



EDMOND
DE ROTHSCHILD

DOCUMENT À CARACTÈRE PROMOTIONNEL

UN SAVOIR-FAIRE HISTORIQUE ET UNE ÉQUIPE EXPERTE
AU SERVICE DE VOTRE INVESTISSEMENT

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

EDMOND DE ROTHSCHILD
EUROPA

AVERTISSEMENT

Acheter des parts de la SCPI EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA est un investissement immobilier.

Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée, pour lequel il existe un risque de perte en capital et dont les revenus ne sont pas garantis.

Edmond de Rothschild REIM recommande une durée de conservation des parts de 10 ans.

Lorsque vous investissez dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier ;
- cet investissement comporte un risque de perte en capital ;
- la SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait des parts, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie ;
- en cas d'acquisition des parts de SCPI à crédit, si le rendement des parts n'est pas suffisant pour rembourser le crédit ou en cas de baisse du prix des parts lors de la revente, l'investisseur devra payer la différence.

La rentabilité d'un placement en parts de Société Civile de Placement Immobilier est fonction :

- des dividendes potentiels qui vous seront versés, non garantis.
- du montant du capital que vous percevrez lors de la vente de vos parts ou le cas échéant lors de la liquidation de la SCPI, non garanti.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA est une SCPI pouvant recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale afin de financer ses investissements. Dès lors, le montant de capital qui sera perçu lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

Le présent document, non contractuel, est émis par Edmond de Rothschild REIM (France), Société par Actions Simplifiées au capital social de 250 000,00 €, dont le siège social est situé à Paris (75008), 24-26 Rue de la Pépinière, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 481 118 123, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (« AMF ») sous le numéro GP 10000005

Achevé de rédiger en avril 2024.

LE GROUPE EDMOND DE ROTHSCHILD

UNE MAISON D'INVESTISSEMENT DE CONVICTIONS

L'écosystème du Groupe



Les métiers

- ▶ Banque Privée
- ▶ Gestion d'actifs
- ▶ Capital Investissement
- ▶ Immobilier
- ▶ Finance d'entreprise

+ DE **250** ANS **100** % **160** MD
D'HISTOIRE FAMILIALE EUROS D'ACTIFS

L'audace de bâtir l'avenir



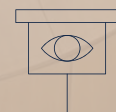
VISION ACTIVE DE L'INVESTISSEMENT

Nous pensons que la richesse n'est pas une finalité, mais un point de départ. Cette conviction s'incarne dans des investissements qui font avancer le monde.



UN ESPRIT PIONNIER

Nous refusons le statu quo et nous explorons constamment de nouvelles solutions. Notre approche est pragmatique afin de permettre à nos clients d'avoir un impact réel.



UN ENTREPRENEURIAT ENGAGÉ

Nos équipes sont animées par l'esprit d'entreprendre et motivée par les défis que nous devons relever pour nos clients, avec la volonté d'innover tout en maîtrisant les risques.

LA PLATEFORME EDMOND DE ROTHSCHILD REIM

Notre philosophie

- ▶ **Objectifs de revenus et protection du capital** : cibler une distribution régulière de dividendes.
- ▶ **Megatendances** : prendre en considération les évolutions démographique et technologiques.
- ▶ **Opportunités économiques** : optimiser le couple risque/rendement.
- ▶ **ESG & Impact Social** : réduire l'empreinte carbone et s'assurer que les actifs contribuent au bien-être des utilisateurs finaux.

Nos convictions sectorielles

BUREAUX
VERTS

LOGISTIQUE &
ACTIVITÉS

RÉSIDENTIELS
MODERNES

RÉGÉNÉRATION
URBAINE

LIFESCIENCE

ESG Adhésion à l'initiation Net-Zero Asset Managers



Améliorer
la durabilité du parc
existant



Placer les utilisateurs
au cœur de notre
démarche



Agir avec
engagement
et implication

20

ANS D'HISTOIRE
IMMOBILIÈRE

9

BUREAUX

13,2

MD AUM €

821

ACTIFS

124

COLLABORATEURS

LA SINGULARITÉ DE NOTRE APPROCHE

UN SAVOIR-FAIRE HISTORIQUE DANS L'IMMOBILIER

qui fait partie de notre ADN,
une façon de faire notre métier
agile et audacieuse.

