

EDR Europa

EDMOND DE ROTHSCHILD REIM

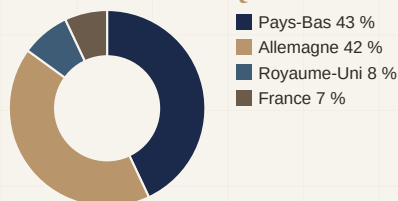
Une jeune SCPI paneuropéenne, décotée de 9,36 % à l'entrée au 31/12/2025, distribution 2025 de 8,75 % brut ; prix de part porté à 202 € le 1er juin 2026. Photo au 31/12/2025, mise à jour au 30/06/2026 en page 2.

LES CHIFFRES CLÉS

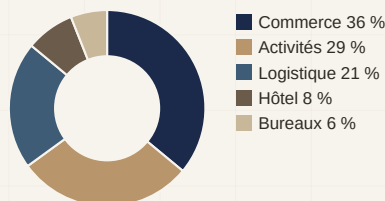
72,4 M€ CAPITALISATION AU 31/12	202 € (200 € au 31/12) PRIX DE LA PART	8,75 % / 7,66 % TD BRUT / NET 2025	6 % / 6 % OBJECTIF LT — DISTRIB / TRI 10A	100 % TOF	13,6 ans WALB
≈ 0 % LTV (ASPIM)	-9,36 % DÉCOTE AU 31/12	8,1 % REND. ACTE EN MAIN	Art. 8 SFDR	8 % (GBP) EXPOSITION CHANGE	n/s RGI 2025

RGI — série en construction ; premier exercice de référence (cf. « n/s » ci-dessus) · Sans Filtre™

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



SECTEURS



Le profil en un coup d'œil



■ Solidité — intermédiaire

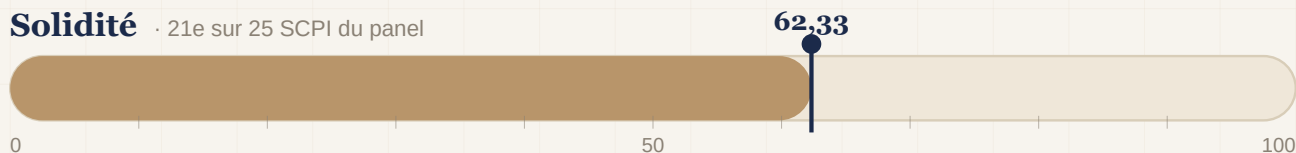
Véhicule jeune, patrimoine encore concentré sur un petit nombre d'actifs au 31/12/2025 : la robustesse se construit avec le temps.

■ Potentiel — élevé

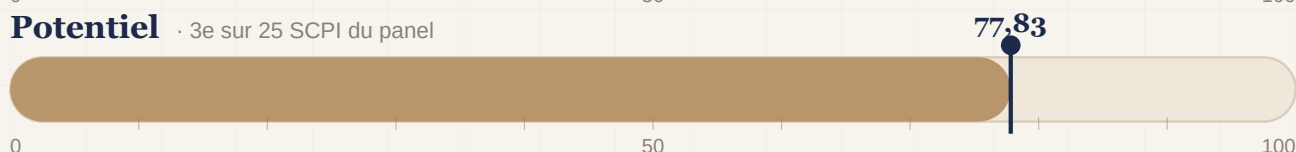
Prix d'entrée décoté sous la valeur de reconstitution, patrimoine bien occupé, distribution prudente mise en partie en réserve. Troisième Potentiel du panel au 31/12/2025.

Scores issus de La Grille SCPI Sans Filtre™, méthodologie propriétaire appliquée aux documents publics — exemple à titre informatif et pédagogique, ni conseil en investissement ni recommandation. Aucun classement d'autres SCPI.

Solidité · 21e sur 25 SCPI du panel



Potentiel · 3e sur 25 SCPI du panel



Ce qui me plaît

- ✓ Prix de la part décoté de 9,36 % au 31/12/2025 : 200 € contre une valeur de reconstitution de 220,66 €.
- ✓ Rendement des actifs en place de 8,14 % : loyers annualisés 4,8 M€ sur un patrimoine évalué 58,9 M€.
- ✓ Distribution 2025 de 8,75 % brut et 7,66 % net de fiscalité étrangère.
- ✓ Patrimoine occupé à 100 % (TOF et TOP) et loyers recouvrés à 100 % en 2025.
- ✓ Quasiment sans dette : taux d'endettement ASPIM proche de 0 %.

