* |
| Dividende net de fiscalité étrangère versé au titre de l'année | 15,31 € | 3,06 € |
| Taux de distribution net de fiscalité étrangère | 7,66 % | 1,53 % |
| Report à nouveau cumulé par part | 1,95 €* | 1,62 € |

* Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT DES PART

Aucune part n'a été cédée ou retirée au cours de cet exercice.

EMPLOI DES FONDS

| | 31/12/2024 | EXERCICE 2025 | 31/12/2025 |
|----------------------------|--------------|---------------|--------------|
| Fonds collectés | 18 187 420 € | 53 000 600 € | 71 188 020 € |
| Cessions d'immeubles | - | - | - |
| Divers | - | - | - |
| Commission de souscription | 706 112 € | 5 300 060 € | 6 006 172 € |
| Achat d'immeubles | 13 100 000 € | 40 798 008 € | 53 898 008 € |
| Frais d'acquisition | 1 873 597 € | 4 404 055 € | 6 277 652 € |
| Sommes restants à investir | 2 507 711 € | 2 498 477 € | 5 006 188 € |

02

RAPPORT ISR



LA DÉMARCHE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

LES ENGAGEMENTS ESG

Depuis sa création, le 18 avril 2024, la SCPI Edmond de Rothschild Europa a vocation à intégrer des caractéristiques ESG (environnementales, sociales et de gouvernance) dans ses choix d'investissement et se classe article 8 au sens du règlement SFDR.

La SCPI s'est également engagée dans une démarche volontaire d'amélioration continue de la performance ESG de ses actifs immobiliers en obtenant le label ISR « Investissement Socialement Responsable » le 2 août 2024. Ce label récompense les fonds immobiliers qui s'engagent à respecter les fondamentaux de l'investissement socialement responsable en utilisant une méthodologie basée sur des critères ESG. Ce label est accordé à l'issue d'un audit initial réalisé par un certificateur indépendant agréé, en l'occurrence, un auditeur certifié par l'AFNOR et est valable 3 ans, avec possibilité de renouvellement. Le fonds labellisé fait l'objet d'un audit de contrôle annuel visant à vérifier le respect des critères du label et l'atteinte des objectifs ISR.

Le label ISR occupe la seconde place en Europe en nombre de fonds labellisés et la première en termes d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.

La Société de Gestion a déjà une forte expérience en la matière à travers la gestion d'autres fonds labellisés ISR et veille à appliquer les meilleures pratiques ESG.

L'objectif financier de la SCPI est d'accroître la valeur des actifs et de minimiser les risques en matière de développement durable pour ses investisseurs.

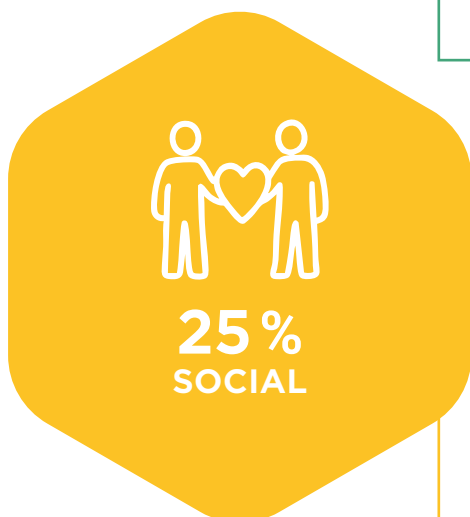


L'objectif général est décliné sur les 3 thématiques visées par le label : l'environnement, le social et la gouvernance, avec une superperformance axée sur les les critères liés à l'énergie et au carbone, pour lesquels la pondération retenue pour les objectifs est la suivante :



La SCPI Edmond de Rothschild Europa vise un impact environnemental important, tant sur l'énergie que sur le carbone.

- Réduire les consommations énergétiques des actifs ;
- Réduire les émissions de CO2 des actifs ;
- Maîtriser les consommations d'eau sur les actifs ;
- Mener des actions en faveur de la biodiversité sur tous les sites immobiliers sur lesquels cela est possible.



La SCPI Edmond de Rothschild Europa vise un impact social à la mesure de la typologie des actifs et centré sur la mobilité, les services, la santé et le confort des occupants.

- Proposer des actifs facilement accessibles ou équipés de dispositifs de mobilités douces ;
- Favoriser l'accès à des services variés et de qualité aux occupants.



La SCPI Edmond de Rothschild Europa met en œuvre une gouvernance centrée à la fois sur la maîtrise des risques et la mise en œuvre opérationnelle des thématiques E et S.

- Engager les parties prenantes clés dans la démarche ESG ;
- Maîtriser les risques liés au changement climatique.

LES MOYENS INTERNES DÉPLOYÉS PAR EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (FRANCE)

La Société de Gestion met les moyens nécessaires au service de l'ambition et des engagements ESG de la SCPI.

1. Les moyens humains

La bonne mise en œuvre de la stratégie ISR de la SCPI passe par l'appropriation de la démarche par toutes les parties prenantes.

Cela commence par l'implication forte des équipes et de gestion de Edmond de Rothschild REIM (France) :

- La Présidente qui assure le suivi des engagements ISR de la SCPI ;
- La Direction du Fund Management, garant de la performance et du suivi des engagements ISR de la SCPI ;
- La Direction des Investissements qui évalue l'actif avant même son entrée dans le patrimoine ;
- La Direction de l'Asset Management qui agit sur la valorisation à moyen et long terme de l'actif ;
- La Direction de la Gestion Locative qui est au contact quotidien avec les locataires ;
- La Direction de la Conformité et du Contrôle Interne, qui contrôle la bonne application du référentiel dans le cadre du Plan de Contrôle Annuel.

L'ensemble des équipes intervenant sur la SCPI y alloue une quote-part de leur temps.

Un comité ESG se tient dès que nécessaire et a minima une fois par an et suit la bonne mise en œuvre de la démarche, l'atteinte des objectifs de la SCPI, les évolutions de la méthodologie, la consolidation des indicateurs, le bilan du plan de contrôle interne ESG, la cartographie des risques de durabilité et ISR, le tableau de bord de l'engagement des parties prenantes et les différents reportings extra-financiers.

Le comité ESG se compose comme suit :

- Le Directoire de Edmond de Rothschild REIM (France) ;
- La Direction du Fund Management ;
- La Direction des Investissements ;
- La Direction de l'Asset Management ;

- La gestion des Risques ;
- L'équipe Conformité et Contrôle Interne.

Dans une démarche de qualité et afin de s'aligner sur les meilleures pratiques du marché, la Société de Gestion fait le choix depuis plusieurs années d'être accompagnée par un bureau d'étude spécialisé dans le conseil en immobilier durable et en ESG, SEVAIA, en qualité d'« AMO ISR ». Cela inclut notamment le suivi du plan d'action ISR sur le Fonds.

La Société de Gestion fait le choix au cas par cas de se faire accompagner par un bureau d'études dans le cadre de due diligence à l'acquisition (technique, énergétique ou ESG).

Des points de suivi sont réalisés trimestriellement, sous la supervision du Fund Management, entre les équipes de gestion locales et l'AMO du bureau d'études en charge du suivi du déploiement de la démarche.

Des comités de pilotage sont également réalisés trimestriellement avec les porteurs de la stratégie ISR du fonds chez Edmond de Rothschild REIM et l'AMO du bureau d'études, afin de suivre et coordonner le pilotage ESG.

2. Les moyens financiers

Le recours aux prestataires externes en matière d'ESG en 2025 a représenté un total de 62K€ HT sur la SCPI Edmond de Rothschild Europa.

Ces dépenses correspondent principalement à des services de :

- Accompagnement stratégique ESG : déploiement de la démarche à l'acquisition (due diligence et évaluations ESG) et en gestion (AMO ISR et pilotage ESG), exploitation des données énergétiques et des émissions de GES ;
- Accès aux plateformes de télérelève et collecte de données énergétiques (iQspot, EnergySafe, Smartvatten) ;
- Réalisation d'un audit carbone dans le cadre de l'obtention d'un financement vert (Carbometrix) ;
- Réalisation d'études (CRREM, faisabilité photovoltaïque) par des bureaux d'études techniques.

De plus, des investissements en capital (CAPEX) sont prévus sur les actifs du Fonds dans le cadre de leur démarche d'amélioration de leur performance ESG.

3. Les moyens techniques

Lors de la phase d'acquisition ou de gestion, les équipes utilisent les outils dédiés suivants :

- Les outils de place développés par Munich Re ou l'OID sont utilisés pour la réalisation des études d'exposition des actifs en portefeuille.
- Les plateformes de télérelève (iQspot, EnergySafe ou Smartvatten), dont le déploiement est en cours sur l'ensemble du portefeuille, permettront de collecter les données énergétiques et carbone nécessaires au calcul des indicateurs.

4. Le plan de formation

Le plan de formation intègre la formation des parties prenantes internes au référentiel ISR.

Dans un premier temps, le processus d'onboarding des collaborateurs Edmond de Rothschild REIM (France), un kit documentaire, est adressé aux équipes. Celui-ci intègre une brique de présentation du label ISR.

Le plan de formation annuel vient ensuite renforcer les connaissances des équipes en interne.

Celui-ci prévoit pour 2026 que :

- Au moins 1 personne de l'équipe Compliance passera la certification AMF « Finance Durable » ;
- 17 collaborateurs d'Edmond de Rothschild REIM (France), impliqués dans la gestion des fonds « article 8 » dont la SCPI suivront une session de formation sur les réglementations applicables en finance durable.

5. Les contrôles ESG

Les contrôles de 1^{er} niveau sont à la charge des équipes opérationnelles qui sont responsables de la mise en oeuvre du dispositif et du respect des procédures internes de façon permanente :

- Le Directeur du Fund management pilote la démarche ESG avec l'équipe de Fund Management. Leur rôle est de garantir que l'analyse ESG de chaque actif a été réalisée par les équipes d'Investissements et d'Asset Management conformément à la stratégie du fonds et aux exigences du label ISR et s'assure de la complétude et de l'exhaustivité des reportings extra-financiers et financiers ;

- L'équipe Investissement est en charge des sujets ESG tout au long du cycle d'investissement (due diligence et analyse ESG via la complétude de la grille). Dans le cadre de son processus d'acquisition, et notamment lors de la 2nde phase de son comité d'investissement, l'AMO ISR du fonds contrôle les évaluations et s'assure de la qualité de la donnée saisie, des pièces preuves apportées et de la cohérence avec la stratégie du Fonds ;
- L'équipe d'Asset Management est responsable de l'élaboration et la mise en oeuvre des plans d'action ainsi que de la collecte des données afin de respecter les engagements du Label ISR ;
- Les risques extra-financiers sont suivis par la gestion des risques pour les produits classifiés Article 8 et 9 du Règlement SFDR ainsi que pour les produits ayant obtenu le label ISR dans le cadre de la mise à jour de la cartographie des risques opérationnels. Un contrôle des risques extra-financiers est réalisé concernant la notation ESG et la présence d'un plan d'action budgétisé, le cas échéant, avant chaque acquisition et le respect des ratios extra-financiers périodiquement.

Les contrôles de 2nd niveau sont réalisés annuellement par l'équipe de Conformité et contrôle interne de EdR REIM par le biais du plan de contrôle ESG qui s'assure par la réalisation de contrôles, du respect des procédures et des exigences du label ISR, de l'existence et la mise à jour de la documentation ESG et commerciale, de la qualité du contenu des reportings extra-financiers et de l'intégration des critères ESG dans la stratégie de gestion des FIA concernés.

Les contrôles de 3^{ème} niveau sont réalisés par l'Inspection Générale du groupe Edmond de Rothschild ou par l'intermédiaire de tiers (auditeurs externes).

MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE ET D'ÉVALUATION

1. Outil d'analyse

Afin de répondre aux enjeux spécifiques de chacune des typologies des actifs incluses dans l'univers d'investissement de la SCPI, la Société de Gestion a défini 3 grilles de notation ESG (Commerce, Logistique/ Locaux d'activités et Générale pour les bureaux et les autres typologies en adéquation avec les objectifs de la SCPI permettant d'attribuer une note extra-financière à chaque actif détenu en portefeuille.

Les 3 grilles sont constituées de 30 à 35 critères chacune déclinés sur les trois domaines suivants pour procéder à l'évaluation et à l'amélioration des actifs en portefeuille :

| ENVIRONNEMENT | SOCIAL | GOVERNANCE |
|---------------|-----------------------|--|
| Énergie | Mobilité | Gestion de la chaîne d'approvisionnement |
| Carbone | Service aux occupants | Relations locataires, usagers et riverains |
| Biodiversité | Santé et confort | Politique achats |
| Eau / déchets | Impact social | Gestion des risques |

Les critères et la note seuil ont été déterminés par le biais d'ateliers de travail collaboratifs auxquels ont participé différentes équipes de la Société de Gestion avec la participation du Responsable ESG de la plateforme EdR REIM sur la base de pratiques internes, de données sectorielles (OID, ADEME, ...), de réglementations ou de benchmarks afin d'adresser les thématiques les plus matérielles pour le portefeuille.

La note seuil définie est de 60/100 pour la grille «Commerce» et «Générale» et de 50/100 pour la grille «Logistique/Locaux d'activités». Si un actif n'atteint pas cette note, la SCPI s'engage à l'améliorer, soit pour atteindre la note seuil soit pour la faire progresser de + 20 points par rapport à la note initiale dans les 3 ans.



2. La méthode d'analyse

L'analyse ESG de la SCPI repose sur le processus suivant :

Note initiale

Cette évaluation est réalisée lors de l'acquisition d'un nouvel actif et est révisée annuellement.

Note seuil

C'est la note ESG d'un actif pour lequel l'évaluation obtenue sur chacun des critères correspond à une performance meilleure que la réglementation, qu'un benchmark de place ou qu'une stratégie interne. Cette note est une donnée clé de la politique d'acquisition et de gestion du Fonds.

À partir de celle-ci, deux typologies d'actifs sont définies :



« BEST-IN-CLASS »

Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil sont dits actifs «Best-in-Class». Pour ces derniers, la Société de Gestion devra, a minima, maintenir la note initiale sur les 3 ans de cycle de labellisation.



« BEST-IN-PROGRESS »

Les actifs dont la note obtenue est en dessous de la note seuil sont dit «Best-in-Progress». Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre à minima la note seuil du fonds ou de progresser de 20 points.

Note cible

C'est la note estimée de l'actif à horizon 3 ans si le plan d'action défini lors de l'évaluation initiale est bien mis en oeuvre.

3. Le choix des indicateurs de performance extra-financiers

Les indicateurs de performance ont été définis pour permettre un suivi efficace de l'atteinte des objectifs ESG fixés au niveau de la SCPI, en s'appuyant sur les indicateurs obligatoires du référentiel ISR : deux critères relatifs à l'énergie et au carbone, un critère social, ainsi qu'un critère de gouvernance.

La thématique de l'eau, identifiée comme un enjeu matériel pour le fonds, fait également l'objet d'un suivi spécifique via la présence de compteurs d'eau. Cet indicateur vise à détecter d'éventuelles fuites et à contribuer à l'objectif environnemental de maîtrise des consommations d'eau à l'échelle de chaque actif.

Enfin, le critère portant sur l'exposition aux aléas climatiques s'inscrit dans le cadre de la stratégie de gestion des risques et de résilience développée par la Société de Gestion, telle que présentée dans son rapport Article 29 LEC de juin 2025.

4. Les indicateurs de surperformance en matière de durabilité

Les indicateurs énergie-carbone ont été choisis comme indicateurs de surperformance en matière de durabilité au sens du référentiel ISR. Ce choix s'appuie notamment sur la possibilité de comparer les données à un benchmark, disponible par typologie d'actifs et par pays, qui permet une analyse standardisée.

Cette analyse a été mise en oeuvre, sur la base de données consolidées et disponibles sur le périmètre au 31 décembre 2025. À ce titre, les indicateurs sont les suivants :

| PERFORMANCE FONDS 31/12/2025 Données reconstituées | BENCHMARK reconstitué 31/12/2025 | COMPARAISON À LA MOYENNE BENCHMARK reconstitué | COMMENTAIRE |
|--|--|---|--|
| PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE EN ÉNERGIE FINALE (EN KWHEP/M²) | | | |
| <p>106,7</p> <p>Taux de couverture : 68,9% dont 22,1% réelles</p> | 139,0 | -23% | <ul style="list-style-type: none"> La poche tertiaire est composée des actifs de type bureaux, logistique (hors activités industrielles) et retail. Les consommations énergétiques en énergie finale de la poche sont inférieures de 15 % à la moyenne du benchmark reconstitué au 31/12/2025; Les données utilisées ont été relevées sur les plateformes EnergySafe ou IQSpot ou sont issues de déclarations locataires ou de données issues des DPE valides (voir note sur la qualité des données au 31/12/2025). Elles ont ensuite été consolidées par un Energy Manager (voir notice méthodologique interne) afin de tenir compte de l'occupation du bâtiment et de la complétude des informations; Certains actifs, entrés tardivement au portefeuille (mois de décembre), ont un effet négatif sur le taux de couverture. Des actions sont mises en place pour améliorer le taux de couverture en 2026. |
| PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE EN ÉNERGIE PRIMAIRE (EN KWHEP/M²) | | | |
| <p>141,5</p> <p>Taux de couverture : 68,9% dont 22,1% réelles</p> | 216,0 | -34% | <ul style="list-style-type: none"> La poche tertiaire est composée des actifs de type bureaux, logistique (hors activités industrielles) et retail; Les consommations énergétiques en énergie primaire du fonds sont inférieures de 31 % à la moyenne du benchmark reconstitué au 31/12/2025; Les données utilisées ont été relevées sur les plateformes EnergySafe ou IQSpot ou sont issues de déclarations locataires ou de données issues des DPE valides (voir note sur la qualité des données au 31/12/2025). Elles ont ensuite été consolidées par un Energy Manager (voir notice méthodologique interne) afin de tenir compte de l'occupation du bâtiment et de la complétude des informations; Certains actifs, entrés tardivement au portefeuille (mois de décembre), ont un effet négatif sur le taux de couverture. Des actions sont mises en place pour améliorer le taux de couverture en 2026. |
| EMISSION DE GES (EN KGCO2EQ/M²) | | | |
| <p>28,4</p> <p>Taux de couverture : 75,6% dont 45,2% réelles</p> | 36,2 | -10% | <ul style="list-style-type: none"> La poche tertiaire est composée des actifs de type bureaux, logistique (hors activités industrielles) et retail. Les données utilisées ont été relevées sur les plateformes EnergySafe ou IQSpot ou sont issues de déclarations locataires ou de données issues des DPE valides (voir note sur la qualité des données au 31/12/2025). Elles ont ensuite été consolidées par un Energy Manager (voir notice méthodologique interne) afin de tenir compte de l'occupation du bâtiment et de la complétude des informations. Certains actifs, entrés tardivement au portefeuille (mois de décembre), ont un effet négatif sur le taux de couverture. Des actions sont mises en place pour améliorer le taux de couverture en 2026. |

5. La stratégie et les indicateurs de suivi des engagements des parties prenantes

EdR REIM cherche à engager ses principaux partenaires dans sa politique ISR pour la SCPI. La politique d'engagement des parties prenantes du fonds, est disponible sur le site internet www.edr-europa.com.

Dans ce cadre, EdR REIM a notamment mis en place dans chacun des contrats de Property Management une clause ESG imposant le respect des engagements ESG et la participation à la mise en œuvre des actions ESG. Elle a également intégré au sein de son bail commercial une annexe environnementale incluant une démarche socio-environnementale engageant les parties dans une amélioration de la performance ESG de chaque actif.