DES ENGAGEMENTS POUR DONNER DU SENS

aux investissements,
sur le long-terme.

UNE VOLONTÉ DE FAÇONNER L'IMMOBILIER

de demain celui qui répondra
aux nouveaux usages.

UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT TERRAIN

dans les villes où les équipes
et les bureaux sont implantés.

L'INTÉGRATION DES DÉFIS MODERNES À NOS REFLEXIONS

qu'ils soient sociétaux,
démographiques, technologiques
ou environnementaux.



LA SINGULARITÉ DE NOTRE APPROCHE

UN SAVOIR-FAIRE HISTORIQUE DANS L'IMMOBILIER

qui fait partie de notre ADN,
une façon de faire notre métier
agile et audacieuse.

DES ENGAGEMENTS POUR DONNER DU SENS

aux investissements,
sur le long-terme.

UNE VOLONTÉ DE FAÇONNER L'IMMOBILIER

de demain celui qui répondra
aux nouveaux usages.

UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT TERRAIN

dans les villes où les équipes
et les bureaux sont implantés.

L'INTÉGRATION DES DÉFIS MODERNES À NOS REFLEXIONS

qu'ils soient sociétaux,
démographiques, technologiques
ou environnementaux.



NOTRE ÉQUIPE PANEUROPÉENNE EXPERTE

BENELUX



ROBERT BAKHUIJSEN
Investissements



ONNO SCHEIJ
Asset Management

FRANCE



ALEXIS MIGNONAC
Investissements



SARAH BESIREVIC
Asset Management

ALLEMAGNE



KAI NEHEN
Investissements



HOLGER ROBERTS
Asset Management

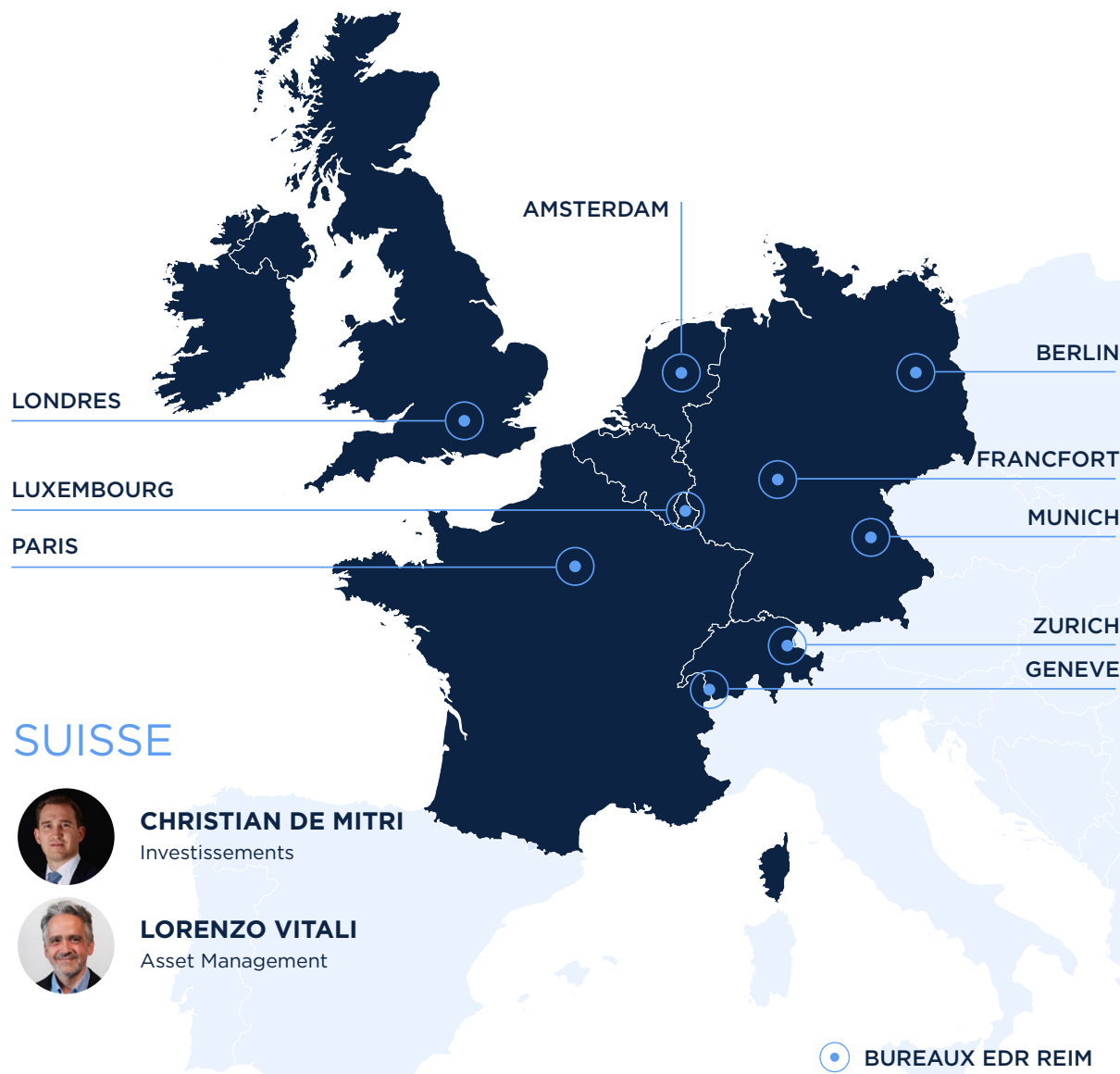
SUISSE



CHRISTIAN DE MITRI
Investissements



LORENZO VITALI
Asset Management



ÉQUIPE SCPI



KRISTELLE WAUTERS
