



# DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

## 1. OBJECTIF

**Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.**

## 2. PRODUIT

Nom du produit : **EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA – Visa AMF SCPI n°25-04 du 25 février 2025.**

Nom de l'initiateur du PRIIP : **EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (FRANCE)**

Site internet de l'initiateur du PRIIP : [www.edr-europa.com](http://www.edr-europa.com)

Appelez le +33 (0)9 78 25 06 02 pour de plus amples informations

L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de Edmond de Rothschild REIM (France) en ce qui concerne ce document d'informations clés. Edmond de Rothschild REIM (France) est agréé en France sous le numéro GP-10000005 et réglementée par l'AMF. Date de production du document d'informations clés : Juin 2025

**Avertissement : vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.**

## 3. EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

**Type :** Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable soumise au droit français.

**Objectifs :** La SCPI EDMOND DE ROTHSCHILD EUROPA (« EDR EUROPA ») vise à constituer et gérer activement un patrimoine immobilier situé dans l'Union européenne et principalement en zone euro ainsi qu'au Royaume-Uni et en Suisse permettant d'offrir, selon l'analyse de la Société de Gestion, un rendement global du portefeuille tout en mutualisant les risques liés à la détention d'actifs immobiliers. La SCPI EDR EUROPA investira, directement ou indirectement, dans un patrimoine immobilier constitué d'actifs immobiliers professionnels tels que bureaux, commerces, locaux d'activité et logistique, entrepôts, actifs à usage d'hôtellerie et de loisirs, établissements de santé, résidences gérées, parkings...

La SCPI EDR EUROPA vise la distribution récurrente de dividendes aux associés, sans pour autant que celle-ci ne soit garantie. Les dividendes potentiels qui seront versés aux investisseurs pourront varier, à la hausse comme à la baisse, en fonction de l'évolution des marchés immobiliers.

L'objectif de taux de distribution cible est de 6 % nets de frais de gestion et celui du taux de rentabilité interne (TRI) de 6 % sur 10 ans. Ces objectifs ne sont pas garantis et sont basés sur des hypothèses propres à la société de gestion. La SCPI EDR EUROPA est gérée de manière discrétionnaire par la Société de Gestion, sans référence à un indice de marché.

La SCPI EDR EUROPA pourra également avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale. A ce titre, la Société de Gestion pourra souscrire des instruments financiers à titre de couverture, en particulier en vue de se prémunir du risque de taux.

La stratégie d'investissement de la SCPI EDR EUROPA prévoit également une composante extra-financière, visant à améliorer les aspects environnementaux, sociaux et de qualité de la gouvernance du portefeuille (dits critères ESG). Ainsi, préalablement à chaque investissement, les actifs sont évalués selon une grille de critère définie par la Société de Gestion. Une fois en portefeuille, les actifs font l'objet d'un plan d'actions en vue d'améliorer la notation extra-financière du portefeuille. La méthodologie de prise en compte des critères ESG, développée par la Société de Gestion, est susceptible d'évoluer dans le temps.

**Investisseurs de détail visés :** Les parts de la SCPI EDR EUROPA peuvent être souscrites par tout investisseur à l'exception des investisseurs dits « *U.S. Persons* ». Les investisseurs doivent connaître et accepter les risques liés à cet investissement, en particulier le risque de perte en capital et de variation, à la hausse comme à la baisse, des revenus qui dépendent de l'évolution des marchés immobiliers. Les investisseurs acceptent également une liquidité limitée des parts investies. Ainsi, la SCPI EDR EUROPA ne s'adresse pas à des investisseurs recherchant une garantie du capital investi. Comme pour tout investissement immobilier, l'investissement dans les parts de la SCPI EDR EUROPA est un investissement de long terme (durée recommandée du placement de 10 ans). L'investisseur doit se rapprocher de son conseiller en vue de déterminer le montant qu'il est raisonnable d'investir au regard de sa situation patrimoniale personnelle et de ses objectifs.

**Nom du dépositaire :** SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

**Informations complémentaires :** Les derniers documents réglementaires, en ce compris le dernier prix des parts, la note d'information, le Document d'Informations Clés, les Statuts, le dernier Rapport Annuel, le dernier Document d'Information Périodique ainsi que le dernier prix de souscription connu et les données relatives aux performances passées depuis la création du fonds, sont disponibles en langue française et gratuitement auprès de la Société de Gestion, à l'adresse suivante : Edmond de Rothschild REIM (France) – 24-26 rue de la Pépinière, 75008 Paris.

## 4. QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

### INDICATEUR DE RISQUE



← Risque le plus faible Risque le plus élevé →

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres.

Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 10 années. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Vous ne pourrez peut-être pas sortir du produit avant échéance ou subir des coûts supplémentaires importants si vous sortez du produit avant échéance.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

Par ailleurs, vous serez exposés au risque de liquidité (non appréhendé dans l'indicateur synthétique de risque), lié au fait que les rachats ne sont pas garantis par la Société de Gestion.

Le recours à l'effet de levier, qui a pour but d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI, augmente également les risques de perte en capital.