La Société de Gestion s'est engagé à dresser un bilan annuel des activités réalisées au titre de l'engagement de ses parties prenantes concernées par la démarche ISR.

À ce titre, la SCPI a fait le bilan des actions au 31/12/2025 :

| Parties prenantes | Actions d'engagement | Indicateurs de suivi |
|-------------------|--|---|
| Collaborateurs | <ul style="list-style-type: none"> Sessions de formation ESG ; Mise à disposition de matériel E-learning ; Certifications. | <ul style="list-style-type: none"> 16 personnes ont suivi l'atelier « Fresque de l'Immobilier Durable » en décembre 2025. Les collaborateurs de la société de gestion en lien avec du pilotage ESG suivront une formation « Finance Durable » en mai 2026 ; 3 collaborateurs ont obtenu une certification « AMF Finance Durable » en 2025. |
| Investisseurs | <ul style="list-style-type: none"> Publication de reporting ; Mise à disposition d'informations clés sur le site internet. | <ul style="list-style-type: none"> La documentation est disponible et à jour sur le site internet dédiée au fonds. |
| Locataires | <ul style="list-style-type: none"> Actions de sensibilisation à la démarche ESG (enquête de satisfaction, webinaire ESG, distribution d'un cahier de charges ESG, organisation d'un comité) ; Signature d'une annexe environnementale dans le contrat de bail. | <ul style="list-style-type: none"> 100 % de locataire ayant reçu l'enquête de satisfaction. L'enquête sera réalisée au cours du cycle ; Le cahier des charges ESG n'a pas encore été transmis. Il sera transmis aux locataires au cours du cycle ; 0 % de locataire ayant été invités à participer à un webinaire ESG : le webinaire n'a pas eu lieu en 2025. Un webinaire ESG sera prévu au cours du cycle ; 0/1 comité vert réalisé en 2025, au moins 2 sont prévus en 2026 ; 90,9% des baux comportent une annexe environnementale. |
| Property managers | <ul style="list-style-type: none"> Signature d'une clause ESG dans le contrat des property managers ; Analyse des engagements RSE des property managers. | <ul style="list-style-type: none"> 100 % de property managers ont signé une clause ESG en 2025 ; L'engagement RSE de 3/4 des property managers a été évalué en 2025. |

LES ÉVALUATIONS DES ACTIFS EN PORTEFEUILLE

LA RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR TYPOLOGIE AU 31 DÉCEMBRE 2025

| Typologie | Pays | Démarche ISR | Actifs | | Surface | | Valeur vénale hors droits* | |
|--------------------|---------------------|--------------|-----------|-------------|-----------------------------|-------------|----------------------------|-------------|
| | | | Nb. | % | m ² | % | € | % |
| Logistique | Pays-Bas | Oui | 3 | 27% | 24 601 m ² | 39% | 12 630 000 € | 21% |
| | Allemagne France | | | | | | | |
| Locaux d'Activités | Pays-Bas | Oui | 4 | 36% | 19 837 m ² | 32% | 17 000 000 € | 29% |
| Commerce | Allemagne | Oui | 2 | 18% | 14 700 m ² | 23% | 20 900 000 € | 35% |
| Hôtellerie | Royaume-Uni | Oui | 1 | 9% | 1 886 m ² | 3% | 4 813 202 € | 8% |
| Bureaux | Pays-Bas | Oui | 1 | 9% | 1 833 m ² | 3% | 3 600 000 € | 6% |
| Total | | | 11 | 100% | 62 857 m² | 100% | 58 943 202 € | 100% |

LA RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR PAYS AU 31 DÉCEMBRE 2025

| Pays | Typologie | Démarche ISR | Actifs | | Surface | | Valeur vénale hors droits* | |
|--------------|--------------------|--------------|-----------|-------------|-----------------------------|-------------|----------------------------|-------------|
| | | | Nb. | % | m ² | % | € | % |
| Pays-Bas | Logistique | Oui | 6 | 55% | 29 978 m ² | 48% | 25 100 000 € | 43% |
| | Locaux d'activités | | | | | | | |
| | Bureaux | | | | | | | |
| Allemagne | Logistique | Oui | 3 | 27% | 17 300 m ² | 28% | 25 030 000 € | 42% |
| | Commerce | | | | | | | |
| France | Logistique | Oui | 1 | 9% | 13 693 m ² | 22% | 4 000 000 € | 7% |
| Royaume-Uni | Hôtellerie | Oui | 1 | 9% | 1 886 m ² | 3% | 4 813 202 € | 8% |
| Total | | | 11 | 100% | 62 857 m² | 100% | 58 943 202 € | 100% |

* Les valeurs des actifs sont indiquées au % de détention dans la SCPI.

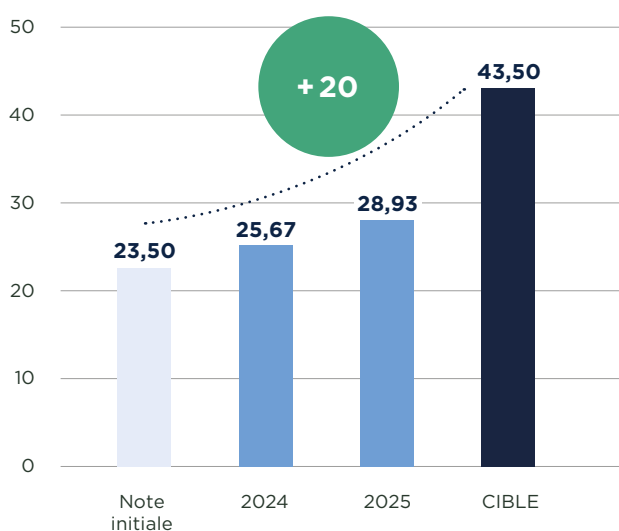
TOP 5 ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS

| Classement | Actifs | Note initiale | Note 2025 | Note CIBLE |
|------------|----------------|---------------|-----------|------------|
| 1 | Wuppertal | 37,25 | 38,5 | 58,75 |
| 2 | Bünde | 32,25 | 38,25 | 55,75 |
| 3 | Chasseneuil | 14 | 35,5 | 43 |
| 4 | Surhuisterveen | 23,5 | 33 | 50,5 |
| 5 | Rosbach | 37 | 29,5 | 57 |

TOP 5 ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

| Classement | Actifs | Note initiale | Note 2025 | Note CIBLE |
|------------|--------------|---------------|-----------|------------|
| 1 | Stafford | 9 | 13 | 33,5 |
| 2 | Weesp | 6 | 17,5 | 30 |
| 3 | Roosendaal | 15 | 18,5 | 39 |
| 4 | Delftechpark | 30,5 | 19 | 52 |
| 5 | Waalwijk | 19 | 24 | 41 |
| 5 | Wolvega | 12,5 | 24 | 39 |

L'ÉVOLUTION CIBLE SUR 3 ANS



L'évolution s'apprécie par la moyenne en valeur correspondant à la moyenne des actifs pondérée par leurs valeurs d'expertise soit :

$$\frac{\text{Somme des notes} \times \text{Valeur d'expertise}}{\text{Valeur totale}}$$

Elle permet d'évaluer, à l'échelle de la SCPI, la progression des notes sur trois ans et de mesurer l'atteinte des objectifs du label ISR. Grâce aux plans d'action mis en place sur les actifs du portefeuille, la progression cible sur trois ans est de 24,23 points, soit un niveau supérieur à l'objectif de + 20 points fixé par le référentiel ISR.

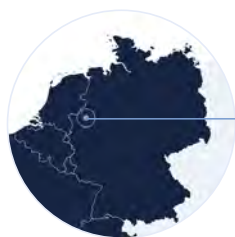
INDICATEURS DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIERS

| Caractéristiques | Performance 2025 du fonds | Taux de couverture ¹ | Explications |
|---|---------------------------------------|--|---|
| Enjeux environnementaux | | | |
| Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie finale (kWhEF/m ² su.an) | 189 kWhEF/m ² su.an | Taux de couverture: 71,8% dont 28,9% réelles | Les données utilisées sont issues des relevés des plateformes EnergySafe ou IQSpot ou de déclarations locataires ou des DPE valides (voir note sur la qualité des données au 31/12/2025). Elles ont ensuite été consolidées par un Energy Manager (voir notice méthodologique interne) afin de tenir compte de l'occupation du bâtiment et de la complétude des informations. Certains actifs, entrés tardivement au portefeuille (mois de décembre), ont un effet négatif sur le taux de couverture. Des actions sont mises en place pour améliorer le taux de couverture en 2026. |
| Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie primaire (kWhEP/m ² su.an) | 230 kWhEP/m ² su.an | | |
| Emission de GES (kgCO2eq/m ² su.an) | 51,22 kgCO2eq/m ² su.an | | |
| Part des actifs ayant mis en œuvre au moins 1 démarche en faveur de la Biodiversité | 18,20% | 100 % | 2 actifs sur 11 ont mis en place au moins 1 action en faveur de la biodiversité. Les actifs à fort enjeux sur la biodiversité sont en cours d'identification. |
| Part des actifs présentant un compteur d'eau connecté | 27,30% | 100 % | 5 actifs sur 11 disposent d'un compteur d'eau. L'installation d'un compteur d'eau est en cours sur les actifs non équipés. |
| Enjeux sociaux | | | |
| Part des actifs ayant au moins 3 lignes de transports en commun à proximité ² | 54,50% | 100% | 6 actifs sur 11 bénéficient d'au moins 3 lignes de transports en commun à proximité. |
| Part des actifs ayant au moins 3 services à proximité | 72,70% | 100% | 8 actifs sur 11 bénéficient d'au moins 3 services à proximité. |
| Enjeux de qualité de la gouvernance | | | |
| Part des contrats locataires incluant des engagements en lien avec la politique ESG du bailleur | 90,90% | 100% | 10 actifs sur 11 bénéficient de baux des locataires incluant une annexe environnementale. |
| Part des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation d'exposition aux risques liés aux conséquences du changement climatique | 100% | 100% | 100% des actifs ont fait l'objet d'une évaluation d'exposition aux risques climatiques. |

¹L'ensemble des indicateurs ont un taux de couverture de 100% et sont exprimés en nombre d'actifs à l'exception des indicateurs énergie et carbone exprimés en part de la surface totale couverte par des données de consommation énergétique / d'émissions de GES réelles ou estimées.

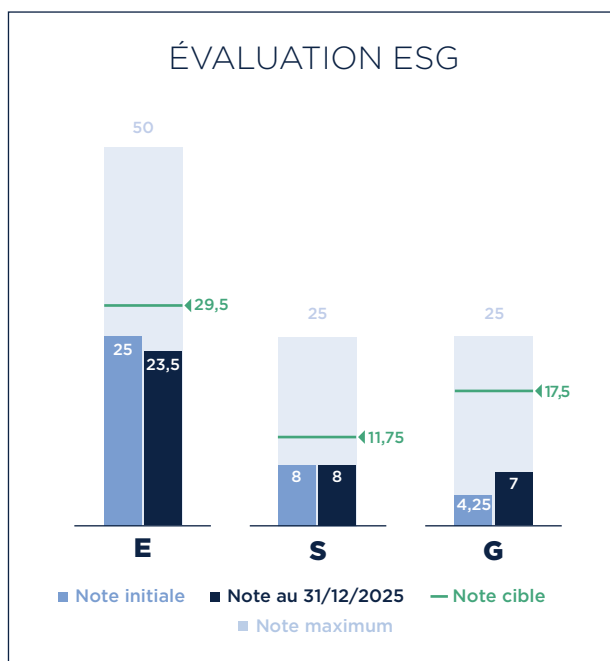
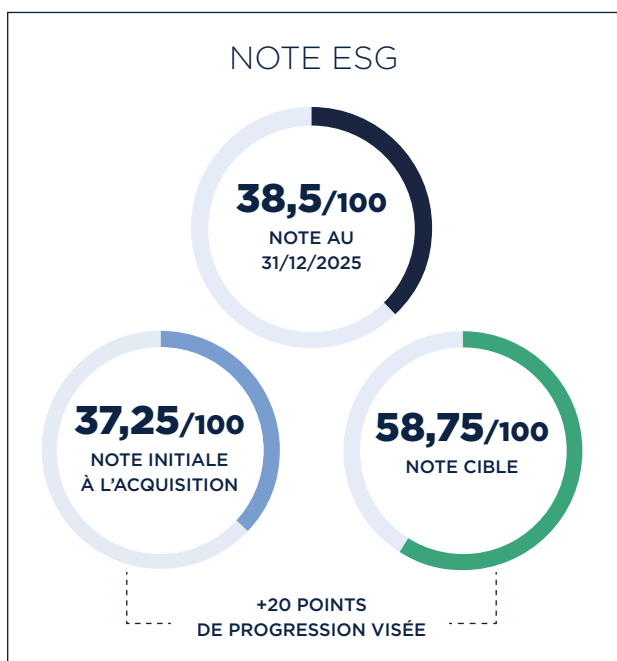
²La notion de « proximité » a été définie lors du choix des indicateurs, en tenant compte de la typologie des actifs afin de couvrir la diversité du portefeuille. Ainsi, elle correspond à une distance maximale de 500 mètres en zone urbaine et de 1 000 mètres en zone périurbaine ou semi-rurale.

TOP 5 : ACTIFS LES + PERFORMANTS (1/5)



ALLEMAGNE
WUPPERTAL

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| Date d'acquisition | 24/09/2025 |
| Typologie | Commerce |
| Surface | 7 770 m ² |
| Valeur vénale au 31/12/2025 | 10 800 000 € |
| Poids | 18% |



ACTIONS ISR MISES EN PLACE

- Ajout d'une annexe environnementale dans le contrat de bail du locataire
- Ajout d'une clause ESG dans le contrat de gestion du Property Manager
- Etude de la trajectoire de décarbonation de l'actif à partir de l'outil CRREM
- Mise en place d'un compteur à télérelève et suivi des consommations énergétiques et des émissions carbone
- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires

PLAN D'ACTION ISR À VENIR

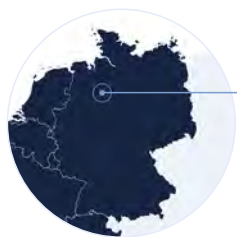
ACTIONS ENVIRONNEMENTALES

- Mise à jour de la trajectoire de décarbonation de l'actif sur la base des données collectées de façon annuelle
- Echange avec le locataire sur la mise en place d'un contrat d'électricité verte sur l'actif
- Installation d'un compteur d'eau
- Réalisation diagnostic documentaire sur la biodiversité de l'actif

ACTIONS DE GOUVERNANCE

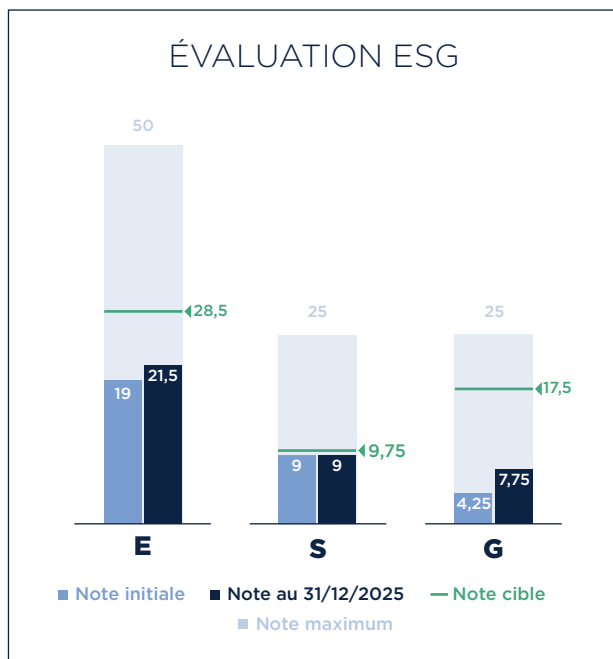
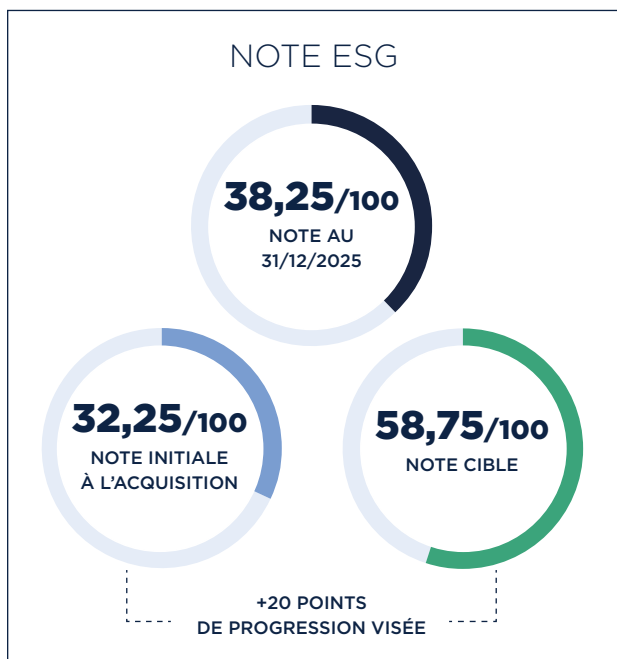
- Distribution d'un guide de bonnes pratiques ESG auprès des locataires
- Réalisation d'un webinar sur les sujets ESG avec les locataires
- Réalisation d'une étude des risques de pollution sur le site
- Réalisation d'une étude de vulnérabilité face aux risques climatiques sur l'actif

TOP 5 : ACTIFS LES + PERFORMANTS (2/5)



ALLEMAGNE
BÜNDE

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| Date d'acquisition | 06/09/2025 |
| Typologie | Commerce |
| Surface | 6 930 m ² |
| Valeur vénale au 31/12/2025 | 10 100 000 € |
| Poids | 17% |



ACTIONS ISR MISES EN PLACE

- Ajout d'une annexe environnementale dans le contrat de bail du locataire
- Ajout d'une clause ESG dans le contrat de gestion du Property Manager
- Etude de la trajectoire de décarbonation de l'actif à partir de l'outil CRREM
- Mise en place d'un compteur à télérelève et suivi des consommations énergétiques et des émissions carbone
- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires

PLAN D'ACTION ISR À VENIR

ACTIONS ENVIRONNEMENTALES

- Mise à jour de la trajectoire de décarbonation de l'actif sur la base des données collectées de façon annuelle
- Echange avec le locataire sur la mise en place d'un contrat d'électricité verte sur l'actif
- Installation d'un compteur d'eau
- Réalisation diagnostic documentaire sur la biodiversité de l'actif

