



EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM



OBJECTIF D'INVESTISSEMENT

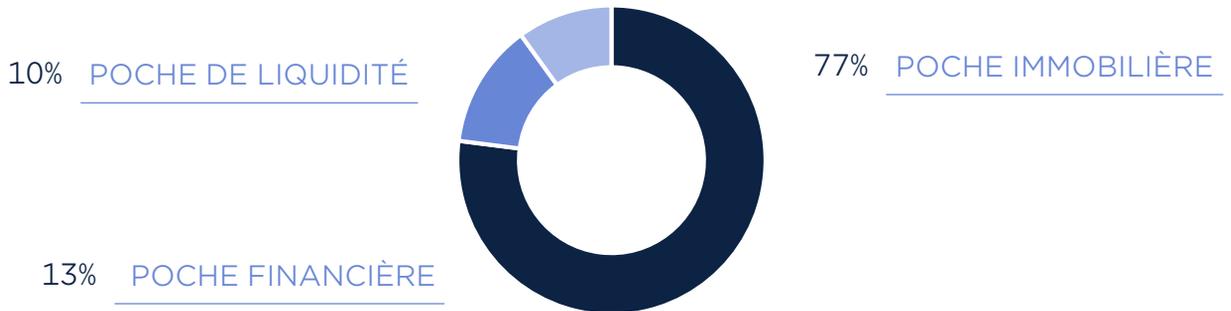
Investir sur un horizon de 8 ans dans des actifs immobiliers physiques directs ou détenus à travers des véhicules cotés pouvant présenter des opportunités de création de valeur. La stratégie est mise en œuvre par Edmond de Rothschild REIM (France) dans le cadre d'une démarche d'investissement socialement responsable.

CHIFFRES CLÉS



* Valeurs d'expertises hors droits des actifs immobiliers.

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS (EN % DE L'ACTIF BRUT TOTAL)



PERFORMANCES (DIVIDENDES RÉINVESTIS) DU FONDS

	1 mois	3 mois	6 mois	YTD	1 an	3 ans	5 ans	Depuis le 18/07/2017
Performance	-1,39%	-0,44%	-3,54%	-2,12%	-2,13%	-6,34%	-2,87%	-2,92%

La SPPICAV a été créée le 18 juillet 2017. **Les performances passées ne préjugent en rien des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.** La devise de la SPPICAV est l'euro. Ces performances seront évaluées en euro, dividendes réinvestis. Le montant du dividende versé le 25 mai 2022 s'élevait à 21,51€ par part (soit 41,76€ depuis la création de la SPPICAV).



ANALYSE ET ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS SUR LE PORTEFEUILLE

Au 30/09/2022, l'OPCI Grand Public Edmond de Rothschild Immo Premium est composé à 77% d'actifs immobiliers physiques, 13% d'actifs immobiliers physiques détenus à travers des véhicules cotés et 10% de liquidités (dépôts à vue et dépôts à terme). La valeur liquidative s'établit à 929,01€ par action au 30/09/2022 (contre 933,09€ au 30/06/2022).

Dans le prolongement du précédent, le 3^{ème} trimestre 2022 est marqué par le changement de paradigme : on passe d'un environnement inflationniste à un environnement récessionniste. En effet, la hausse rapide des taux d'intérêt vient déstabiliser une économie déjà fragilisée par l'approvisionnement énergétique en Europe et la crise de l'immobilier en Chine.

► D'un point de vue macroéconomique, les prévisions de croissance sont revues à la baisse :

- L'inflation devrait continuer de croître aux États-Unis et en Europe. En septembre, elle s'élève à +10% en Zone Euro (soit le niveau le plus important depuis la création de l'Euro en 2002) dont 6,2% en France qui est relativement protégée par le bouclier tarifaire. Dans le cadre d'une inflation toujours élevée, les loyers seront protégés par les indexations.
- Les hausses de taux actées par la BCE (juillet et septembre 2022) devraient impacter les OAT 10 ans (obligation d'état française) qui ont augmenté de 260 bps depuis le début de l'année. Ces hausses pourraient impacter négativement la valeur des biens immobiliers, principalement ceux qui sont les moins bien localisés. Les marchés financiers devraient continuer à rester volatile et notamment les actions des foncières cotées car elles sont plus sensibles aux variations des taux d'intérêts. Néanmoins ces hausses de taux semblent s'inscrire sur la durée et leurs stabilisations devraient réduire la volatilité de tous les actifs sur le long-terme.