Présidente de EdR REIM (France)



LORIS BENHARROCH
Gérant SCPI



HAKIMA BRIHI
Responsable des Partenariats



SANDRINE CLÉMENT
Responsable Expérience Client

ESG



MARTIJN VLASVELD
Directeur ESG

INVESTIR DANS UN CONTEXTE DE MARCHÉ OPPORTUN

UN CONTEXTE
FAVORABLE
POUR LA SCPI

UNE PÉRIODE
PROPICE À
L'INVESTISSEMENT
IMMOBILIER

LES PRÉVISIONS D'ÉVOLUTION DU MARCHÉ REPOSENT SUR UNE ANALYSE
PROPRE À LA SOCIÉTÉ DE GESTION.

1

ÉVOLUTION DES TAUX

Une augmentation soudaine
des taux directeurs désormais
stabilisés.

2

IMPACT DE L'INFLATION

Augmentation des coûts de
construction et une augmentation
des loyers.

3

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Respect et intégration des critères
ESG pour avoir en permanence
un parc immobilier durable.

4

CHANGEMENT D'USAGE DE L'IMMOBILIER

Essor du travail à distance,
relocalisation, réduction des
constructions, etc.



INVESTIR DANS EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA

UNE PRÉSENCE PANEUROPÉENNE

Nos acquisitions se font via nos équipes sur le terrain, assurant ainsi une gestion optimale des actifs et une meilleure compréhension de la dynamique du marché local.

- 📍 **France**
- 📍 **Allemagne**
- 📍 **Pays-Bas**
- 📍 **Irlande**
- 📍 **Belgique**
- 📍 **Luxembourg**



DES ACTIFS DIVERSIFIÉS

Nous nous attachons à constituer un éventail d'actifs diversifiés afin de répartir les risques cycliques et capter les meilleurs rendements.