Mon regard sans filtre

- ▲ Patrimoine concentré au 31/12/2025 : 11 actifs, dont les 3 plus importants pèsent 44,8 % de la valeur.
- ▲ SCPI récente (créée en avril 2024) : pas d'historique long ; première revalorisation du prix de part (+1 %) le 1er juin 2026.
- ▲ Distribution de lancement (8,75 % brut) à confirmer : objectifs long terme communiqués — 6 % net de distribution, TRI 10 ans 6 %.

DEPUIS L'ARRÊTÉ DU 31/12/2025 — MISE À JOUR AU 30/06/2026 (BULLETIN N°9, T2 2026)

Les notes ci-contre photographient le 31/12/2025 (RA 2025). Depuis cet arrêté : prix de part revalorisé de 1 % à 202 € au 1er juin 2026 ; valeur de reconstitution de 212,78 € par part au 30/06/2026 — le prix de 202 € reste décoté de 5,07 % (9,36 % au 31/12) ; valeur de réalisation 174,23 €, valeur de retrait 181,80 € ; capitalisation portée à 152,9 M€ (collecte nette de 48,4 M€ au T2), 19 actifs (11 au 31/12) répartis Pays-Bas 50 %, Allemagne 22 %, Royaume-Uni 21 %, France 7 % ; TOF et TOP 100 %, aucun impayé, baux fermes de plus de 13 ans ; acompte T2 de 4,69 € brut par part (2,35 % du prix), performance globale 5,51 % sur le 1er semestre ; aucun retrait.

Réserves — (1) Valeurs semestrielles non auditées (de droit) ; prochain arrêté annuel : RA 2026. (2) La collecte du semestre a doublé la capitalisation : la concentration du patrimoine se dilue, la qualité des acquisitions devient la variable clé.

LE TER SANS FILTRE™ · coût réel annualisé sur la durée

10 ans
1,82 %

15 ans
1,61 %

20 ans
1,38 %

Composantes : gestion 10,5 % · souscription 10 % (amortie) · acquisition 2,50 % (1,25 général + 1,25 réemploi) · cession 1,25 % (conditionnelle PV) · sans dette (levier ×1). 10 ans : hors commission de cession (colonne informative).

Indicateur propriétaire Sans Filtre™ — distinct du RIY (DIC) réglementaire ; hors travaux et arbitrage de parts.

RÉSERVER UN ÉCHANGE

analyse approfondie selon votre horizon

calendly.com/bieber-clement/30min

ou par email : clement@clement-bieber-patrimoine.com

GUIDE & SIMULATEUR SCPI GRATUITS

clement-bieber-patrimoine.com/guide-gratuit-scp-etf

Analyse fondée sur La Grille SCPI Sans Filtre™, ma méthodologie propriétaire d'évaluation multi-critères, appliquée à partir des documents publics de la société de gestion (rapport annuel et note d'information). Photo au 31/12/2025 (RA 2025) — encart de mise à jour au 30/06/2026 (BI n°9 T2 2026), édition du 05/09/2026.

Clément Bieber · Conseiller en gestion de patrimoine · CGPC® · CFP® · Certification AMF · ORIAS n°25001269 · Mandataire d'Intermédiaire d'Assurance (MIA) · Apporteur d'affaires CIF

Ancien gérant de fonds immobiliers — 10 ans en gestion institutionnelle.

L'auteur peut percevoir une rémunération en cas d'investissement réalisé par son intermédiaire.

Communication à visée éditoriale et pédagogique dans le cadre éditorial de La Grille SCPI Sans Filtre™. Ne constitue pas un conseil en investissement personnalisé au sens de l'article L. 541-1 du Code monétaire et financier et ne tient pas compte de votre situation patrimoniale, de vos objectifs ni de votre tolérance au risque. Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital et un risque de liquidité ; les revenus ne sont pas garantis. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Photo au 31/12/2025 (RA 2025) — encart de mise à jour au 30/06/2026 (BI n°9 T2 2026), édition du 05/09/2026 (rapport annuel et note d'information de la société de gestion). Pour étudier l'opportunité d'un investissement adapté à votre situation, prenons rendez-vous pour échanger sur le cadre adapté.