ACTIONS DE GOUVERNANCE

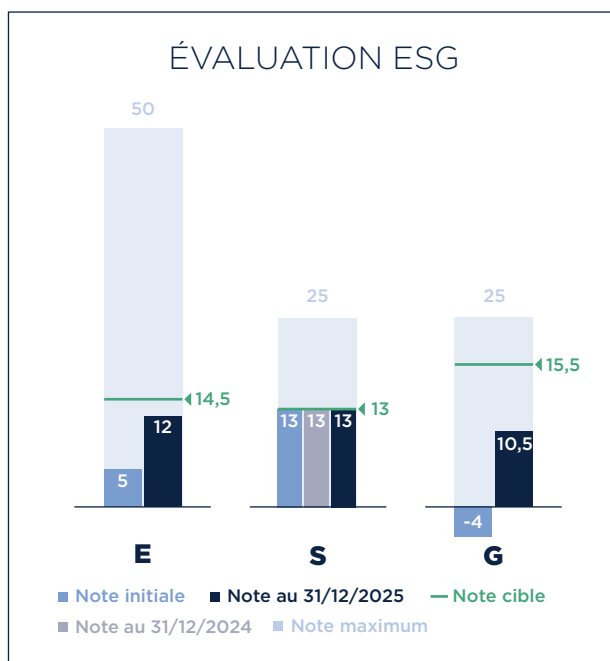
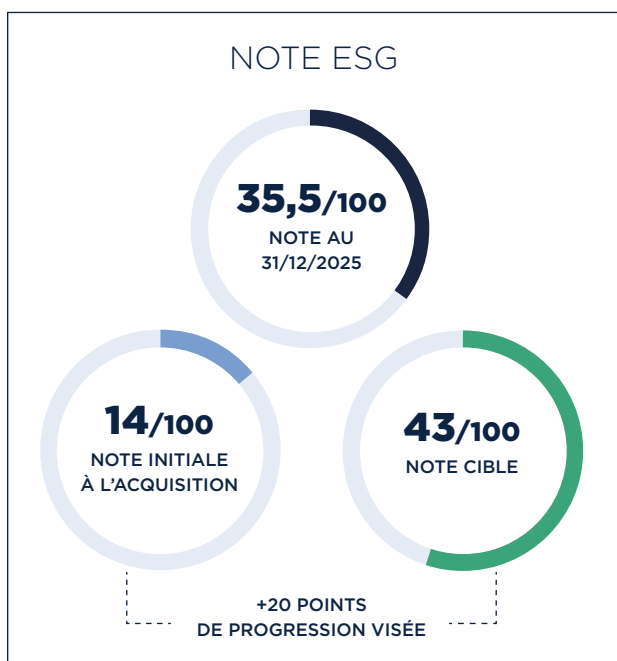
- Distribution d'un guide de bonnes pratiques ESG auprès des locataires
- Réalisation d'un webinaire sur les sujets ESG avec les locataires
- Réalisation d'une étude des risques de pollution sur le site
- Réalisation d'une étude de vulnérabilité face aux risques climatiques sur l'actif

TOP 5 : ACTIFS LES + PERFORMANTS (3/5)



FRANCE CHASSENEUIL-DU-POITOU

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Date d'acquisition | 07/01/2025 |
| Typologie | Logistique |
| Surface | 13 693 m ² |
| Valeur vénale au 31/12/2025 | 4 000 000 € |
| Poids | 7% |



ACTIONS ISR MISES EN PLACE

- Ajout d'une annexe environnementale dans le contrat de bail du locataire
- Ajout d'une clause ESG dans le contrat de gestion du Property Manager
- Etude de la trajectoire de décarbonation de l'actif à partir de l'outil CRREM
- Mise en place d'un compteur à télérelève et suivi des consommations énergétiques et des émissions carbonees
- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires

PLAN D'ACTION ISR À VENIR

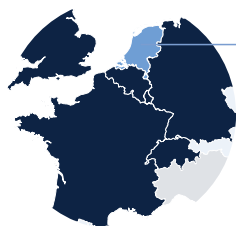
ACTIONS ENVIRONNEMENTALES

- Mise à jour de la trajectoire de décarbonation de l'actif sur la base des données collectées de façon annuelle
- Echange avec le locataire sur la mise en place d'un contrat d'électricité verte sur l'actif
- Installation d'un compteur d'eau
- Réalisation diagnostic documentaire sur la biodiversité de l'actif

ACTIONS DE GOUVERNANCE

- Distribution d'un guide de bonnes pratiques ESG auprès des locataires
- Réalisation d'un webinar sur les sujets ESG avec les locataires
- Réalisation d'une étude des risques de pollution sur le site
- Réalisation d'une étude de vulnérabilité face aux risques climatiques sur l'actif

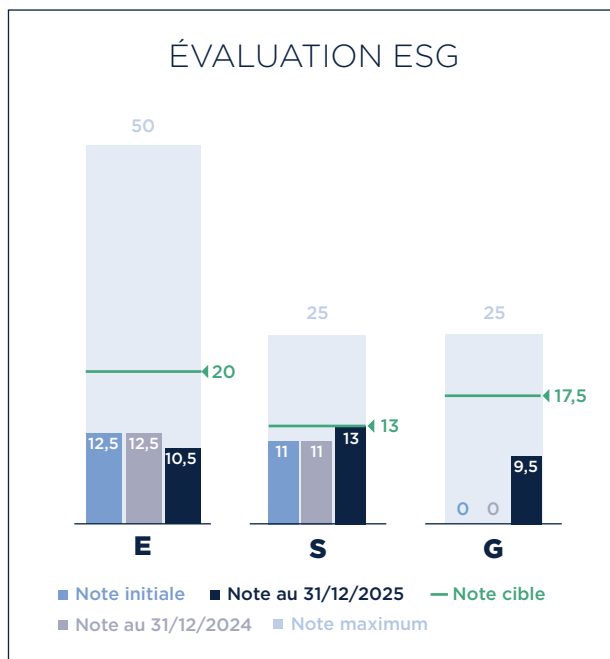
TOP 5 : ACTIFS LES + PERFORMANTS (4/5)



PAYS-BAS SURHUISTERVEEN



| | |
|-----------------------------|----------------------|
| Date d'acquisition | 29/05/2024 |
| Typologie | Logistique |
| Surface | 8 308 m ² |
| Valeur vénale au 31/12/2025 | 4 500 000 € |
| Poids | 8% |



ACTIONS ISR MISES EN PLACE

- Ajout d'une annexe environnementale dans le contrat de bail du locataire
- Ajout d'une clause ESG dans le contrat de gestion du Property Manager
- Etude de la trajectoire de décarbonation de l'actif à partir de l'outil CRREM
- Mise en place d'un compteur à télérelève et suivi des consommations énergétiques et des émissions carbone
- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires
- Installation d'un compteur d'eau

PLAN D'ACTION ISR À VENIR

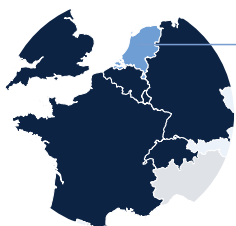
ACTIONS ENVIRONNEMENTALES

- Mise à jour de la trajectoire de décarbonation de l'actif sur la base des données collectées de façon annuelle
- Echange avec le locataire sur la mise en place d'un contrat d'électricité verte sur l'actif
- Réalisation diagnostic documentaire sur la biodiversité de l'actif

ACTIONS DE GOUVERNANCE

- Distribution d'un guide de bonnes pratiques ESG auprès des locataires
- Réalisation d'un webinar sur les sujets ESG avec les locataires
- Réalisation d'une étude des risques de pollution sur le site
- Réalisation d'une étude de vulnérabilité face aux risques climatiques sur l'actif

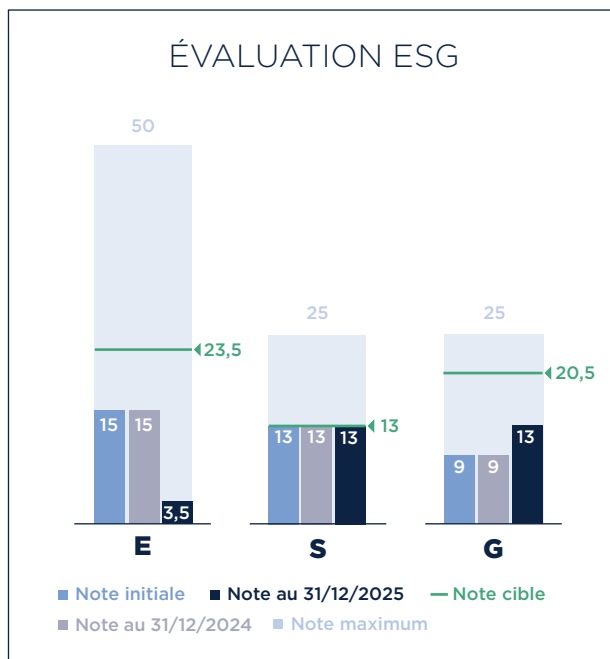
TOP 5 : ACTIFS LES + PERFORMANTS (5/5)



PAYS-BAS
ROSBACH



| | |
|-----------------------------|----------------------|
| Date d'acquisition | 31/12/2024 |
| Typologie | Logistique |
| Surface | 2 600 m ² |
| Valeur vénale au 31/12/2025 | 4 130 000 € |
| Poids | 7% |



ACTIONS ISR MISES EN PLACE

- Ajout d'une annexe environnementale dans le contrat de bail du locataire
- Ajout d'une clause ESG dans le contrat de gestion du Property Manager
- Etude de la trajectoire de décarbonation de l'actif à partir de l'outil CRREM
- Mise en place d'un compteur à télérelève et suivi des consommations énergétiques et des émissions carbonees
- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires
- Installation d'un compteur d'eau

PLAN D'ACTION ISR À VENIR

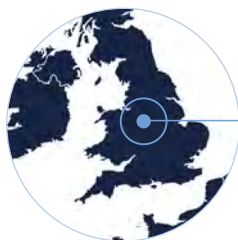
ACTIONS ENVIRONNEMENTALES

- Mise à jour de la trajectoire de décarbonation de l'actif sur la base des données collectées de façon annuelle
- Echange avec le locataire sur la mise en place d'un contrat d'électricité verte sur l'actif
- Réalisation diagnostic documentaire sur la biodiversité de l'actif

ACTIONS DE GOUVERNANCE

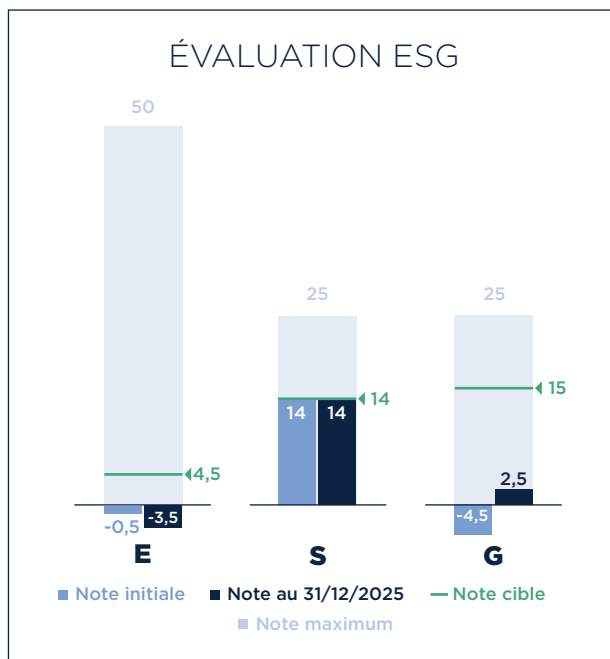
- Distribution d'un guide de bonnes pratiques ESG auprès des locataires
- Réalisation d'un webinar sur les sujets ESG avec les locataires
- Réalisation d'une étude des risques de pollution sur le site
- Réalisation d'une étude de vulnérabilité face aux risques climatiques sur l'actif

TOP 5 : ACTIFS LES PERFORMANTS (1/5)



ANGLETERRE
STAFFORD

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| Date d'acquisition | 05/12/2025 |
| Typologie | Hôtel |
| Surface | 1 886 m ² |
| Valeur vénale au 31/12/2025 | 4 813 202 € |
| Poids | 8% |



ACTIONS ISR MISES EN PLACE

- Ajout d'une annexe environnementale dans le contrat de bail du locataire
- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires

PLAN D'ACTION ISR À VENIR

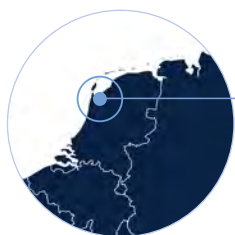
ACTIONS ENVIRONNEMENTALES

- Etude de la trajectoire de décarbonation de l'actif à partir de l'outil CRREM
- Echange avec le locataire sur la mise en place d'un contrat d'électricité verte sur l'actif
- Installation d'un compteur d'eau
- Réalisation diagnostic documentaire sur la biodiversité de l'actif
- Ajout d'une clause ESG dans le contrat de gestion du Property Manager
- Mise en place d'un compteur à télérelève et suivi des consommations énergétiques et des émissions carbone






ACTIONS DE GOUVERNANCE

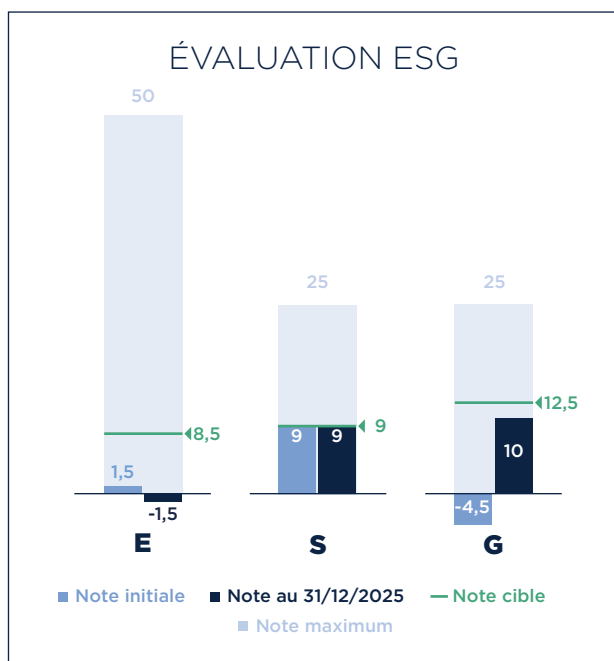
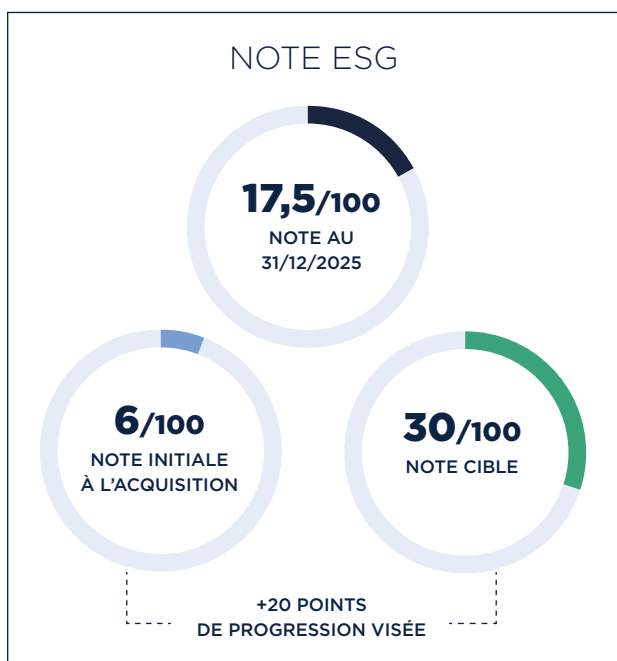
- Distribution d'un guide de bonnes pratiques ESG auprès des locataires
- Réalisation d'un webinar sur les sujets ESG avec les locataires
- Réalisation d'une étude des risques de pollution sur le site
- Réalisation d'une étude de vulnérabilité face aux risques climatiques sur l'actif

TOP 5 : ACTIFS LES PERFORMANTS (2/5)



PAYS-BAS
WEESP

| | |
|---|----------------------|
|  Date d'acquisition | 23/12/2025 |
|  Typologie | Locaux d'activités |
|  Surface | 5 940 m ² |
|  Valeur vénale au 31/12/2025 | 4 600 000 € |
|  Poids | 8 % |



ACTIONS ISR MISES EN PLACE

- Ajout d'une annexe environnementale dans le contrat de bail du locataire
- Ajout d'une clause ESG dans le contrat de gestion du Property Manager
- Mise en place d'un compteur à télérelève et suivi des consommations énergétiques et des émissions carbonees
- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires

PLAN D'ACTION ISR À VENIR

ACTIONS ENVIRONNEMENTALES

- Etude de la trajectoire de décarbonation de l'actif à partir de l'outil CRREM
- Mise à jour de la trajectoire de décarbonation de l'actif sur la base des données collectées de façon annuelle
- Echange avec le locataire sur la mise en place d'un contrat d'électricité verte sur l'actif
- Installation d'un compteur d'eau
- Réalisation diagnostic documentaire sur la biodiversité de l'actif






ACTIONS DE GOUVERNANCE

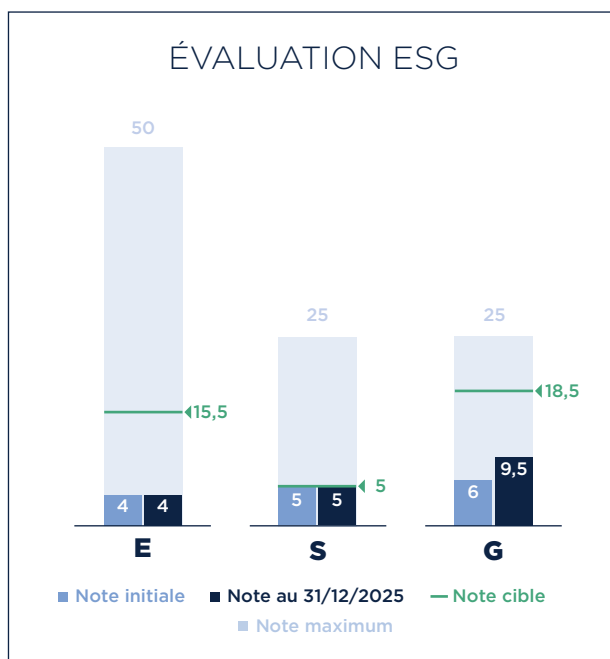
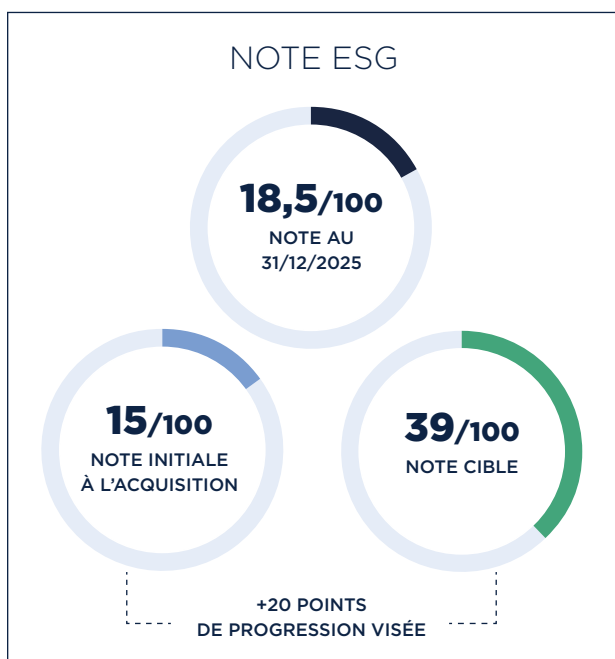
- Distribution d'un guide de bonnes pratiques ESG auprès des locataires
- Réalisation d'un webinar sur les sujets ESG avec les locataires
- Réalisation d'une étude des risques de pollution sur le site
- Réalisation d'une étude de vulnérabilité face aux risques climatiques sur l'actif

TOP 5 : ACTIFS LES PERFORMANTS (3/5)