UN PATRIMOINE IMMOBILIER DURABLE

EdR EUROPA RELÈVE DE L'ARTICLE 8

Au sens de la réglementation SFDR

Enjeux ESG

ENVIRONNEMENTAUX

- Amélioration de la performance énergétiques (cible moyenne immeuble $\geq$ DPE D ou équivalent étranger).
- Réduction des consommations énergétiques (en déployant des actions visant à améliorer l'efficacité énergétiques).
- Réduction des consommations d'eau potable (actions visant une utilisation plus efficace des ressources).

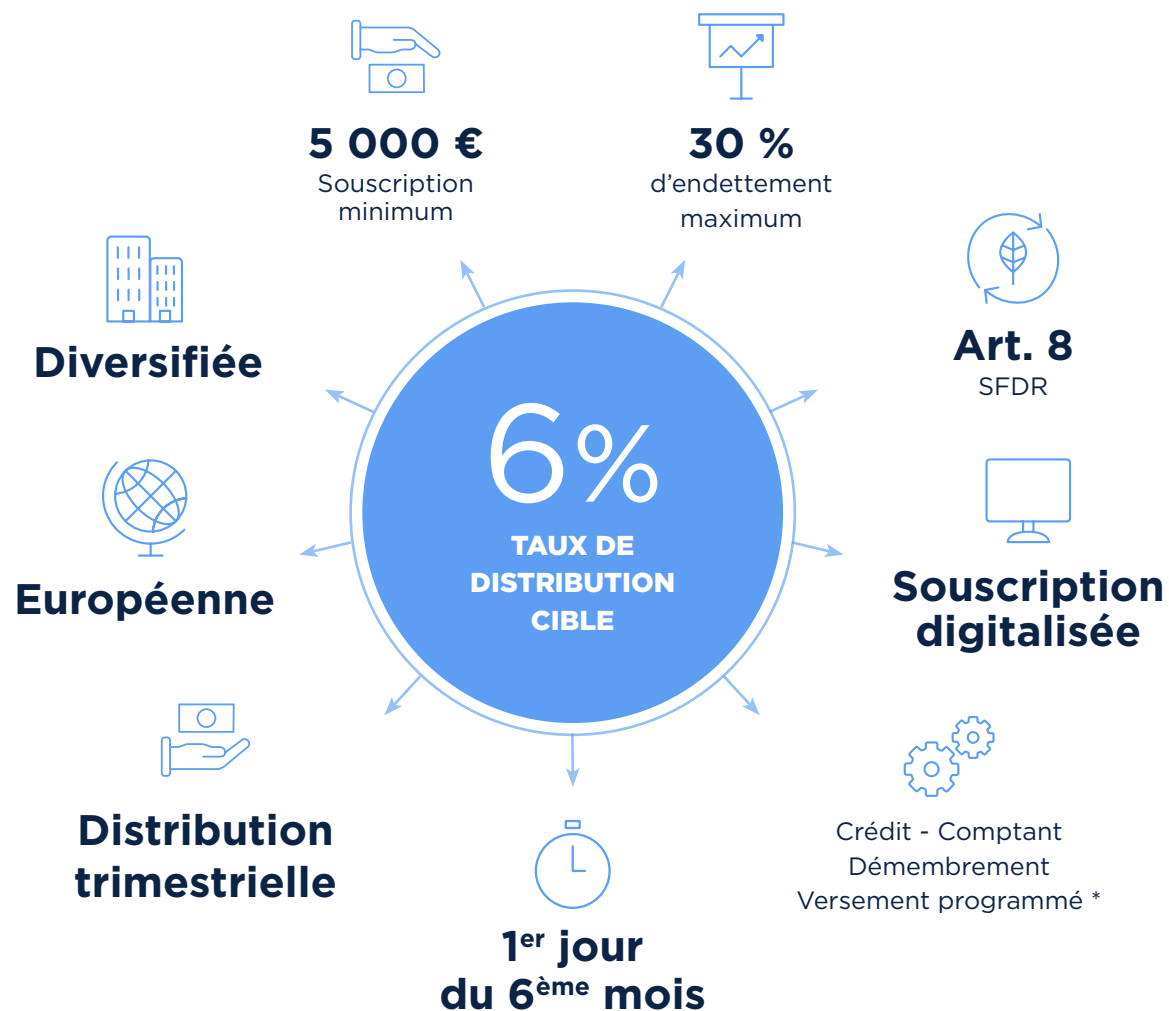
SOCIAUX

- Collecter pour chaque actif le « Walk Score ».