Ce produit ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

## SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

PÉRIODE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE : 10 ANS EXEMPLE D'INVESTISSEMENT : 10 000 €				
SCÉNARIOS		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
<b>Minimum</b>	<b>Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.</b>			
<b>Tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>8 140 EUR</b>	<b>7 160 EUR</b>	<b>6 480 EUR</b>
	Rendement annuel moyen	-18,60 %	-6,46 %	-4,25 %
<b>Défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>8 550 EUR</b>	<b>8 230 EUR</b>	<b>8 230 EUR</b>
	Rendement annuel moyen	-14,50 %	-3,82 %	-1,93 %
<b>Intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>9 460 EUR</b>	<b>11 680 EUR</b>	<b>14 950 EUR</b>
	Rendement annuel moyen	-5,40 %	+3,15 %	+4,10 %
<b>Favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>10 090 EUR</b>	<b>12 490 EUR</b>	<b>16 020 EUR</b>
	Rendement annuel moyen	+0,90 %	+4,55 %	+4,83 %

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples retenant respectivement la pire performance, la performance médiane ainsi que la meilleure performance sur différents horizons de placement et sur la base des indices de référence appropriés (EDHEC IEIF immobilier d'entreprise France), portant sur la période s'étalant de juin 2008 à 2024.

## 5. QUE SE PASSE-T-IL SI EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (FRANCE) N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la Société de Gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire, Société Générale, ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

## 6. QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

### COÛTS AU FIL DU TEMPS

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

	SI VOUS SORTEZ APRÈS 1 AN	SI VOUS SORTEZ APRÈS 5 ANS	SI VOUS SORTEZ APRÈS 10 ANS
<b>Coûts totaux</b>	<b>1 437 EUR</b>	<b>4 772 EUR</b>	<b>11 741 EUR</b>
Incidence des coûts annuels (*)	14,37 %	7,31 %	6,21 %

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de + 8,2 % avant déduction des coûts et de + 4,7 % après cette déduction.

Nous avons supposé :

- > qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- > 10 000 EUR sont investis.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

## COMPOSITION DES COÛTS

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		L'incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an
<b>Coûts d'entrée</b>	10 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du taux maximum de commission prélevée lors du règlement de chaque souscription visant à couvrir les frais de prospection des capitaux, les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	1 000 EUR
<b>Coûts de sortie</b>	0 % de votre investissement avant qu'il ne vous soit payé.	Néant
Coûts récurrents (prélevés chaque année)		
<b>Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation</b>	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements : 1,06 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation qui peut varier d'un exercice à l'autre.	95 EUR
<b>Coûts de transaction</b>	3,80 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	342 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
<b>Commissions liées aux résultats</b>	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	Néant

## 7. COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

### PÉRIODE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE : 10 ANNÉES

L'investissement en immobilier étant un investissement à long terme, en raison de sa nature illiquide, la durée de placement recommandée est de 10 ans au minimum à compter de l'achat des parts du fonds.

Veillez noter qu'en cas de demande de rachat, le prix de rachat pourrait être inférieur au prix de souscription, en particulier dans le cas d'un retrait avant la fin de la durée de placement recommandée. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

## 8. COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RECLAMATION ?

Si vous souhaitez nous faire part d'une réclamation, vous pouvez contacter la personne qui vous a vendu le produit ou contacter la Société de Gestion par courrier (Edmond de Rothschild REIM (France) – 24-26 rue de la Pépinière, 75008 Paris), par e-mail ([edrreim-france-reclamations@reim-edr.fr](mailto:edrreim-france-reclamations@reim-edr.fr)).

Les modalités relatives au droit pour tout investisseur de porter une réclamation ou d'exercer un recours collectif sont détaillées dans la Politique de traitement des réclamations d'Edmond de Rothschild REIM (France), accessible à partir du lien suivant : [www.reim-edr.fr/fr/edr-reim-france](http://www.reim-edr.fr/fr/edr-reim-france)

Dans le cas où vous auriez formulé une réclamation à laquelle Edmond de Rothschild REIM (France) ne parviendrait pas à apporter une réponse satisfaisante, vous pouvez recourir au service du Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») par formulaire électronique, en consultant le site [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org), ou par courrier à l'attention du Médiateur de l'AMF, Autorité des Marchés Financiers - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02.

## 9. AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Les derniers documents réglementaires, en ce compris les données relatives aux performances passées depuis la création du fonds, sont disponibles auprès de la Société de Gestion : par courrier à Edmond de Rothschild REIM (France) – 24-26 rue de la Pépinière, 75008 Paris ou par courriel à [serviceclients@reim-edr.fr](mailto:serviceclients@reim-edr.fr)

En outre, le fonds EDR EUROPA relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR ou Disclosure »). La SCPI EDR Europa a été labellisée ISR (Investissement Socialement Responsable) le 2 août 2024. Davantage d'informations relatives à la finance durable sont disponibles : [www.edr-europa.com](http://www.edr-europa.com)