PAYS-BAS ROSENDAAL

| | |
|---|----------------------|
|  Date d'acquisition | 10/04/2025 |
|  Typologie | Locaux d'activités |
|  Surface | 3 711 m ² |
|  Valeur vénale au 31/12/2025 | 3 300 000 € |
|  Poids | 6% |



ACTIONS ISR MISES EN PLACE

- Ajout d'une annexe environnementale dans le contrat de bail du locataire
- Ajout d'une clause ESG dans le contrat de gestion du Property Manager
- Etude de la trajectoire de décarbonation de l'actif à partir de l'outil CRREM
- Mise en place d'un compteur à télérelève et suivi des consommations énergétiques et des émissions carbonees
- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires
- Installation d'un compteur d'eau

PLAN D'ACTION ISR À VENIR

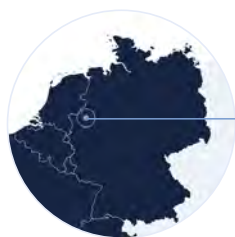
ACTIONS ENVIRONNEMENTALES

- Mise à jour de la trajectoire de décarbonation de l'actif sur la base des données collectées de façon annuelle
- Echange avec le locataire sur la mise en place d'un contrat d'électricité verte sur l'actif
- Réalisation diagnostic documentaire sur la biodiversité de l'actif

ACTIONS DE GOUVERNANCE





- Distribution d'un guide de bonnes pratiques ESG auprès des locataires
- Réalisation d'un webinar sur les sujets ESG avec les locataires
- Réalisation d'une étude des risques de pollution sur le site
- Réalisation d'une étude de vulnérabilité face aux risques climatiques sur l'actif

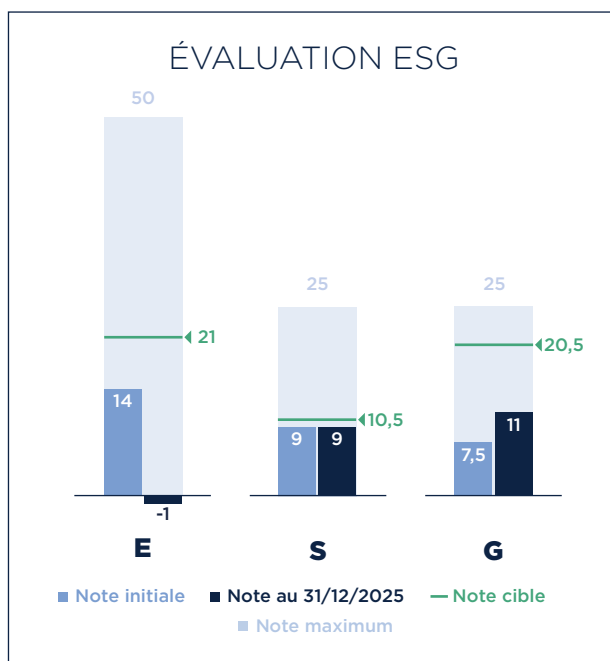
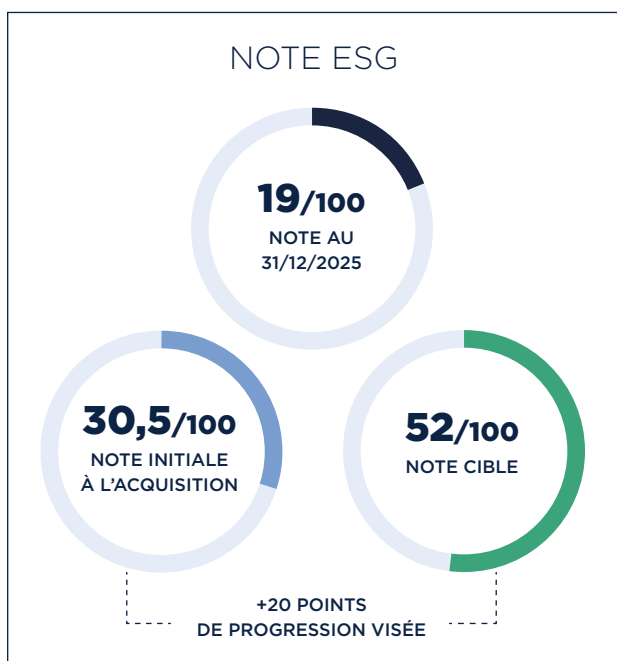
TOP 5 : ACTIFS LES PERFORMANTS (4/5)



PAYS-BAS

DELFT

| | |
|---|----------------------|
|  Date d'acquisition | 13/03/2025 |
|  Typologie | Bureaux |
|  Surface | 1 833 m ² |
|  Valeur vénale au 31/12/2025 | 3 600 000 € |
|  Poids | 6% |



ACTIONS ISR MISES EN PLACE

- Ajout d'une annexe environnementale dans le contrat de bail du locataire
- Ajout d'une clause ESG dans le contrat de gestion du Property Manager
- Mise en place d'un compteur à télérelève et suivi des consommations énergétiques et des émissions carbonees
- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires
- Installation d'un compteur d'eau

PLAN D'ACTION ISR À VENIR

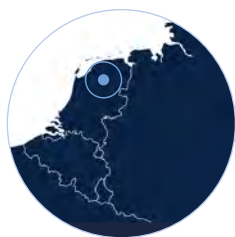
ACTIONS ENVIRONNEMENTALES

- Etude de la trajectoire de décarbonation de l'actif à partir de l'outil CRREM
- Mise à jour de la trajectoire de décarbonation de l'actif sur la base des données collectées de façon annuelle
- Echange avec le locataire sur la mise en place d'un contrat d'électricité verte sur l'actif
- Réalisation diagnostic documentaire sur la biodiversité de l'actif

ACTIONS DE GOUVERNANCE

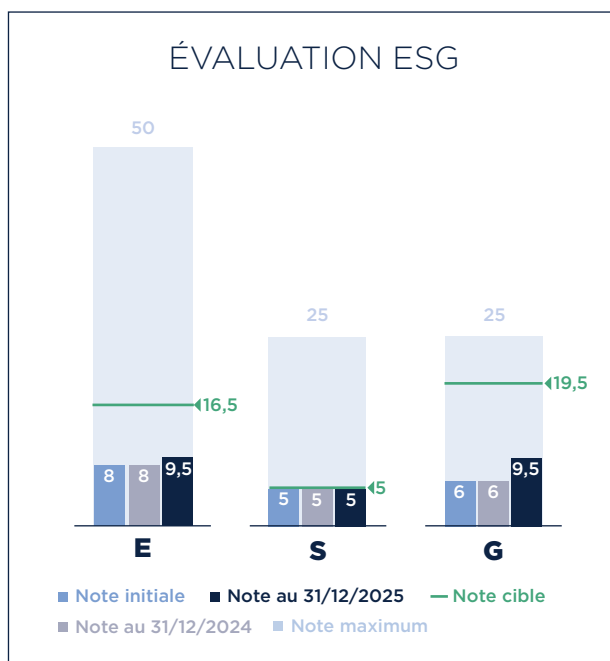
- Distribution d'un guide de bonnes pratiques ESG auprès des locataires
- Réalisation d'un webinar sur les sujets ESG avec les locataires
- Réalisation d'une étude des risques de pollution sur le site
- Réalisation d'une étude de vulnérabilité face aux risques climatiques sur l'actif

TOP 5 : ACTIFS LES - PERFORMANTS (5/5)



PAYS-BAS
WAALWIJK

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| Date d'acquisition | 18/09/2024 |
| Typologie | Locaux d'activités |
| Surface | 5 986 m ² |
| Valeur vénale au 31/12/2025 | 5 500 000 € |
| Poids | 9% |



ACTIONS ISR MISES EN PLACE

- Ajout d'une annexe environnementale dans le contrat de bail du locataire
- Ajout d'une clause ESG dans le contrat de gestion du Property Manager
- Etude de la trajectoire de décarbonation de l'actif à partir de l'outil CRREM
- Mise en place d'un compteur à télérelève et suivi des consommations énergétiques et des émissions carbonees
- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires

PLAN D'ACTION ISR À VENIR

ACTIONS ENVIRONNEMENTALES

- Mise à jour de la trajectoire de décarbonation de l'actif sur la base des données collectées de façon annuelle
- Echange avec le locataire sur la mise en place d'un contrat d'électricité verte sur l'actif
- Installation d'un compteur d'eau
- Réalisation diagnostic documentaire sur la biodiversité de l'actif

ACTIONS DE GOUVERNANCE

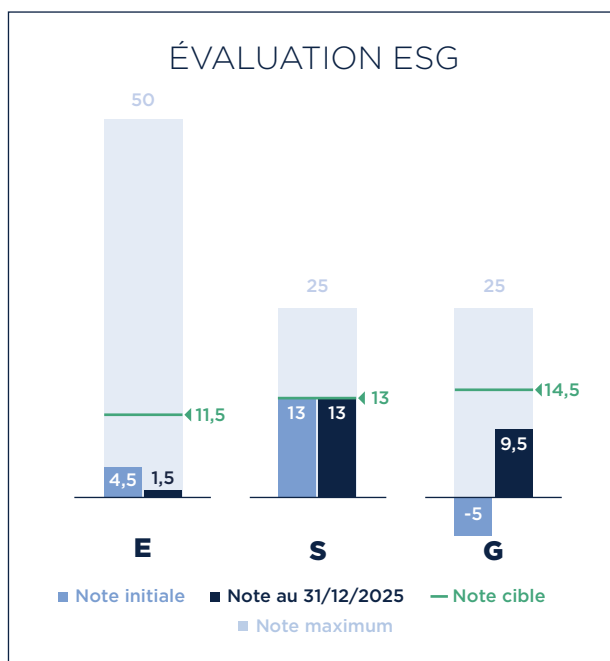
- Distribution d'un guide de bonnes pratiques ESG auprès des locataires
- Réalisation d'un webinar sur les sujets ESG avec les locataires
- Réalisation d'une étude des risques de pollution sur le site
- Réalisation d'une étude de vulnérabilité face aux risques climatiques sur l'actif

TOP 5 : ACTIFS LES - PERFORMANTS (5/5)



PAYS-BAS
WOLVEGA

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| Date d'acquisition | 01/12/2025 |
| Typologie | Locaux d'activités |
| Surface | 4 200 m ² |
| Valeur vénale au 31/12/2025 | 3 600 000 € |
| Poids | 6% |



ACTIONS ISR MISES EN PLACE

- Ajout d'une annexe environnementale dans le contrat de bail du locataire
- Ajout d'une clause ESG dans le contrat de gestion du Property Manager
- Mise en place d'un compteur à télérelève et suivi des consommations énergétiques et des émissions carbonees
- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires

PLAN D'ACTION ISR À VENIR

ACTIONS ENVIRONNEMENTALES

- Etude de la trajectoire de décarbonation de l'actif à partir de l'outil CRREM
- Mise à jour de la trajectoire de décarbonation de l'actif sur la base des données collectées de façon annuelle
- Echange avec le locataire sur la mise en place d'un contrat d'électricité verte sur l'actif
- Installation d'un compteur d'eau
- Réalisation diagnostic documentaire sur la biodiversité de l'actif

ACTIONS DE GOUVERNANCE

- Distribution d'un guide de bonnes pratiques ESG auprès des locataires
- Réalisation d'un webinar sur les sujets ESG avec les locataires
- Réalisation d'une étude des risques de pollution sur le site
- Réalisation d'une étude de vulnérabilité face aux risques climatiques sur l'actif

03

COMPTES ANNUELS



EDMOND DE ROTHSCHILD
EUROPA

COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE

| | 31/12/2025 | | 31/12/2024 | |
|---|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| | VALEURS BILANTIELLES | VALEURS ESTIMÉES | VALEURS BILANTIELLES | VALEURS ESTIMÉES |
| PLACEMENT IMMOBILIER | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | |
| Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...) | - | - | - | - |
| Amortissements droits réels | - | - | - | - |
| Concessions | - | - | - | - |
| Amortissement concessions | - | - | - | - |
| Constructions sur sol d'autrui | - | - | - | - |
| Amortissement de constructions sur sol d'autrui | - | - | - | - |
| Terrains et constructions locatives (1) | 52 619 321 € | 58 943 202 € | 13 100 000 € | 13 700 000 € |
| Immobilisations en cours (1) | 1 278 687 € | - | - | - |
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | - | - | - | - |
| Gros entretiens | - | - | - | - |
| Provisions pour risques et charges liées aux placements immobiliers (2) | - | - | - | - |
| Titres financiers contrôlés | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | - | - | - | - |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées | - | - | - | - |
| Provisions pour risques et charges liées aux titres financiers contrôlés (3) | - | - | - | - |
| TOTAL I - Placements immobiliers | 53 898 008 € | 58 943 202 € | 13 100 000 € | 13 700 000 € |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | - | - | - | - |
| Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées | - | - | - | - |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées | - | - | - | - |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées | - | - | - | - |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées (4) | - | - | - | - |
| TOTAL II - Immobilisations financières | - | - | - | - |
| AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Actifs immobilisés (1) | - | - | - | - |
| Associés capital souscrit non appelé | - | - | - | - |
| Immobilisations incorporelles (1) | - | - | - | - |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations (5) | - | - | 234 290 € | 234 290 € |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations participations | - | - | - | - |

CRÉANCES

| | | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Locataires et comptes rattachés | -27 474 € | -27 474 € | 3 356 € | 3 356 € |
| Autres créances | 703 464 € | 703 464 € | 106 548 € | 106 548 € |
| Provision pour dépréciation des créances | - | - | - | - |

VALEUR DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉ

| | | | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Valeurs mobilières de placement (1) | - | - | - | - |
| Fonds de remboursement | - | - | - | - |
| Autres disponibilités | 8 256 108 € | 8 256 108 € | 3 466 995 € | 3 466 995 € |
| TOTAL III - Actifs d'exploitation | 8 932 099 € | 8 932 099 € | 3 811 190 € | 3 811 190 € |

PASSIFS D'EXPLOITATION

| | | | | |
|--|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| Autres Provisions pour risques et charges (exclure les provisions) indiquées en (2) et (3) | - | - | - | - |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières (7) | -778 025 € | -778 025 € | -108 900 € | -108 900 € |
| Dettes d'exploitation | -2 107 548 € | -2 107 548 € | -923 960 € | -923 960 € |
| Dettes diverses | -52 176 € | -52 176 € | -31 294 € | -31 294 € |
| TOTAL IV - Passifs d'exploitation | - 2 937 749 € | - 2 937 749 € | -1 064 154 € | -1 064 154 € |

COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

| | | | | |
|--|-------------------|-------------------|----------|----------|
| Charges constatées d'avances | 7 681 € | 7 681 € | 8 029 € | 8 029 € |
| Produits constatés d'avance | -55 719 € | -55 719 € | -8 029 € | -8 029 € |
| Autres comptes de régularisation (6) | 4 345 € | 4 345 € | - | - |
| TOTAL V - Comptes de régularisation | - 43 693 € | - 43 693 € | - | - |

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)

59 848 664 € - 15 847 036 € -

VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE

- 64 893 858 € - 16 447 036 €

- (1) Présentation des valeurs nettes : valeurs brutes - Cumul des amortissements et provisions
(2) Il s'agit des provisions pour risques et charges liées aux placements immobiliers
(3) Il s'agit des provisions pour risques et charges liées aux titres financiers contrôlés
(4) Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées à des participations contrôlées et non contrôlées
(5) Comptes allant du 270000 à 276800 (Dépôts de garantie reçus, etc.)
(6) Charges à répartir sur plusieurs exercices, frais d'émission d'emprunts, etc.
(7) Présentation des dettes financières, intérêts courus compris

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| | SITUATION AU 31/12/2024 | AFFECTATION RÉSULTAT N-1 | AUTRES MOUVEMENTS | SITUATION AU 31/12/2025 |
|---|----------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|
| CAPITAL | | | | |
| Capital souscrit | 15 515 680 € | - | 27 462 460 € | 42 978 140 € |
| Capital en cours de souscription | -39 574 € | - | 39 574 € | - |
| PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION | | | | |
| Primes d'émission ou de fusion | 2 671 740 € | - | 25 538 140 € | 28 209 880 € |
| Primes d'émission en cours de souscription | - | - | - | - |
| Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion | -2 596 638 € | - | -10 202 612 € | -12 799 250 € |
| ÉCARTS DE RÉÉVALUATION | | | | |
| Écarts de réévaluation | - | - | - | - |
| Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs | - | - | - | - |
| FONDS DE REMBOURSEMENT | | | | |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | - | - | - | - |
| ÉCART SUR REMBOURSEMENT DE PARTS | | | | |
| Plus ou moins-values réalisées sur cession | - | - | - | - |
| Réserves | - | - | - | - |
| Report à nouveau | 50 107 € | 106 678 € | 498 497 € | 655 282 € |
| Résultat de l'exercice | 245 722 € | -245 722 € | 1 866 433 € | 1 866 433 € |
| Acompte sur distribution | - | 139 043 € | -1 200 864 € | -1 061 821 € |
| TOTAL GÉNÉRAL | 15 847 036 € | - | 44 001 628 € | 59 848 664 € |

ENGAGEMENTS HORS BILAN

La SCPI dispose d'une ligne de crédit revolving de 2 000 000 €, non utilisée au 31 décembre 2025, auprès du Crédit Agricole Île-de-France.

Un solde de 842 500,53 € reste dû au titre du complément de prix lié aux travaux réalisés sur l'actif de Chasseneuil-du-Poitou.

La société a mobilisé une garantie à première demande auprès des locataires des immeubles monolocataires situés à Surhuisterveen et à Waalwijk, pour des montants respectifs de 100 000 € et 104 497,50 €.

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

31/12/2025

31/12/2024

PRODUITS IMMOBILIERS

| Produits de l'activité immobilière | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Loyers | 2 509 039 € | 306 468 € |
| Charges facturées | 112 093 € | 20 517 € |
| Produits des participations contrôlées | - | - |
| Produits annexes | 3 € | 0 € |
| Reprises de provisions | - | - |
| Transferts de charges immobilières | - | 1 314 903 € |
| TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS | 2 621 135 € | 1 641 888 € |

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Charges ayant leur contrepartie en produits (1) | 112 093 € | 23 884 € |
| Travaux de gros entretiens | - | - |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | - | - |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | - | - |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | - | - |
| Autres charges immobilières | 332 457 € | 1 346 375 € |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés | - | - |
| TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES | 444 550 € | 1 370 259 € |
| RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II) | 2 176 586 € | 271 629 € |

PRODUITS D'EXPLOITATION

| | | |
|---|----------|------------------|
| Reprise d'amortissement d'exploitation | - | - |
| Reprise de provision d'exploitation | - | - |
| Transferts de charges d'exploitation | - | 360 893 € |
| Reprise de provisions pour créances douteuses | - | - |
| TOTAL I - PRODUITS D'EXPLOITATION | - | 360 893 € |

CHARGES D'EXPLOITATION

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Commissions de la société de gestion | 283 148 € | 408 513 € |
| Charges d'exploitation de la société | 121 693 € | 98 349 € |
| Diverses charges d'exploitation | 23 € | 1 € |
| Dépréciation des créances douteuses | - | - |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | 1 655 € | - |
| Dotations aux provisions d'exploitation | - | - |
| Dépréciation des créances douteuses | - | - |
| TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION | 406 525 € | 506 863 € |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II) | -406 525 € | -145 970 € |

PRODUITS FINANCIERS

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Dividendes des participations non contrôlées | - | - |
| Produits d'intérêts des comptes courants | - | - |
| Autres produits financiers | 117 229 € | 122 130 € |
| Reprises de provisions sur charges financières | - | - |
| TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS | 117 229 € | 122 130 € |

CHARGES FINANCIÈRES

| | | |
|---|-----------------|------------------|
| Charges d'intérêts des emprunts | 12 595 € | - |
| Charges d'intérêts des comptes courants | - | - |
| Autres charges financières | 8 262 € | 2 067 € |
| Dépréciations | - | - |
| TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES | 20 857 € | 2 067 € |
| RÉSULTAT FINANCIER C = I-II | 96 372 € | 120 063 € |

PRODUITS EXCEPTIONNELS

| | | |
|---|----------|----------|
| Produits exceptionnels | - | - |
| Reprises de provisions exceptionnelles | - | - |
| TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS | - | - |

CHARGES EXCEPTIONNELLES

| | | |
|--|----------|----------|
| Charges exceptionnelles | - | - |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | - | - |
| TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES | - | - |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I-II | - | - |

| | | |
|-------------------------------|--------------------|------------------|
| RÉSULTAT NET (A+B+C+D) | 1 866 433 € | 245 722 € |
|-------------------------------|--------------------|------------------|

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

PRINCIPES ET RÈGLES COMPTABLES EN VIGUEUR

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément

- aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier
- aux articles L123-12 à L123-28 du Code de commerce.