GOVERNANCE

- Intégration de clauses ESG :
 - Dans les baux avec les locataires ($\geq 70\%$),
 - Dans les contrats avec les property manager (100%).

EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA EN CHIFFRES



FRAIS & COMMISSION

Commission de souscription :
10% HT sur le prix de parts.

Commission de gestion :
10,5% HT sur produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.

Commission d'acquisition et de cession immobilier :
1,25% HT sur le prix net vendeur.

Commission de suivi et de pilotage des travaux :
2,5% HT du montant des travaux HT réalisés.

* À PARTIR DE 200 € PAR MOIS

L'OBJECTIF DE PERFORMANCE EST FONDÉ SUR LA RÉALISATION D'HYPOTHÈSES DE MARCHÉ ARRÊTÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET NE CONSTITUE EN AUCUN CAS UNE PROMESSE DE RENDEMENT.

NOTRE PREMIÈRE ACQUISITION CIBLE

CHASSENEUIL-DU-POITOU (DÉPARTEMENT DE LA VIENNE)

Localisation	ZA Les Temps Modernes
Ville - Pays	Chasseneuil du Poitou - France
Typologie	Logistique
Profil de risque	Core +
Surface Terrain	36 000 m²
Surface Globale	13 682 m²
Surface Entrepôt	12 551 m
Locataire	FDG / Distribution
Durée résiduelle du bail	9,0 ans
Lover annuel HC HT	500 000 € (37 €/m²)
Prix Net Vendeur (CAPEX)	5 500 000 € (400 €/m²)
Taux de rendement	8,50 %

L'OBJECTIF DE PERFORMANCE EST FONDÉ SUR LA RÉALISATION D'HYPOTHÈSES DE MARCHÉ ARRÊTÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET NE CONSTITUE EN AUCUN CAS UNE PROMESSE DE RENDEMENT.



NOS OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENTS

- Secteur
- Volume
- Surface
- Date de construction
- Taux de rendement
- Locataire
- WALB
- Critère ESG

UTRECHT (PAYS-BAS)

Cette acquisition représente une très belle opportunités de s'engager dans un "sell and leaseback" d'un actif dans le cœur de la ville de Utrecht. Le locataire occupe les lieux depuis 2013 et a signé un bail de 9 ans en 2024 reflétant un engagement de longévité et de stabilité.

Le bien devrait connaître un effet de réversion de 16% par rapport à la valeur de marché. L'absence de période de franchise de loyer souligne la capacité de l'actif à générer des revenus.



Bureaux	7,35 %
8 M€	Mono-locataire
3 851 m²	9 ans
2006	Equivalent DPE A

SAINT VULBAS, RÉGION LYONNAISE (FRANCE)

Cet actif correspondant à un local d'activité très bien situé, près de Lyon, offre une excellente performance énergétique, attribué en partie aux panneaux solaires installés sur son toit et bénéficie d'une position privilégiée au cœur de l'une des plus grandes zones de développement mixte de la région lyonnaise et renforce son attrait pour les locataires potentiels. Le locataire actuel, C.I.R. s'est engagé sur un bail de 12 ans en 2022.



Locaux d'activités	7,25 %
4,2 M€	Mono-locataire
2 810 m²	10 ans
2022	Panneaux solaire

DUBLIN (IRELAND)

Cet actif est un cinéma historique ouvert à l'origine en 1923 et situé dans un endroit privilégié de Dublin 6. Le bâtiment a été récemment rénové et loué à Stella Cinema (Press Up Hospitality Group), le plus grand groupe hôtelier d'Irlande.