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

États financiers

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- l'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1er juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- le compte de résultat sous sa forme standard.
- les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

Impact de la suppression des comptes de transferts de charges

L'imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 5 300 060 €, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 360 682 €.

L'imputation sur la prime d'émission des frais liés aux acquisitions immobilières a été comptabilisée en déduction de ces derniers au 31 décembre 2025 pour un montant de 4 404 055 €, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 1 314 903 €.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Évaluation et comptabilisation des immeubles (placements immobiliers)

Valeurs bilantielles

Les actifs immobilisés sont évalués et comptabilisés pour leur coût d'acquisition hors frais d'acquisition (prix d'achat + frais accessoires).

Les frais accessoires correspondent à toutes les charges liées à l'acquisition et à la remise en état des immeubles à l'exception de la TVA non récupérables pour les immeubles commerciaux et professionnels, droits d'enregistrement et frais de notaire.

Les frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission.

Valeurs estimées

La valeur estimée est la valeur actuelle c'est-à-dire le prix qu'accepterait de payer un investisseur pour les biens immobiliers en l'état. La valeur estimée est calculée par des experts immobiliers.

Un rapport d'expertise immobilier émis par des experts du domaine est demandé par la société annuellement pour chaque actif immobilier.

Pour les opérations d'acquisitions en cours d'exercice et à une date ne générant pas de rapport d'expertises, ces opérations sont prises en compte en retenant la valeur Hors Droits correspondant au prix d'acquisition de l'actif indiqué dans l'acte de vente.

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins-values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux. Sont souvent utilisées, conjointement ou non, les méthodes par capitalisation (capitalisation de loyers par un taux de capitalisation), la méthode des cash-flows actualisés ou Discounted Cash-flows method (actualisation des flux financiers futurs générés par l'actif) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Toutefois, la Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transactions sont susceptibles d'en différer significativement.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la Société de Gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

TITRES, PARTS OU ACTIONS DÉTENUES PAR LA SCPI ET AVANCES EN COMPTES COURANTS CONSENTIES PAR LA SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'Etat du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés, les titres non-contrôlés et les comptes courants sur titres :

- les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable (y compris pour les dépréciations, les valeurs estimées, le traitement des plus ou moins-values réalisées),
- les titres de participation non contrôlés sont présentés en immobilisations financières. Ils suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur (dépréciation avec impact en résultat en cas de perte de valeur, inscription des moins-values réalisées en résultat),
- les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participation, contrôlés ou non, sont classées en immobilisations financières. Comme pour les titres de participation non contrôlés, ces éléments font l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

Modalités de détermination de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI est déterminé en tenant compte des valeurs vénales des immeubles détenus par la société, de la valeur nette des autres actifs détenus et de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

La Société de Gestion distingue deux méthodes pour l'évaluation de l'actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilières :

- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés hors droits ; cet actif net comptable tenant déjà compte le cas échéant des éventuelles pertes de valeur. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis moins de 5 ans ou un portefeuille hétérogène (typologie d'actifs et objectif de délai de détentions différents), ou en VEFA, ainsi que pour les immeubles étrangers. Dans cette hypothèse, l'actif immobilier serait vendu,
- soit l'actif net réévalué correspond à l'actif net comptable de la société réévalué des éventuelles plus-values sur les immeubles valorisés droits inclus et diminué des droits d'enregistrement sur les parts. Cette méthode a été choisie pour les sociétés ayant acquis des immeubles terminés depuis plus de 5 ans. Dans cette hypothèse, la société serait vendue.

Modalités de détermination des dépréciations sur titres contrôlés

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, une provision pour dépréciation sur titres contrôlés peut être comptabilisée en capitaux propres. Cette provision est possible uniquement dans le cas d'une destruction significative de l'actif ou de sa cession complète par la société, cette dernière se retrouvant sans aucun actif immobilier et sans décision de réemploi des fonds. La provision sera déterminée par comparaison entre la valeur des titres contrôlés et l'actif net de ces titres.

CRÉANCES ET DETTES

Créances : Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur historique.

CHIFFRES D'AFFAIRES

Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

PROVISIONS POUR CRÉANCES LOCATAIRES

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 50 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois et à 100 % si l'antériorité est supérieure à 6 mois.

NATURE DES CHARGES NON IMMOBILISABLES

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

La provision pour gros entretien est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens nécessités par l'état des immeubles.

La Société de Gestion veille à ce que les grosses réparations à effectuer soient suffisamment provisionnées dans les comptes de la Société. La provision est déterminée immeuble par immeuble en fonction du plan pluriannuel de travaux sur les cinq prochaines années.

Etant donné que les premiers CAPEX interviendront après 5 ans de détention, aucune provision pour gros entretien a été comptabilisée au 31/12/2025.

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans les conditions prévues dans la note d'information :

- **Commission de gestion** : La Société de Gestion perçoit une commission de gestion de 10,5% HT (soit 12,60 % TTC au taux de TVA en vigueur) sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets. En contrepartie de cette rémunération, la Société de Gestion supporte les frais liés à la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société (notamment, la comptabilité, la tenue du registre des associés, le bureau et le personnel), la distribution des bénéfices, et à la gestion stratégique du patrimoine. Cette commission de gestion est réglée trimestriellement. Des acomptes mensuels sont prélevés par la Société de Gestion en fonction du rythme d'encaissement des loyers.
- **Commission de souscription** : La Société de Gestion perçoit lors des augmentations de capital une commission de 10% HT (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Cette commission est destinée à rémunérer la prospection des capitaux, les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement. La société de gestion pourra éventuellement rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription, notamment aux distributeurs partenaires de la Société de Gestion. Pour les associés fondateurs, la Société de Gestion ne perçoit pas de commission de souscription. Pour les associés souscrivant dans les cent (100) jours et dans la limite d'un capital social représentant 126 000 parts souscrites depuis le visa de l'AMF, la Société de Gestion bénéficiera d'une commission de souscription de 5% HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur).

- **Commission de cession de parts** : La Société de Gestion percevra une commission de cession de parts en cas de cession, de décès ou de cession à titre gratuit. Si la cession de parts s'effectue par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de cession sera mise à la charge du cessionnaire, de 5 % HT (soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix net vendeur. Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, et afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, par voie de succession, divorce ou donation, la Société de Gestion percevra une commission forfaitaire de cent cinquante euros (150,00 €) HT (soit cent quatre-vingts euros (180,00 €) TTC au taux de TVA en vigueur) par type d'opération. Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré, la Société de Gestion aura également droit à une somme forfaitaire de cent cinquante euros (150,00 €) HT (soit cent quatre-vingts euros (180,00 €) TTC au taux de TVA en vigueur), par type d'opération. Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur ou 3 % si le patrimoine est principalement situé hors de France. Les droits d'enregistrement de 5 % ou 3 % du prix de cession sont à régler au Trésor Public par les parties avant l'envoi du prix de l'acte de cession à la Société de Gestion. Les frais de constitution de dossier visés ci-dessus et relatifs aux cessions de parts sont à la charge des cessionnaires, des donataires ou des ayant droits.
- **Commission d'acquisition ou de cession sur actifs immobiliers** : Une commission d'acquisition sur actif immobilier sera prélevée par la Société de Gestion. La commission sera égale à 1,25 % HT (soit 1,5% TTC aux taux TVA en vigueur) du prix d'acquisition net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Une commission de cession sur actif immobilier sera prélevée par la Société de Gestion, uniquement en cas de réalisation d'une plus-value nette fiscale. La commission sera égale à 1,25 % HT (soit 1,5% TTC au taux de TVA en vigueur) du prix net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. En outre, une commission d'acquisition sera perçue par la Société de Gestion lors du réinvestissement des produits générés par la cession d'actifs immobiliers. Cette commission sera égale à 1,25% HT (soit 1,5% TTC au taux de TVA en vigueur), du prix net vendeur. Cette commission sera prélevée au jour de la signature de l'acte définitif.
- **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier** : Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera prélevée par la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux. Elle sera égale à 2,5 % HT (soit 3% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des travaux HT réalisés et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.
- **Autres frais** : La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du CMF.

Affectation des commissions de souscription et du fonds de remboursement

- Les commissions de souscription sont imputées sur la prime d'émission ;
- Pour faire face aux demandes de retrait, la Société pourra décider, lorsqu'elle le jugera nécessaire, de constituer et doter un fonds de remboursement.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront, après décision de l'Assemblée générale, soit de bénéfices affectés, soit du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier.

PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Une provision pour risque de non-recouvrement des redevances de charges à effectuer auprès de locataires partis est constituée dans les comptes afin d'anticiper le non-recouvrement effectifs des sommes qui restent à leur appeler.

PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSION D'IMMEUBLES LOCATIFS

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins-values au niveau des capitaux propres.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- les engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions,
- les covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux,
- les garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers)

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

La Société a réalisé sa quatrième acquisition le 7 janvier 2025 pour un montant de 2,3 M€ à Chasseneuil-du-Poitou dans la région de Poitiers en France. Cet ensemble logistique de 13 693 m² comprend trois bâtiments équipés de six quais de chargement, offrant des conditions d'exploitation optimales. Sa situation géographique privilégiée, à proximité des gares TGV de Chasseneuil-du-Poitou et du Futuroscope, ainsi que son accès à quatre axes routiers majeurs, en font un actif particulièrement attractif. L'immeuble est intégralement loué pour 12 ans à une entreprise leader mondial dans le secteur des produits non alimentaires, renforçant ainsi son implantation historique dans la région.

La Société a réalisé sa cinquième acquisition pour un montant de 3,2 M€ le 13 mars 2025 aux Pays-Bas. L'immeuble de bureaux est situé à Delft, dans le Delft Tech Park, pôle d'activités dédié aux entreprises technologiques. Il développe une surface locative de 1 883 m² et comprend 42 places de stationnement. Bénéficiant d'une excellente accessibilité, l'ensemble immobilier dispose d'un label énergétique de niveau A et est équipé d'environ 300 panneaux solaires. Il est occupé intégralement par une société d'ingénierie néerlandaise, dans le cadre d'un bail ferme de 10 ans.

La Société a réalisé sa sixième acquisition pour un montant de 3 M€ le 10 avril 2025, aux Pays-Bas. Cet immeuble d'activités de 3 711 m² est situé à Roosendaal, au sud de Rotterdam, dans le parc d'activités Borchwerf. Ce site bénéficie d'une excellente accessibilité vers les principales régions logistiques des Pays-Bas et de la Belgique. L'immeuble est entièrement loué à une entreprise spécialisée dans la transformation de matériaux plastiques, dans le cadre d'un bail ferme de 10 ans.

La Société a réalisé sa septième et sa huitième acquisition pour un montant de 8,9 M€ et 9,1M€ en Allemagne respectivement le 6 et le 24 septembre 2025. Il s'agit d'immeubles de commerces ayant une surface totale de 14 700 m². Le premier immeuble est situé à Bünde, au coeur de la Rhénanie-du-Nord-Westphalie, région industrielle et universitaire très peuplée. Le second se trouve à Wuppertal, dans le bassin Rhin-Ruhr, agglomération dense et propice au commerce de proximité et de bricolage. Les deux actifs sont intégralement loués à un acteur majeur du bricolage en Allemagne, qui exploite plus de 100 magasins dans le pays. Présent sur les sites depuis 29 et 25 ans, le locataire dispose encore d'un bail ferme de 19 ans, assurant une visibilité locative à long terme.

La Société a réalisé sa neuvième acquisition pour un montant de 3,6 M€ le 01 décembre 2025, aux Pays-Bas. Elle se situe à Wolvega, au coeur d'une zone industrielle en pleine expansion. L'immeuble d'activités construit en 2021 bénéficie d'un label énergétique A+++++. La localité offre une excellente accessibilité routière pour les activités de production et de logistique. L'ensemble immobilier de 4 200 m² est entièrement loué pour une durée ferme de 15 ans à un spécialiste de la préfabrication d'éléments de construction en bois, garantissant ainsi des revenus locatifs stables sur le long terme.

La Société a réalisé sa dixième acquisition pour un montant de 4,2 M€ le 5 décembre 2025, en Angleterre. Elle est située à Stafford, dans une zone dynamique bénéficiant d'une excellente connectivité. La ville se situe à proximité des grands axes reliant Birmingham et Manchester. Cette première implantation britannique marque l'extension du portefeuille vers le secteur de l'hôtellerie. L'établissement hôtelier est entièrement loué à une enseigne figurant parmi les principaux acteurs de l'hôtellerie britannique sur un segment à forte résilience pour une durée ferme de 18 ans, offrant une forte stabilité locative à long terme.

La Société a réalisé sa onzième acquisition pour un montant de 4,6 M€ le 23 décembre 2025, aux Pays-Bas. L'immeuble d'activités acquis développe 5 940 m² de surface locative. Il est situé à Weesp, ville intégrée à la municipalité d'Amsterdam. L'actif bénéficie d'une zone d'activités mixtes bien établie et l'accessibilité s'avère excellente grâce à l'autoroute toute proche. L'ensemble immobilier est entièrement loué pour une durée ferme de 10 ans à un groupe leader mondial des machines de scellage thermique, garantissant ainsi des revenus locatifs stables sur le long terme.

EVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

La Société a réalisé sa douzième acquisition pour un montant de 5,6 M€ le 23 janvier 2026, en Angleterre. Il s'agit d'un actif hôtelier qui se situe à Marlow, proche de Londres. L'immeuble a été construit en 2019 et entièrement rénové en 2024. Il est loué à l'un des principaux opérateurs hôteliers au UK, pour une durée résiduelle ferme de 29 ans offrant une excellente visibilité et stabilité locative sur le long terme.

La Société a réalisé sa treizième acquisition le 26 mars 2026, en France, pour un montant de 2,9 M€. Il s'agit d'un bâtiment d'activités situé à Grigny, en Île-de-France. L'immeuble, construit en 1989, est entièrement loué à un spécialiste de la conception et de la fabrication de racks pour entrepôts logistiques. Cette acquisition s'est réalisée dans le cadre d'un sale and leaseback, assorti d'un bail ferme de 15 ans.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| | 31/12/2025 | | 31/12/2024 | |
|--|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| | VALEURS BILANTIELLES | VALEURS ESTIMÉES | VALEURS BILANTIELLES | VALEURS ESTIMÉES |
| TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES | | | | |
| Bureaux | 3 185 000 € | 3 600 000 € | - | - |
| Commerces | 17 960 000 € | 20 900 000 € | - | - |
| Activités | 16 400 000 € | 17 000 000 € | 5 150 000 € | 5 400 000 € |
| Logistique | 10 292 900 € | 12 630 000 € | 7 950 000 € | 8 300 000 € |
| Hôtellerie | 4 781 421 € | 4 813 202 € | - | - |
| TOTAL | 52 619 321 € | 58 943 202 € | 13 100 000 € | 13 700 000 € |
| IMMOBILISATIONS EN COURS | | | | |
| Logistique | 1 278 687 € | - | - | - |
| TOTAL | 1 278 687 € | - | - | - |
| TOTAL GENERAL | 53 898 008 € | 58 943 202 € | 13 100 000 € | 13 700 000 € |

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| N° IMMEUBLE | DATE ACQUISITION | ADRESSE | SURFACE m ² | NATURE DES LOCAUX | PRIX D'ACQUISITION (Valeur bilantielle en N) | COÛT TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT EFFECTUÉS PAR LA SOCIÉTÉ | ANNÉE D'INSCRIPTION DE LA DÉPENSE |
|--|------------------|--|------------------------|-------------------|--|---|-----------------------------------|
| TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES | | | | | | | |
| N° 1 | 29/05/2024 | Molenweg 10, Surhuisterveen, Pays-Bas | 8 308 m ² | Logistique | 3 950 000 € | | 2024 |
| N° 2 | 18/09/2024 | Industrieweg 64- 66, Waalwijk, Pays-Bas | 5 986 m ² | Activités | 5 150 000 € | | 2024 |
| N° 3 | 31/12/2024 | Gemarkung Ober-Rosbach, Flur 5 Gebäudeund Freifläche, Dieselstrasse, Allemagne | 2 600 m ² | Logistique | 4 000 000 € | | 2024 |
| N° 4 | 07/01/2025 | 32 Avenue des Temps Modernes, Chaseneuil du Poitou, France | 13 693 m ² | Logistique | 2 342 900 € | | 2025 |
| N° 5 | 13/03/2025 | Delftechpark 10-12 te 2628 XH Delft, Pays-Bas | 1 833 m ² | Bureaux | 3 185 000 € | | 2025 |
| N° 6 | 10/04/2025 | Vaartveld 10, 4704 SE Roosendaal, Pays-Bas | 3 711 m ² | Activités | 3 050 000 € | | 2025 |
| N° 7 | 06/09/2025 | Bünde Real Estate, Herforder Str, 180, Allemagne | 6 930 m ² | Commerce | 8 859 500 € | | 2025 |
| N° 8 | 24/09/2025 | Wuppertal Real Estate, Uellendahler Str. 212-226, Allemagne | 7 770 m ² | Commerce | 9 100 500 € | | 2025 |
| N° 9 | 01/12/2025 | Zeeweegbree 6, 8472 BD Wolvega, Pays-Bas | 4 200 m ² | Activités | 3 600 000 € | | 2025 |
| N° 10 | 05/12/2025 | The Hough Leisure Park, Lichfield Road, Stafford ST17 4LU, Angleterre | 1 886 m ² | Hôtel | 4 781 421 € | | 2025 |
| N° 11 | 23/12/2025 | Hogewey selaan 235, 1382 JL Weesp, Pays-Bas | 5 940 m ² | Activités | 4 600 000 € | | 2025 |
| IMMOBILISATIONS EN COURS | | | | | | | |
| N° 4 | 07/01/2025 | 32 Avenue des Temps Modernes, Chaseneuil du Poitou, France | 13 693 m ² | Logistique | | 1 278 687 € | 2025 |
| TOTAL | | | | | 52 619 321 € | 1 278 687 € | |

PLAN PLURI-ANNUEL DE GROS ENTRETIENS

Le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programme pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier.

Etant donné que les premiers CAPEX interviendront après 5 ans de détention, aucune provision pour gros entretien a été comptabilisée au 31/12/2025.