Le bâtiment est loué à 100 % et le locataire s'est engagé à signer un bail de 20 ans avec une période ferme de 15 ans. Le loyer est estimé à la valeur du marché, ce qui reflète la forte demande liée à l'emplacement privilégié de l'immeuble, à la qualité de l'actif et à la forte demande.



Commerces	7,31 %
7 M€	Mono-locataire
1 296 m²	20 ans
2017	Article 8

NOTRE SAVOIR-FAIRE

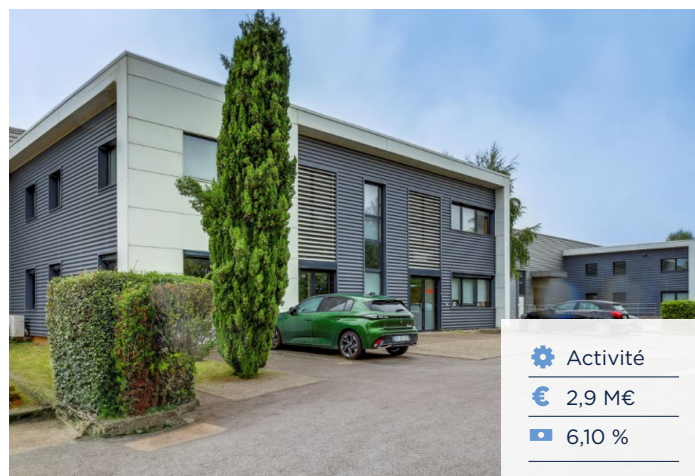
Des exemples d'actifs de rendement sous gestion

⚙️ Secteur

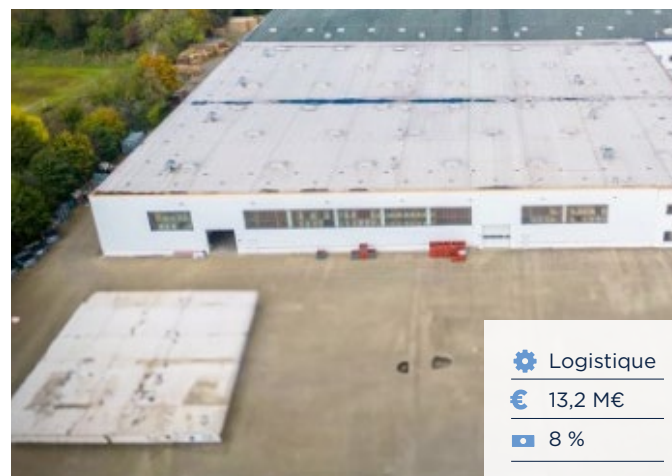
€ Volume

📊 Taux de rendement

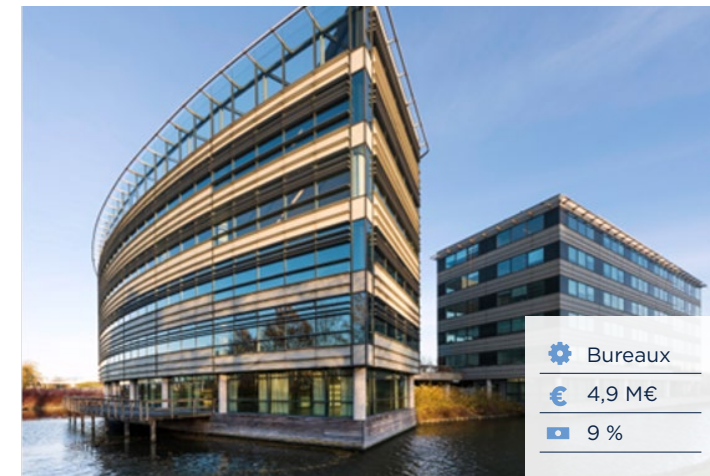
SAINT-PRIEST (FRANCE)