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

| VENTILATION PAR NATURE | 31/12/2024 | ACQUISITIONS | CESSION | 31/12/2025 |
|--|---------------------|---------------------|----------|---------------------|
| Terrains nus | - | - | - | - |
| Terrains et constructions | 13 100 000 € | 39 519 321 € | - | 52 619 321 € |
| Constructions sur sol d'autrui | - | - | - | - |
| Immobilisations en cours de construction | - | 1 278 687 € | - | 1 278 687 € |
| Autres | - | - | - | - |
| TOTAL | 13 100 000 € | 40 798 008 € | - | 53 898 008 € |

TITRE DE PARTICIPATION

Au 31/12/2025, la SCPI Edmond de Rothschild Europa ne détient pas de titre de participation.

CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2025, la SCPI Edmond de Rothschild Europa détient 361 976 parts.
La valeur nominale des parts, qui était fixée à 160 € jusqu'au 28 février 2025, est désormais de 100 €.

DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATIONS

| ÉTAT DES CRÉANCES | 31/12/2025 | 31/12/2024 | ÉCHÉANCES À - D'UN AN | ÉCHÉANCES À + D'UN AN |
|--------------------------------------|------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Créances locataires | -27 474 € | 3 356 € | -27 474 € | - |
| Créances douteuses | - | - | - | - |
| Dépréciation des créances locataires | - | - | - | - |
| TOTAL | -27 474 € | 3 356 € | -27 474 € | - |

| AUTRES CRÉANCES | 31/12/2025 | 31/12/2024 | ÉCHÉANCES À - D'UN AN | ÉCHÉANCES À + D'UN AN |
|-----------------------------------|------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|
| Intérêts ou dividendes à recevoir | - | - | - | - |
| État et autres collectivités | 703 444 € | 106 548 € | 703 444 € | - |
| Syndics | - | - | - | - |
| Autres débiteurs | 4 365 € | - | 4 365 € | - |
| Charges constatées d'avance | 7 681 € | - | 7 681 € | - |
| TOTAL | 715 490 € | 106 548 € | 715 490 € | - |

Les charges constatées d'avance sont calculées sur des factures d'assurance à hauteur de 7 681 €. La commission de montage de 6 000 € est étalée sur 3 ans jusqu'en 2028, donnant lieu à 4 345 € de montant non amorti en 2025.

VARIATIONS DES PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

| | 31/12/2024 | VARIATION | | 31/12/2025 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|------------|--------------------|
| | | Augmentation | Diminution | |
| Valeurs mobilières de placement | - | - | - | - |
| Fonds de remboursement | - | - | - | - |
| Autres disponibilités | 3 466 995 € | 4 789 113 € | - | 8 256 108 € |
| TOTAL | 3 466 995 € | 4 789 113 € | - | 8 256 108 € |

DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATIONS

| DETTES | 31/12/2025 | 31/12/2024 | ÉCHÉANCES À - D'UN AN | ÉCHÉANCES À + D'UN AN | ÉCHÉANCES À 5 ANS |
|---|--------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|
| Emprunts | 722 € | - | 722 € | - | - |
| Emprunts intérêts courus | - | - | - | - | - |
| TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT | 722 € | - | 722 € | - | - |
| TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS | 777 302 € | 108 900 € | - | - | 777 302 € |
| Locataires créditeurs | - | 24 182 € | - | - | - |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 1 533 429 € | 873 970 € | 1 533 429 € | - | - |
| États et autres collectivités | 403 509 € | 57 048 € | 403 509 € | - | - |
| Autres créditeurs | 222 786 € | 54 € | 222 786 € | - | - |
| Produits constatés d'avance | 55 719 € | - | 55 719 € | - | - |
| TOTAL DES AUTRES DETTES | 2 215 444 € | 955 254 € | 2 215 444 € | - | - |

Le poste « Fournisseurs et comptes rattachés » est composé, à hauteur de 81 k€, des provisions comptabilisées dans le cadre de l'acquisition du 5 décembre 2025 d'un l'actif immobilier situé en Angleterre, à Stafford, ainsi que de 88 k€, des provisions comptabilisées dans le cadre de l'acquisition du 23 décembre 2025 d'un l'actif immobilier situé aux Pays-Bas, à Weesp. Ce poste comprend également la commission de souscription de décembre 2025 (979 k€) et la commission de gestion du 4^{ème} trimestre 2025 (125 k€). Le poste « Produits constatés d'avance » est composé, à hauteur de 50 K€ de loyer et 5 K€ de refacturations d'assurance.

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

| PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2025S | | | |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|-----------------|
| | | | PAYS-BAS | ALLEMAGNE | FRANCE | ANGLETERRE |
| Loyers | 2 509 039 € | 306 468 € | 1 276 112 € | 812 933 € | 392 222 € | 27 772 € |
| Indemnité locative | - | - | - | - | - | - |
| Charges facturées | 112 093 € | 20 517 € | 61 848 € | 12 949 € | 37 297 € | - |
| Produits des participations contrôlées | - | - | - | - | - | - |
| Produits annexes | 3 € | - | - | - | - | - |
| Reprises de provisions immobilières | - | - | - | - | - | - |
| Transferts de charges immobilières | - | 1 314 903 € | - | - | - | - |
| TOTAL DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | 2 621 135 € | 1 641 888 € | 1 337 960 € | 825 882 € | 459 522 € | 27 772 € |
| CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2025S | | | |
| | | | PAYS-BAS | ALLEMAGNE | FRANCE | ANGLETERRE |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 112 093 € | 23 884 € | 61 848 € | 12 949 € | 37 297 € | - |
| Travaux de gros entretiens | - | - | - | - | - | - |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | - | - | - | - | - | - |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | - | - | - | - | - | - |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements | - | - | - | - | - | - |
| Autres charges immobilières | 332 457 € | 1 346 375 € | 223 901 € | 107 042 € | 1 514 € | - |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés | - | - | - | - | - | - |
| TOTAL DES CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | 444 550 € | 1 370 259 € | 285 749 € | 119 990 € | 38 811 € | - |

RÉSULTAT D'EXPLOITATION

| PRODUITS D'EXPLOITATION | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|------------------|------------------|
| Reprise d'amortissement d'exploitation | - | - |
| Reprise de provision d'exploitation | - | - |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | - | - |
| Transferts de charges d'exploitation | - | 360 893 € |
| TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION | - | 360 893 € |
| CHARGES D'EXPLOITATION | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Commissions de la société de gestion | 283 148 € | 408 513 € |
| Charges d'exploitation de la société | 121 298 € | 98 349 € |
| Diverses charges d'exploitation | 23 € | 1 € |
| Dépréciation des créances douteuses | - | - |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | 1 655 € | - |
| Dotations aux provisions d'exploitation | - | - |
| TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION | 406 525 € | 506 863 € |

TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

Comme le prévoit le plan comptable et les options prises, les commissions de souscriptions et les frais d'acquisition sont imputés sur la prime d'émission. Les transferts de charges ne sont plus comptabilisés depuis le 01/01/2025.

Pour la compensation, les charges sont comptabilisées au crédit du compte concerné, soit 4 404 055,14 € à compenser avec la prime d'émission liée à l'acquisition et 5 300 060 € à compenser avec la prime d'émission liée à la souscription.

COMMISSION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

| FRAIS DE GESTION | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|--------------------|------------------|
| Commission de souscription | 5 300 060 € | 360 682 € |
| Commission de cession de parts | - | - |
| Commission d'acquisition immobilière | 493 992 € | 114 375 € |
| Commission de cession immobilière | - | - |
| Commission de gestion | 283 148 € | 47 832 € |
| Commission de suivi et de pilotage des travaux | - | - |
| TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION | 6 077 200 € | 522 888 € |

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Les principales charges sont des honoraires liés aux acquisitions pour 867 351 euros et des droits d'enregistrement pour 3 042 712 euros.

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Le charges à payer sont composés :

- de factures non parvenues relatives à des prestations de services d'un montant de 1 357 686 € ;
- de factures non parvenues relatives aux immobilisations (Chasseneuil-du-Poitou) de 99 171 € ;
- de clients créditeurs de 19 951 € ;
- de dettes fiscales de 294 604 €.

Les produits à recevoir sont composés de factures à établir d'un montant de 46 348 €.

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

| | COMMISSAIRE AUX COMPTES 1 | COMMISSAIRE AUX COMPTES 2 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Honoraires afférents à la certification des comptes | 11 000 € | - |
| Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes | 7 147 € | - |
| TOTAL | 18 147 € | - |

RÉSULTAT FINANCIER

| PRODUITS FINANCIERS | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|------------------|------------------|
| Dividendes des participations non contrôlées | - | - |
| Produits d'intérêts des comptes courants | - | - |
| Autres produits financiers | 117 229 € | 122 130 € |
| Reprises de provisions sur charges financières | - | - |
| TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS | 117 229 € | 122 130 € |
| CHARGES FINANCIÈRES | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Charges d'intérêts des emprunts | 12 595 € | - |
| Charges d'intérêts des comptes courants | - | - |
| Autres charges financières | 8 262 € | 2 067 € |
| Dépréciations | - | - |
| TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES | 20 857 € | 2 067 € |

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

| PRODUITS EXCEPTIONNELS | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|------------|------------|
| Produits exceptionnels | - | - |
| Reprises de provisions exceptionnelles | - | - |
| TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS | - | - |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Charges exceptionnelles | - | - |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | - | - |
| TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES | - | - |

RÉSULTAT PAR PART

| REVENUS | 31/12/2025 | % DU TOTAL DES REVENUS | 31/12/2024 | % DU TOTAL DES REVENUS |
|---|---------------|------------------------|---------------|------------------------|
| Recettes locatives brutes | 6,93 € | 95,54 % | 3,16 € | 71,50 % |
| Produits financiers avant prélèvement non libératoire | - | - | - | - |
| Produits financiers des participations contrôlées | - | - | - | - |
| Produits divers | 0,32 € | 4,46 % | 1,26 € | 28,50 % |
| TOTAL PRODUITS | 7,26 € | 100,00 % | 4,42 € | 100,00 % |
| CHARGES* | | | | |
| Commission de gestion | 0,78 € | 10,78 % | 0,49 € | 11,16 % |
| Autres frais de gestion | 1,06 € | 14,60 % | 1,33 € | 30,14 % |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | - | - | - | - |
| Charges locatives non récupérées | 0,20 € | 2,69 % | 0,04 € | 0,89 % |
| Charges financières | 0,06 € | 0,79 % | 0,02 € | 0,48 % |
| SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES | 2,09 € | 28,87 % | 1,89 € | 42,67 % |
| AMORTISSEMENTS NETS | | | | |
| Patrimoine | - | - | - | - |
| Autres | - | - | - | - |
| PROVISIONS NETTES** | | | | |
| Travaux | - | - | - | - |
| Autres | - | 0,06 % | - | - |
| SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES | - | 0,06 % | - | - |
| TOTAL CHARGES | 2,10 € | 28,93 % | 1,89 € | 42,67 % |
| RÉSULTAT BRUT*** | 5,16 € | 71,07 % | 2,53 € | 57,33 % |
| Variation report à nouveau et autres réserves | -1,67 € | -23,04 % | - | - |
| Revenus distribués avant prélèvement non libératoire | 2,93 € | 40,43 % | - | - |
| Revenus distribués après prélèvement non libératoire | - | - | - | - |

* Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

*** Avant imputation des plus ou moins values sur cessions d'actif.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Voici la liste des transactions effectuées entre la Société de Gestion Edmond de Rothschild REIM (France), qui gère la SCPI Edmond de Rothschild Europa et cette dernière :

- Honoraires liés aux « commissions de souscription » : 5 300 060,00 €
- Honoraires liés aux « acquisitions d'actif immobilier » : 493 991,51 €
- Honoraires liés aux « commissions de gestion » : 283 148,44 €

04

RAPPORTS & PROJETS DE RESOLUTIONS



EDMOND DE ROTHSCHILD
EUROPA

GOUVERNANCE

Edmond de Rothschild REIM (France) est une société membre du Groupe Edmond de Rothschild. Elle est constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée au capital de 900 000 euros dont le siège social est sis 24-26 rue de la Pépinière - 75008 Paris. La société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 481 118 123 en tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP- 10000005.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE

Le dispositif de Conformité et de Contrôle Interne est piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne ("RCCI") d'Edmond de Rothschild REIM (France) et son équipe.

Les principales missions du RCCI sont de contrôler les activités de la Société de Gestion afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles d'Edmond de Rothschild REIM (France). Il rend compte de manière régulière à la Direction de la Société de Gestion.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne d'Edmond de Rothschild repose sur trois niveaux :

- **Les contrôles de premier niveau** réalisés par les équipes opérationnelles d'Edmond de Rothschild REIM (France) et leur hiérarchie dans le cadre de leurs activités quotidiennes. Il s'agit du socle indispensable du dispositif de conformité et de contrôle interne dit « contrôle permanent de premier niveau » faisant partie intégrante des processus opérationnels décrits dans les procédures.
- **Les contrôles de second niveau** sont réalisés par l'équipe Conformité et Contrôle Interne placée sous la responsabilité du RCCI. Ils s'articulent autour des principales thématiques suivantes :

- la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ;
- la protection des intérêts des clients ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
- l'éthique professionnelle ;
- la lutte contre la corruption.

Plus généralement, l'équipe Conformité et Contrôle Interne s'assure du respect par la Société de Gestion de son programme d'activité et des conditions de son agrément par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Elle évalue l'adéquation et l'efficacité des systèmes et politiques mis en place. Elle s'assure de l'application et du suivi des procédures opérationnelles, formule et suit les recommandations adressées à la suite des contrôles opérés.

- **Les contrôles de troisième niveau («contrôle périodique »)** sont menés par l'Inspection Générale du Groupe Edmond de Rothschild. Ces contrôles sont réalisés par des équipes indépendantes de la Société de Gestion selon un plan pluriannuel. Les travaux et recommandations sont présentés à la Direction de la Société de Gestion.

RESPECT DES RÈGLES DÉONTOLOGIQUES

Conformément aux dispositions du code de déontologie de l'ASPIM, association professionnelle à laquelle Edmond de Rothschild REIM (France) adhère, nos collaborateurs exercent leurs activités avec la compétence, le soin et la diligence qui s'imposent, se conforment aux réglementations et procédures internes applicables, se comportent avec loyauté et agissent avec équité dans le respect des intérêts des associés et de l'intégrité des marchés sur lesquels ils interviennent.

POLITIQUE DE GESTION DES RISQUES

Conformément à la réglementation, Edmond de Rothschild REIM (France) est dotée d'une fonction permanente de gestion des risques indépendante, sur le plan hiérarchique et fonctionnel, des unités opérationnelles. La fonction permanente de gestion des risques dispose des moyens humains et techniques nécessaires pour exercer de manière efficace les activités de gestion des risques.

Edmond de Rothschild REIM (France) a établi une procédure qui décrit l'organisation, les techniques, les outils de mesure et de limitation des risques ainsi que la fréquence des reportings à la Direction de la Société de Gestion.

Edmond de Rothschild REIM (France), les fonds gérés et les actifs détenus sont exposés aux risques suivants :

- Risques opérationnels ;
- Risques financiers ;
- Risques de non-conformité.

Pour chacun de ces risques, Edmond de Rothschild REIM (France) a :

- développé une cartographie des risques adaptée reprenant l'ensemble des critères relatifs à chaque risque comme par exemple la fréquence, l'impact quantitatif ou encore l'impact qualitatif ;
- établi un périmètre de gestion des risques adapté aux Fonds et activités diverses d'Edmond de Rothschild REIM (France) ;
- développé des indicateurs permettant de mesurer les risques et/ou des cotations permettant de mesurer la sensibilité du risque ;
- le cas échéant, établi des seuils de contrôle au-delà desquels des alertes sont générées.

L'application de ces étapes de gestion des risques permet d'adapter les dispositifs de maîtrise qui interviennent en amont et les contrôles à réaliser en aval d'un risque potentiel.

La fonction permanente de gestion des risques est responsable de la bonne exécution et du suivi des tâches décrites ci-dessus. Elle est également responsable de la revue périodique des cartographies et de l'amélioration continue de la gestion des risques.

POLITIQUE DE GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Le devoir d'Edmond de Rothschild REIM (France) a toujours été de placer les intérêts de ses clients au-dessus de toute autre considération. C'est pourquoi la Société de Gestion s'attache à détecter et à prévenir tout conflit d'intérêts susceptible de se produire lors de la réalisation de ses prestations de services d'investissement et de services connexes proposés aux investisseurs.

C'est dans cette perspective qu'Edmond de Rothschild REIM (France) a mis en place une organisation, une procédure dédiée et des mesures permettant d'identifier et de gérer au mieux ces éventuelles situations.

La Société de Gestion a perçu, en 2025, 493 K€ de commissions d'acquisition et 283 K€ de commissions de gestion, dont respectivement 395 K€ et 142 K€ ont été rétrocédés par Edmond de Rothschild REIM

(France) à d'autres entités du Groupe Edmond de Rothschild impliquées dans les opérations d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers. Ces entités correspondent à des bureaux de la plateforme Edmond de Rothschild REIM opérant sur les marchés immobiliers au sein desquels la SCPI investit.

Dans ce cadre, la Société de Gestion veille à encadrer ces opérations conformément à sa politique de prévention et de gestion des conflits d'intérêts.

La Société de Gestion s'engage également à informer les investisseurs de la nature générale ou de la source de tout conflit d'intérêts qui viendrait à être identifié.

Les investisseurs peuvent, sur simple demande, obtenir des informations complémentaires sur la politique de gestion des conflits d'intérêts mise en œuvre par la Société de Gestion.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Edmond de Rothschild REIM (France) veille à respecter un équilibre approprié entre les composantes fixe et variable de la rémunération globale. La composante fixe représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale pour qu'une politique souple puisse être exercée en matière de composante variable, notamment la possibilité de ne payer aucune composante variable.

La composante variable ne peut être versée par le biais d'instruments ou de méthodes qui facilitent le contournement des exigences des dispositions législatives et réglementaires applicables aux sociétés de gestion.

Pour chaque bénéficiaire, les rémunérations variables brutes répondent à des critères objectifs et cumulatifs et sont attribuées annuellement sur la base de critères

spécifiques et des objectifs individuels résultant de critères financiers et non financiers et fondés sur les objectifs définis lors des entretiens annualisés.

Le montant total des rémunérations versé par la Société de Gestion sur l'exercice 2025 à l'ensemble de son personnel (soit un effectif moyen durant l'exercice 2025 de 31 salariés et un effectif au 31 décembre 2025 de 32 salariés) s'élève à 3 034 k€ bruts, dont 2 383 k€ de rémunérations fixes et 392 k€ de rémunérations variables, le solde correspondant à des avantages divers (primes d'ancienneté, indemnité stage, IJSS ou autres). Aucun intéressement aux plus-values (carried interest) des fonds gérés par Edmond de Rothschild REIM (France). Ces rémunérations concernent l'ensemble de la Société de Gestion et ne peuvent être affectées par fonds.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Chères associées, Chers associés,

Conformément aux dispositions légales, réglementaires et statutaires, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport du troisième exercice de la SCPI Edmond de Rothschild Europa (la « Société ») portant sur la gestion de la Société ainsi que sur le projet des résolutions proposées.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni le 18 mai 2026 pour examiner les comptes annuels ainsi que le rapport de gestion de la Société au 31 décembre 2025, a rencontré le commissaire aux comptes et a entendu les représentants de la Société de Gestion sur la situation et les perspectives de la Société.