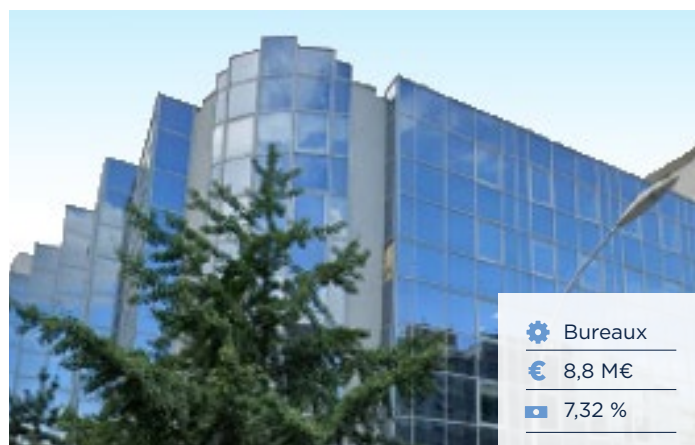
GLADBECK (ALLEMAGNE)



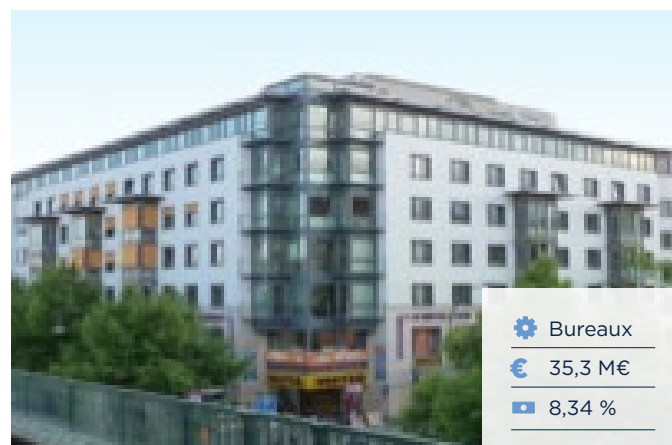
SCHIPOL (PAYS-BAS)



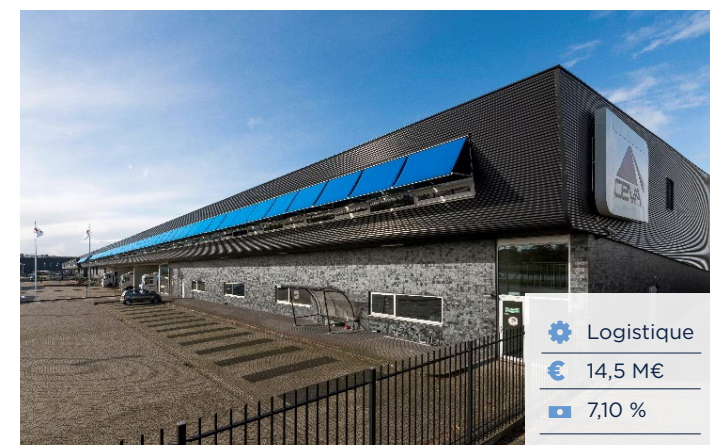
TOULOUSE (FRANCE)



BERLIN (ALLEMAGNE)



SCHIPOL (PAYS-BAS)



LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES, ELLES NE SONT PAS CONSTANTES DANS LE TEMPS.



EDMOND
DE ROTHSCHILD

EDMOND DE ROTHSCHILD
EUROPA

UN SAVOIR-FAIRE HISTORIQUE ET UNE ÉQUIPE EXPERTE
AU SERVICE DE VOTRE INVESTISSEMENT

CONTACTS

HAKIMA BRIHI

Responsable des Partenariats
h.brihi@reim-EdR.fr

SANDRINE CLÉMENT

Responsable Expérience Clients
s.clement@reim-EdR.fr

EDMOND DE ROTHSCHILD REIM

24-26 rue de la Pépinière
+33 (0) 9 78 25 06 02

01 TITRE DE LA PARTIE SUR DEUX OU TROIS LIGNES

01 TITRE DE LA PARTIE SUR DEUX OU TROIS LIGNES