SITUATION DU PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ

Au cours de ce troisième exercice, la Société a poursuivi sa collecte sur un rythme croissant puisqu'elle a collecté plus de 53 millions d'euros ce qui a permis d'acquérir 8 actifs immobiliers supplémentaires de logistique, de bureaux, de locaux d'activités, de commerce et d'hôtellerie situés en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, ainsi qu'au Royaume-Uni bénéficiant de taux de rendement attractif avec des durées d'engagement ferme long terme. L'intégralité des fonds collectés a été placée sur un compte rémunéré. La Société a également réaffirmé son intention de poursuivre la stratégie d'investissement diversifiée et paneuropéenne de la Société, tout en s'engageant dans une démarche respectueuse des critères de durabilité.

COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

Après un examen approfondi des comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2025 de la Société, en présence du commissaire aux comptes, le Conseil de Surveillance a constaté que ce second exercice fait ressortir un bénéfice de 1 866 433 euros.

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Nous avons pris connaissance de la lettre sur les conventions visée à l'article L.214-106 du code monétaire et financier et constate qu'aucune n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.



RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance constate que les mandats de ses membres arriveront à terme et que le Conseil, conformément à la réglementation applicable, sera renouvelé dans son intégralité pour une durée de trois ans. Dans le cadre de ce renouvellement, cinq postes seront à pourvoir. Nous remercions les nombreux candidats pour l'intérêt qu'ils portent à la Société et saluons leur volonté de s'engager à représenter les associés.

AVIS SUR LE PROJET DE RÉOLUTIONS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le Conseil de Surveillance a étudié attentivement le projet de résolutions proposé par la Société de gestion et donne un avis favorable à l'ensemble des résolutions tel qu'il est présenté en ce compris l'affectation du résultat de l'exercice à la distribution de dividendes et l'affectation du solde au report à nouveau.

CONCLUSION

Nous tenons à exprimer notre satisfaction quant à la gestion de la Société dans le respect des engagements pris envers les associés et nous invitons les associés à adopter les résolutions telles qu'elles sont proposées, ces dernières étant conformes aux intérêts de la Société.

Le Conseil de Surveillance
Représenté par Monsieur Xavier Pelton
en qualité de Président

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Edmond de Rothschild Europa relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025 » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les incidences liées au changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation

financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine,

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.612-5 du code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine,

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth

PROJETS DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

Présentation du rapport de gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, approbation des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025, de la valeur comptable de la Société et quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale Mixte, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion de la Société de Gestion, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes clos au 31 décembre 2025, approuve lesdits comptes tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Après avoir pris connaissance de l'arrêté des comptes effectué par la Société de Gestion qui fait état d'une valeur comptable de la Société de 59 848 664 euros, approuve ladite valeur.

En conséquence, elle donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour ledit exercice.

DEUXIÈME RÉOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale Mixte connaissance prise du rapport de gestion de la société de gestion et du rapport du conseil de surveillance, constate que l'exercice de la Société clos le 31 décembre 2025 fait apparaître un bénéfice comptable de 1 866 432,89 euros et décide d'affecter ce dernier comme suit :

- une somme totale de 1 815 529,92 euros en distribution de dividendes, étant rappelé que ce montant a d'ores et déjà été intégralement distribué aux associés sous forme d'acomptes sur dividendes versés trimestriellement au cours de l'exercice 2025,
- le solde, soit la somme de 50 902,97 euros au poste report à nouveau.

TROISIÈME RÉOLUTION

Approbation du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées visées par l'article L 214-106 du code monétaire et financier

L'Assemblée Générale Mixte, après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L 214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

QUATRIÈME RÉOLUTION

Constataion du montant du capital de la Société

L'Assemblée Générale Mixte constate qu'à la date de clôture de l'exercice, le montant du capital de la Société s'élevait à 42 978 140 euros.

CINQUIÈME RÉOLUTION

Modification du règlement intérieur du Conseil de surveillance de la Société

Afin de poursuivre des objectifs de clarification des conditions d'éligibilité des candidats au Conseil de Surveillance, de limitation des coûts de la Société et de mise en conformité de la documentation réglementaire de la Société avec la législation actuelle, l'Assemblée Générale Mixte décide de modifier le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

En conséquence, l'Assemblée Générale Mixte décide de modifier les articles I, II et IV du règlement intérieur rédigés comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION :

« I. Composition, nomination et rémunération des Membres

A. Composition

Le Conseil de surveillance est composé, conformément à l'article 18 des statuts de la SCPI, de sept (7) membres (les « Membres ») au moins et 12 membres au plus pris parmi les associés.

Les Membres sont nommés pour trois (3) ans renouvelables et sont rééligibles sans limitation du nombre de mandat.

Le mandat des 1er membres viendront à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième (3e) année suivant celle de leurs nominations.

[...]»

NOUVELLE RÉDACTION :

« I. Composition, nomination et rémunération des Membres

A. Composition

Le Conseil de surveillance est composé, conformément à l'article 18 des statuts de la SCPI, de **trois (3)** membres (les « Membres ») au moins et 12 membres au plus pris parmi les associés.

Les Membres sont nommés pour trois (3) ans renouvelables et sont rééligibles sans limitation du nombre de mandat.

Le mandat des **premiers** membres viendront à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième (3e) année suivant celle de leurs nominations.

[...]»

Le reste de l'article I.A demeure inchangé

ANCIENNE RÉDACTION :

« I. Composition, nomination et rémunération des Membres

B. Nomination

Les Membres sont nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI pour les 1ers, puis par l'assemblée générale ordinaire des associés pour les suivants.

[...]

Le candidat au Conseil de surveillance doit :

- être propriétaire de vingt-cinq (25) parts au minimum,
- devra conserver au minimum vingt-cinq (25) parts pendant la durée de son mandat,
- être âgé de moins de soixante-dix (70) ans au jour de sa nomination,

[...]

NOUVELLE RÉDACTION :

« I. Composition, nomination et rémunération des Membres

B. Nomination

Les **premiers** Membres sont nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI **pour les 1^{ers}**, puis par l'assemblée générale ordinaire des associés pour les suivants.

[...]

La convocation à l'Assemblée Générale procédant notamment à la nomination des membres du Conseil de Surveillance comprend une annexe récapitulatif par ordre alphabétique la liste des candidats.

Le candidat au Conseil de surveillance doit :

- être propriétaire de **cent (100)** parts (**en pleine propriété ou nue-propriété**) au minimum et en pleine jouissance à la date de candidature,
- devra conserver au minimum **cent (100)** parts en pleine jouissance pendant la durée de son mandat,
- être âgé de moins de soixante-dix (70) ans au jour de sa nomination,

- ne pas exercer simultanément plus de cinq mandats au sein de conseil de surveillance de SCPI, cette règle de non-cumul s'applique également à la candidature présentée,

- ne pas exercer une activité directement concurrente ou incompatible, soit à titre personnel, soit en tant que représentant ou salarié d'une société, avec celle de la Société de Gestion et/ou de la Société,

- ne pas être membre, salarié, mandataire d'une personne morale, ayant ou ayant eu, un ou plusieurs conflit(s) d'intérêts avec la SCPI, la Société de Gestion, les mandataires sociaux ou les collaborateurs de cette dernière ;

- pouvoir obéir aux obligations de déontologie, d'assiduité, d'indépendance et de discrétion incombant aux Membres.

La Société de Gestion pourra refuser toute candidature ne correspondant pas à ces critères.

La candidature devra indiquer et comprendre :

- les noms, prénoms, âge, adresse, téléphone et email du candidat,
- l'activité exercée au moment de la candidature et dans les cinq dernières années,
- le nombre de parts détenues à la date de candidature,
- le nombre et la liste des mandats sociaux en cours,
- la déclaration de non-condamnation et filiation remplie,
- une lettre de motivation

*Si le nombre des Membres devient inférieur à **trois (3)**, le Conseil de surveillance devra se reconstituer à hauteur de **trois (3)** Membres en nommant provisoirement de nouveaux Membres.*

[...]»

Le reste de l'article I.B demeure inchangé

ANCIENNE RÉDACTION :

« I. Composition, nomination et rémunération des Membres

C. Rémunération

[...]

Les Membres ont droit au remboursement de leurs frais de déplacement exposés lors des réunions du Conseil de surveillance, sur présentation de justificatifs.»

NOUVELLE RÉDACTION :

« I. Composition, nomination et rémunération des Membres

C. Rémunération

[...]

*Les Membres ont droit au remboursement de leurs frais de déplacement **exclusivement (train, avion, indemnités kilométriques)**, exposés lors des réunions du Conseil de surveillance, sur présentation de justificatifs **dans les limites suivantes :***

- **Les frais de déplacement remboursés le seront uniquement pour le Membre à l'exclusion de toute personne l'accompagnant,**
- **A hauteur d'un maximum de quatre cents (400€) euros par réunion,**
- **Pour les trajets domicile – lieu de la réunion, à condition que le domicile soit en France Métropolitaine**

Les demandes de remboursement de frais de déplacement doivent impérativement être transmises avec leurs justificatifs, à la Société de Gestion par les Membres dans un délai de cinq (5) jours ouvrés à compter de la date de réunion du Conseil de Surveillance.

La Société de Gestion se réserve le droit de refuser de procéder au remboursement des frais de déplacement qui ne respecteraient pas ces conditions. Dans ce cas, lesdits frais resteront à la charge du Membre.

Les membres du Conseil de Surveillance sont invités à respecter un principe de modération dans l'engagement des frais. Toute présomption d'abus constaté par la Société de gestion relative au remboursement des frais sera immédiatement portée à l'attention du Président du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance ayant des réunions de Conseils de surveillance le même jour avec la Société de gestion et/ou d'autres sociétés de gestion devront en informer de bonne foi la Société de gestion pour un partage équitable des frais. »

Le reste de l'article I.C demeure inchangé

ANCIENNE RÉDACTION :

« II. Fonctionnement du Conseil de surveillance

A. Nomination du Bureau

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses Membres un président (le « Président ») élu pour la durée de son mandat de Membre du Conseil de surveillance.

S'il le juge nécessaire un vice-président et un secrétaire, éventuellement choisis en dehors de ses Membres, sont nommés pour la durée de leurs mandats s'ils sont Membres ou pour une durée maximale de trois (3) ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième (3e) année suivant celle de leur nomination, s'ils ne le sont pas.

Le Président et éventuellement le vice-président et le secrétaire constituent le « Bureau ».

NOUVELLE RÉDACTION :

« II. Fonctionnement du Conseil de Surveillance

A. Nomination du Bureau

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses Membres un président (le « Président ») élu pour la durée de son mandat de Membre du Conseil de surveillance.

S'il le juge nécessaire un vice-président **peut être nommé pour la durée de son mandat.**

Un secrétaire pourra être désigné à chaque réunion du Conseil de Surveillance à la majorité simple des Membres présents et représentés. Le secrétaire sera en charge de la rédaction des procès-verbaux du Conseil de Surveillance.

Il pourra être désigné parmi les salariés de la Société de Gestion.

Le Président et éventuellement le vice-président et le secrétaire constituent le « Bureau ».

Les désignations du Président et du vice-président sont réalisées à la majorité des votants. En cas d'égalité, le candidat détenant le plus grand nombre de titres sera élu.

Le Conseil de Surveillance peut les révoquer à tout moment par décision prise à la majorité simple des Membres présents ou représentés.»

ANCIENNE RÉDACTION :

« IV. Obligations et responsabilité des Membres

B. Obligations des Membres

1) Obligation de discrétion

[...]

Chaque Membre doit s'abstenir d'effectuer des opérations sur les titres de la SCPI et/ou de conseiller à d'autres personnes de les effectuer, lorsqu'il dispose du fait de ses fonctions, d'Informations Privilégiées avant que le public n'en ait connaissance.

[...]

»

NOUVELLE RÉDACTION :

« IV. Obligations et responsabilité des Membres

A. Obligations des Membres

1) Obligation de discrétion

[...]

Chaque Membre doit s'abstenir d'effectuer des opérations sur les titres de la SCPI et/ou de conseiller à d'autres personnes de les effectuer, lorsqu'il dispose du fait de ses fonctions, d'Informations Privilégiées avant que le public n'en ait connaissance.

Dans l'hypothèse où, un ou des Membres ne respecterait pas les obligations d'abstention susvisées, la Société de gestion informera le Conseil de Surveillance et pourra prendre toute mesure adéquate visant à faire cesser toute opération, toute acquisition, toute vente, toute négociation locative.

La responsabilité du ou des Membres qui ne respectera(en)t pas ces obligations de confidentialité pourrait être engagée.

Les Membres exerçant des fonctions au sein d'autres conseils de surveillance doivent en informer la Société de gestion et le Conseil de Surveillance dès leurs nominations au sein d'un Conseil de Surveillance d'une autre SCPI. Cette obligation ne s'applique que pour les mandats nés postérieurement à l'élection ou au renouvellement du mandat du Membre concerné.»

Le reste de l'article IV.B.1) demeure inchangé

ANCIENNE RÉDACTION :

« IV. Obligations et responsabilité des Membres

C. Obligations des Membres

3) Obligation déontologique et d'indépendance

Chaque Membre s'engage à exercer ses fonctions dans le respect du code de déontologie et des procédures de la société et à agir dans l'intérêt exclusif de la SCPI et de ses associés.

Les Membres s'engagent à agir avec indépendance dans toute action entreprise ou décision prise dans l'exercice de leurs fonctions, entre Membres et vis-à-vis de la Société de Gestion.

Ainsi ils s'engagent à rejeter toute pression directe ou indirecte, interne ou externe pouvant s'exercer à leur encontre et à n'accepter aucun avantage susceptible de compromettre cette indépendance.»

NOUVELLE RÉDACTION :

« IV. Obligations et responsabilité des Membres

C. Obligations des Membres

3) Obligation déontologique et d'indépendance

Chaque Membre s'engage à exercer ses fonctions dans le respect du code de déontologie et des procédures de la société et à agir dans l'intérêt exclusif de la SCPI et de ses associés.

Les Membres s'engagent à agir avec indépendance dans toute action entreprise ou décision prise dans l'exercice de leurs fonctions, entre Membres et vis-à-vis de la Société de Gestion.

Ainsi ils s'engagent à rejeter toute pression directe ou indirecte, interne ou externe pouvant s'exercer à leur encontre et à n'accepter aucun avantage susceptible de compromettre cette indépendance.

Chaque Membre se doit d'éviter tout conflit pouvant exister entre ses intérêts, notamment financiers, et ceux de la SCPI. Il est tenu d'informer le Conseil de Surveillance et la Société de Gestion dans les plus brefs délais de tout conflit d'intérêts, réel ou potentiel, dans lequel il pourrait être, directement ou indirectement, impliqué.

Dans les cas où il ne peut éviter de se trouver en conflit d'intérêts, il doit s'abstenir de participer aux débats ainsi qu'à toute décision sur les matières concernées.

Par ailleurs, nous vous informons de la correction de deux fautes d'orthographe à l'article IV.A.1

SIXIÈME RÉOLUTION

Élection des nouveaux membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale Mixte, après avoir constaté que les mandats des sept premiers membres du Conseil de Surveillance de la Société étaient arrivés à échéance, que le Conseil de Surveillance doit être renouvelé dans son intégralité conformément aux dispositions légales et connaissance prise du nombre de postes à pourvoir au Conseil de Surveillance (soit cinq),

décide de nommer pour une durée de trois (3) ans qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, les cinq candidats figurant sur la liste dressée en annexe 1 ayant reçu le plus grand nombre de voix :

| IDENTITÉ DU CANDIDAT | NOMBRE DE VOIX | ELU | NON ELU |
|----------------------|----------------|-----|---------|
| ANDRIEU Arnaud | | | |
| AUFFRAY Jean | | | |
| BELLON Daniel | | | |
| BINET Edouard | | | |
| BLANCHARD Guillaume | | | |
| CABRIERES Rémi | | | |
| CARRIERE Fabien | | | |
| CHABANE Noël | | | |
| CHABANNE Nicolas | | | |

| |
|--------------------|
| COSSAVELLA Vincent |
| DENIS Etienne |
| DOS SANTOS Jérôme |
| DUFLOT Rémi |
| GRACCHUS Clément |
| JACQUOT Pierre |
| KOPERNIK Olivier |
| MALLEVIALE Patrick |
| MICHEL Frédéric |
| PASSEMARD Philippe |
| SAS COLIBRI |
| SCI DELCIMMO |
| SCP ATY INVEST |
| VIAROUGE Thierry |

Il est précisé, conformément à la réglementation applicable et aux statuts, que seront exclusivement prises en comptes, les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts sociales, ou si les candidats détiennent le même nombre de parts sociales, le candidat le plus âgé.

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE EXTRAORDINAIRE

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Augmentation du montant du capital social statuaire maximum et modification de l'article 6.2 des statuts

Dans un objectif d'accompagnement du rythme grandissant de la collecte de la Société, l'Assemblée Générale Mixte, statuant aux conditions de majorité requises, décide d'augmenter le capital maximum statuaire en le portant de cent millions d'euros (100 000 000 €) à deux cent cinquante millions d'euros (250 000 000 €).

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 6.2 des statuts, lequel est désormais rédigé comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION :

« [...] »

6.2 Capital social statuaire maximum

Le montant du capital social maximum autorisé est fixé à cent millions d'euros (100 000 000,00€), hors prime d'émission. La Société de Gestion est autorisée statuairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de cent millions d'euros (100 000 000,00€) par la création de parts nouvelles. [...]»

NOUVELLE RÉDACTION :

« [...] »

6.2 Capital social statuaire maximum

*Le montant du capital social maximum autorisé est fixé à **deux cent cinquante millions d'euros (250 000 000,00€)**, hors prime d'émission. La Société de Gestion est autorisée statuairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de **deux cent cinquante millions d'euros (250 000 000,00€)** par la création de parts nouvelles. [...]»*

Le reste de l'article demeure inchangé.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Augmentation du fractionnement des parts sociales et modification corrélative de l'article 6.4 des statuts

Aux fins de permettre à un plus grand nombre de porteurs de souscrire au capital de la Société et d'attribuer un nombre de parts sociales aux porteurs ayant choisi le réinvestissement de dividendes le plus proche possible du montant réinvesti, l'Assemblée Générale Mixte décide d'octroyer à la Société de Gestion, le droit de fractionner les parts sociales jusqu'au millièmes, contre dix millièmes actuellement.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 6.4 des statuts, lequel est désormais rédigé comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION :

« Article 6.4 Décimalisation

Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier sauf lorsqu'il en est disposé autrement. »

NOUVELLE RÉDACTION :

« Article 6.4 Décimalisation

*Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes, **cent millièmes et millièmes** dénommées fractions de parts sociales.*

Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier sauf lorsqu'il en est disposé autrement. »

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Précision relative à la détention de parts sociales par une U.S. Person et modification corrélative de l'article 9.3 des statuts

Afin de renforcer l'interdiction de souscription des parts sociales de la Société aux « U.S. Persons », l'Assemblée Générale Mixte décide que les associés devenus U.S. Persons après être devenus associés de la Société, devront prendre contact avec la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sociales sans qu'ils puissent s'y opposer.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 9.3 des statuts, lequel est désormais rédigé comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION :

« Article 9.3 Restrictions à l'égard des U.S. Persons

Les parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions) au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (U.S. Person) tel que ce terme est défini par la réglementation américaine.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission" ou "SEC"). »

NOUVELLE RÉDACTION :

« Article 9.3 Restrictions à l'égard des U.S. Persons

Les parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions) au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (U.S. Person) tel que ce terme est défini par la réglementation américaine.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission" ou "SEC").

Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent U.S. Person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.»

DIXIÈME RÉOLUTION

Precision apportée à la constitution du bénéfice social et modification corrélative de l'article 12 des statuts

L'Assemblée Générale Mixte après avoir pris acte que les bénéfices exceptionnels distribués aux nus-propriétaires correspondent aux plus-values sur cessions d'éléments d'actifs immobilisés, décide de modifier l'article 12 des statuts, ce dernier ne mentionnant que les cessions d'éléments d'actifs à l'exclusion des plus-values.

Ce dernier sera désormais rédigé comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION :

« Article 12. Indivisibilité des parts sociale

[...]

Concernant la répartition du bénéfice, le bénéfice social correspondant aux bénéfices courants, aux bénéfices exceptionnels afférents aux seules plus-values de cession de valeurs mobilières et au report à nouveau bénéficiaire, s'il est mis en distribution, reviendra exclusivement à l'usufruitier ; les bénéfices exceptionnels distribués, correspondant aux seules cessions d'éléments d'actifs immobilisés autres que des valeurs mobilières, reviendront au nu-propriétaire. »

NOUVELLE RÉDACTION :

« Article 12. Indivisibilité des parts sociale

[...]

Concernant la répartition du bénéfice, le bénéfice social correspondant aux bénéfices courants, aux bénéfices exceptionnels afférents aux seules plus-values de cession de valeurs mobilières et au report à nouveau bénéficiaire, s'il est mis en distribution, reviendra exclusivement à l'usufruitier ; les bénéfices exceptionnels distribués, correspondant aux seules **plus-values de** cessions d'éléments d'actifs immobilisés autres que des valeurs mobilières, reviendront au nu-propriétaire.

Le reste de l'article demeure inchangé.

ONZIÈME RÉOLUTION

Modification de la durée de la mission de l'expert immobilier et modification corrélative des articles 26 et 29.1 des statuts

Dans le cadre d'une évolution législative relative à la durée de la mission de l'expert immobilier, l'Assemblée Générale Mixte prend acte que la mission de ce dernier a désormais une durée de six (6) ans contre cinq (5) ans antérieurement.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier les articles 26 et 29.1 des statuts, lequel seront désormais rédigés comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION :

« Article 26. Mission de l'expert immobilier

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées et publiées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice dès lors que la SCPI est à capital variable, ou à capital fixe et en cas d'augmentation de capital, sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la Société et par les sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-36 réalisée par un expert externe en évaluation indépendant.

Chaque immeuble fait au moins l'objet d'une expertise tous les cinq (5) ans. La valeur vénale mentionnée ci-dessus est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la SCPI.

L'expert, qui est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF, est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq (5) ans.»

NOUVELLE RÉDACTION :

« Article 26. Mission de l'expert immobilier

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées et publiées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice dès lors que la SCPI est à capital variable, ou à capital fixe et en cas d'augmentation de capital, sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la Société et par les sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-36 réalisée par un expert externe en évaluation indépendant.

Chaque immeuble fait au moins l'objet d'une expertise tous les **six (6) ans**. La valeur vénale mentionnée ci-dessus est actualisée chaque année par l'expert

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la SCPI.

L'expert, qui est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF, est nommé par l'Assemblée Générale pour **six (6) ans**.»

ANCIENNE RÉDACTION :

« Article 29.1. Assemblée Générale Ordinaire

[...]

Elle nomme un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, pour une durée de 5 ans, après acceptation de leur candidature présentée par la Société de Gestion, par l'AMF. »

[...]

NOUVELLE RÉDACTION :

« Article 29.1. Assemblée Générale Ordinaire

[...]

*Elle nomme un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, pour une durée de **6 ans**, après acceptation de leur candidature présentée par la Société de Gestion, par l'AMF. »*

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'Assemblée Générale Mixte prend acte qu'un avenant a été signé avec l'expert immobilier pour refléter cette modification et amender le contrat existant conclu pour cinq (5) ans.

DOUZIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs à conférer en vue des formalités

L'Assemblée Générale Mixte donne tous pouvoirs à la société LEGALVISION PRO, 15 Rue de Milan - 75009 Paris ainsi qu'au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal, afin d'effectuer tout dépôt, mention, publication et formalité légale qui en seraient la suite ou la conséquence.

Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2bis, du Règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du Règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA (« EDR EUROPA »)

Identifiant d'entité juridique : 969500WRP3I49KCKUS94

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ___%

Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une part minimale de ___% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**.

Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



● Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA (le « Fonds ») a défini un plan d'action dans le cadre de son premier cycle de labellisation ISR et a initié le déploiement de celui-ci afin d'améliorer la performance de ses actifs sur les caractéristiques ESG.

Le Fonds est engagé dans une démarche d'investissement socialement responsable et promeut les caractéristiques suivantes :

- La réduction des consommations énergétiques de ses actifs
- La réduction des émissions de CO2
- La maîtrise des consommations d'eau de ses actifs
- La mise en œuvre d'actions en faveur de la biodiversité sur tous les sites sur lesquels cela est possible
- La mise à disposition de ses occupants d'actifs facilement accessibles ou équipés de dispositifs de mobilité douce
- La collaboration active avec ses parties prenantes
- La maîtrise des risques liés au changement climatique

Pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales, les indicateurs de durabilités associés ont été calculés.

Les données fournies ont une fiabilité moyenne avec un taux de couverture supérieur ou égal à 85% pour chacun des indicateurs.

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

Les indicateurs de durabilité ont été calculés pour l'exercice de l'année 2025 :

| Indicateurs de durabilité | Performance 2025 du fonds | Taux de couverture ¹ | Explications |
|---|---|---|---|
| Enjeux environnementaux | | | |
| Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie finale (kWhEF/m ² su.an) | 189 kWhEF/m ² su.an | Taux de couverture : 71,8% dont 28,9% réelles | Les données utilisées sont issues des relevés des plateformes EnergySafe ou IQSpot ou de déclarations locataires ou des DPE valides (voir note sur la qualité des données au 31/12/2025). Elles ont ensuite été consolidées par un Energy Manager (voir notice méthodologique interne) afin de tenir compte de l'occupation du bâtiment et de la complétude des informations. Certains actifs, entrés tardivement au portefeuille (mois de décembre), ont un effet négatif sur le taux de couverture. Des actions sont mises en place pour améliorer le taux de couverture en 2026. |
| Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie primaire (kWhEP/m ² su.an) | 230 kWhEP/m ² su.an | | |
| Emission de GES (kgCO ₂ éq/m ² su.an) | 51,22 kgCO ₂ éq/m ² su.an | | |
| Part des actifs ayant mis en œuvre au moins 1 démarche en faveur de la Biodiversité | 18,2% | 100% | 2 actifs sur 11 ont mis en place au moins 1 action en faveur de la biodiversité. Les actifs à fort enjeux sur la biodiversité sont en cours d'identification. |
| Part des actifs présentant un compteur d'eau connecté | 27,3% | 100% | 5 actifs sur 11 disposent d'un compteur d'eau. L'installation d'un compteur d'eau est en cours sur les actifs non équipés. |
| Enjeux sociaux | | | |
| Part des actifs ayant au moins 3 lignes de transports en commun à proximité ² | 54,5% | 100% | 6 actifs sur 11 bénéficient d'au moins 3 lignes de transports en commun à proximité. |
| Part des actifs ayant au moins 3 services à proximité | 72,7% | 100% | 8 actifs sur 11 bénéficient d'au moins 3 services à proximité. |
| Enjeux de qualité de la gouvernance | | | |
| Part des contrats locataires incluant des engagements en lien avec la politique ESG du bailleur | 90,9% | 100% | 10 actifs sur 11 bénéficient de baux des locataires incluant une annexe environnementale. |
| Part des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation d'exposition aux risques liés aux conséquences du changement climatique | 100% | 100% | 100% des actifs ont fait l'objet d'une évaluation d'exposition aux risques climatiques. |

¹ L'ensemble des indicateurs ont un taux de couverture de 100% et sont exprimés en nombre d'actifs à l'exception des indicateurs énergie et carbone exprimés en part de la surface totale couverte par des données de consommation énergétique / d'émissions de GES réelles ou estimées.

² La proximité est définie comme un rayon de 500 mètres autour des actifs de bureaux et de commerce de pied d'immeuble et de 1000 mètres autour des actifs de logistique.

● ... et par rapport aux périodes précédentes ?

| Indicateurs de durabilité | Performance 2024 du fonds | Performance 2025 du fonds |
|--|---|--|
| Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie finale (kWhEF/m ² su.an) des actifs bureaux | Le fonds ne disposait pas de données de consommations EF suffisantes. | 189 Taux de couverture : 71,8% dont 28,9% de données réelles |
| Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie primaire (kWhEP/m ² su.an) des actifs commerces | Le fonds ne disposait pas de données de consommations EP suffisantes. | 230 Taux de couverture : 71,8% dont 28,9% de données réelles |
| Emission de GES (kgCO ₂ éq/m ² su.an) des actifs commerces | Le fonds ne disposait pas de données d'émissions GES suffisantes. | 51,22 Taux de couverture : 71,8% dont 28,9% de données réelles |
| Part des actifs ayant mis en œuvre au moins 1 démarche en faveur de la Biodiversité | 33% | 18,2% |
| Part des actifs présentant un compteur d'eau connecté | 33% | 45,5% |
| Part des actifs ayant au moins 3 lignes de transports en commun à moins de 400m | 33% | 54,5% |
| Part des actifs ayant au moins 3 services à moins de 400m | 67% | 63,6% |
| Part des contrats incluant des engagements en lien avec la politique ESG du bailleur | 67% | 91% |
| Part des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation d'exposition aux risques liés aux conséquences du changement climatique | 100% | 100% |

- **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué**

Non applicable, dans la mesure où le Fonds ne vise pas l'investissement durable.

- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Non applicable, dans la mesure où le Fonds ne vise pas l'investissement durable.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération

Non applicable, dans la mesure où le Fonds ne vise pas l'investissement durable.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Non applicable, dans la mesure où le Fonds ne vise pas l'investissement durable.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE. Elle s'accompagne de critères propres à l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.



- **Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

EdR REIM (France) fait le choix de prendre en compte 4 principales incidences négatives (« PAI »), dont 2 obligatoires, sur les 7 PAI. Edmond de Rothschild REIM considère que 3 PAI ne sont pas pertinents dans le cadre de son activité dans la mesure où pour ces PAI les standards de marché et indicateurs associés sont encore mal définis (Biodiversité), ou le potentiel d'action est très limité (gestion des déchets et consommation de ressources) compte tenu de la stratégie du fonds (absence de restructuration lourde).

Les PAI pris en compte sont les suivantes :

- Exposition aux combustibles fossiles par le biais de biens immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- Exposition à des biens immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- Intensité de la consommation d'énergie
- Intensité de la production de GES

| Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité | Elément de mesure | Incidence 2025 | Incidence 2024 |
|---|--|---|---|
| Exposition de l'actif aux énergies fossiles | <i>Part des investissements dans les actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles</i> | 0% Taux de couverture : 100% | Le fonds ne suivait pas ce PAI en 2024. |
| Actif immobilier inefficace sur le plan énergétique | <i>Part des investissements dans les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (à partir de C pour les actifs construits avant le 31/12/2020, sinon seuils RT 2012)</i> | 66,8% Taux de couverture : 45,2% | Le fonds ne suivait pas ce PAI en 2024. |
| Intensité énergétique (kWhEP/m ²) | <i>Consommation énergétique en GWh des biens immobiliers détenus par mètre carré</i> | 0,0002392 kWhEP/m ² Taux de couverture : 71,8% dont 28,9% de données réelles | Le fonds ne suivait pas ce PAI en 2024. |
| Intensité de la production de gaz à effet de serre (kgCO ₂ eq/m ²) | <i>Total des émissions de GES générées par les actifs immobiliers (Scope 1, 2 et 3)</i> | 519,700 kgCO ₂ eq/m ² Taux de couverture : 71,8% dont 28,9% de données réelles | Le fonds ne suivait pas ce PAI en 2024. |



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Compte tenu du sous-jacent immobilier du Fonds, le terme « investissements » s'entend de l'ensemble des actifs composant le produit financier au 31 décembre 2025 et non seulement des acquisitions réalisées au cours de l'exercice.

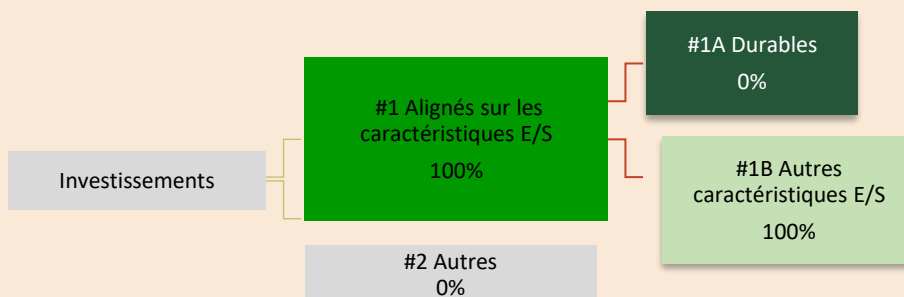
| Nom des actifs immobiliers | Typologie | Poids de la valeur vénale 31-12-2025 | Pays |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------------------|------|
| WUPPERTAL | Retail | 18% | DE |
| BÜNDE | Retail | 17% | DE |
| WAALWIJK | Industrial / Logistic | 9% | NL |
| STAFFORD | Retail | 8% | UK |
| WEESP | Logistic | 8% | NL |
| SURHUISTERVEEN | Logistic | 8% | NL |
| ROSBACH | Logistic | 7% | DE |
| CHASSENEUIL | Logistic | 7% | FR |
| DELFTTECHPARK | Office | 6% | NL |
| WOLVEGA | Logistic | 6% | NL |
| ROSENDAAL | Logistic | 6% | NL |

● Quelle était l'allocation des actifs ?

Le Fonds prévoit la détention d'un portefeuille d'actifs immobiliers.

L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

● **Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?**

Le Fonds a réalisé des investissements dans le secteur de l'immobilier, plus particulièrement dans des actifs à usage de logistique, bureaux et de commerces situés en Europe.

Aucun investissement du Fonds n'a été réalisé dans des secteurs ou sous-secteurs qui tirent leurs revenus de la prospection, de l'extraction, de la production, de la transformation, du stockage, du raffinage ou de la distribution, y compris le transport, le stockage et le commerce, de combustibles fossiles.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

L'objectif du Fonds n'étant pas l'investissement durable, il n'est pas concerné par une proportion minimale d'investissement durable avec un objectif environnemental aligné sur la taxinomie de l'UE.

● **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE³ ?**

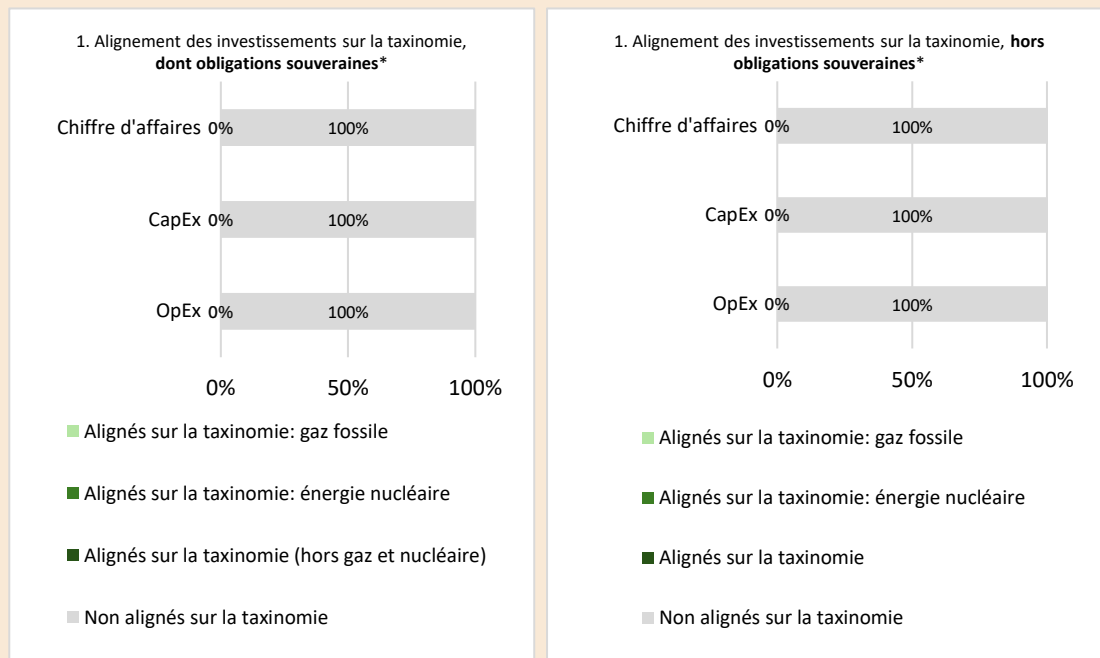
- Oui
- Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire
- Non

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.*

*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines », comprennent toutes les expositions souveraines.



La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :

- les investissements dans des actifs immobiliers, représentant 70% des actifs détenus au 31/12/24 ; et
- les investissements dans des instruments financiers (dépôts), représentant 30% des actifs détenus au 31/12/24.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

³ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

- **Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Non concerné.

- **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Non concerné, le fonds n'a pas réalisé d'investissement durable.



- **Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

Non concerné.

Le symbole



représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.



- **Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?**

Non concerné, dans la mesure où le Fonds ne vise pas l'investissement durable.



- **Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?**

La SCPI n'a pas réalisé d'investissement relevant de cette catégorie.

- **Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?**

Au cours de l'année 2025, la SCPI A acquis plusieurs actifs.

Dans ce contexte de croissance, Edmond de Rothschild REIM (France) a poursuivi l'approfondissement de la connaissance des actifs du fonds, à travers la collecte de données et des visites sur site menées conjointement par le bailleur, les asset managers et les property managers. Les plans d'action ISR ont ainsi pu être précisés pour chaque actif.

Un programme de déploiement de compteurs à télérélevé a été lancé sur le portefeuille (choix des prestataires et déploiement) pour le suivi des consommations énergétiques. Le déploiement est encore en cours sur certains actifs en fin d'année.

Les données de consommations énergétiques et d'émissions de GES ont été consolidées à l'échelle du portefeuille par un Energy Manager selon la méthodologie interne permettant la production des indicateurs de suivi.

Parallèlement, une méthode d'évaluation des actifs à enjeux sur la biodiversité a été définie, et l'ensemble des études d'exposition des actifs ont été réalisées.

Enfin, les courbes et la trajectoire CRREM du fonds ont été calculées sur la base des données disponibles, posant les bases du suivi de l'alignement du portefeuille avec les objectifs de décarbonation du secteur.



- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Dans la mesure où aucun indice de référence n'a été désigné pour le Fonds, cette section n'est pas applicable.

- **En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?**

Non applicable.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?**

Non applicable.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Non applicable.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

Non applicable.

Date d'édition : 11 mai 2026



EDMOND DE ROTHSCHILD

EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (FRANCE)

24-26 rue de la Pépinière

75008 Paris

www.edr-europa.com

serviceclients@reim-edr.fr

Edmond de Rothschild Europa est une SCPI à capital variable qui a reçu le visa SCPI n°24-04 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).