Données historiques	31/12/2021	16/03/2022	04/05/2022	30/06/2022	30/09/2022
Taux directeur FED (États-Unis)	0,25%	0,50%	1%	1,75%	3,00%
Taux directeur BCE (Zone Euro)	0%	0%	0%	0%	1,25%
Taux OAT 10 ans	0,19%	0,85%	1,51%	1,96%	2,72%

- A court terme, la hausse du prix de l'énergie a un impact négatif sur la croissance mondiale : elle engendre une baisse des revenus des ménages et donc de la consommation. La zone euro est largement impactée compte tenu de sa dépendance au gaz russe (40% de ses importations). Les pénuries de matières premières devraient avoir un impact significatif sur le coût des travaux des immeubles.

► La poche d'immobilier physique de l'OPCI

- Elle continue à bien performer grâce à ses actifs Premium (qualité de l'emplacement, des locataires et du bâti), qui sont par nature les plus résistants en temps de crise.
- Elle contribue positivement à la performance, à travers les revenus générés par les biens immobiliers détenus par l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium.

► La poche financière de l'OPCI

- La poche financière a connu une baisse sur le 3^{ème} trimestre. Sa performance depuis le début d'année (-21,8%) est inférieure à celle du CAC 40 (-17,1%), soutenu par les secteurs du luxe et de l'énergie mais surperforme celle de l'indice EPRA Nareit Eurozone (-38,7%). Les perspectives d'atterrissage de la poche financière dépendront en partie de la réaction des marchés aux futures hausses de taux déjà annoncées par la BCE.

Données estimées	2022	2023	2024
Taux directeur FED (États-Unis)	4,45%	4,3%	3,05%
Taux directeur BCE (Zone Euro)	2,5%	2,75%	2,5%
Taux OAT 10 ans	2,79%	2,4%	2,74%

- Depuis le début de l'année, nous avons réduit et réorganisé notre exposition aux foncières afin de mieux protéger la poche financière contre les différents facteurs d'incertitudes détaillés précédemment tel que le risque de hausse des taux.

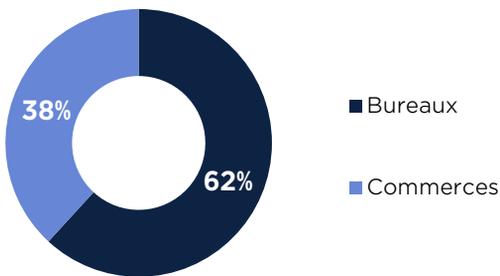
► Nous prêtons une attention particulière à la volatilité de la poche financière sur la base des points suivants :

- L'évolution de l'inflation et des taux d'intérêt (et notamment les hausses prévues par la BCE en Europe et la FED aux États-Unis).
- L'issue du conflit russo-ukrainien et les anticipations de récession pour 2023 seront suivies de près.

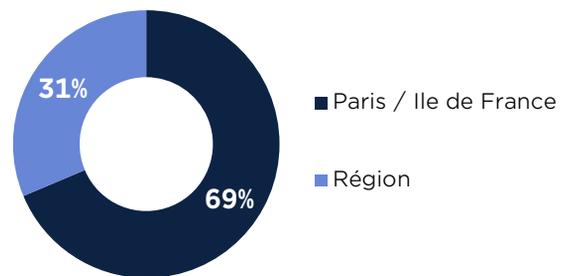


POCHE IMMOBILIÈRE - 121,1M€ (77% de l'actif brut de l'OPCI)

RÉPARTITION SECTORIELLE*

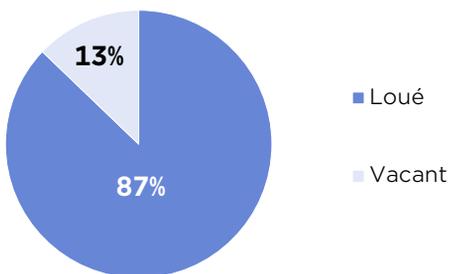


RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE*

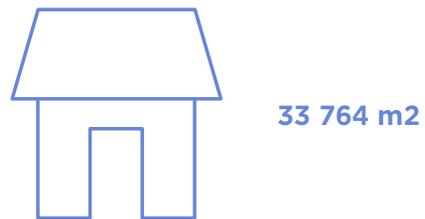


* Valeurs d'expertises hors droits des actifs immobiliers.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE



SUPERFICIE TOTALE PONDÉRÉE



Le portefeuille de bureaux : des actifs CORE qui ont démontré leur résistance

- ▶ **Une conviction forte sur chacun des actifs en portefeuille** : des localisations Premium (pas de Deuxième Couronne, pas d'immeuble à La Défense) ; des immeubles performants avec des plans fonctionnels ; approche multi-locataires privilégiée pour maintenir un taux d'occupation stable et régulier ; des locataires solides, n'ayant pas cessé de payer leur loyer pendant la crise.
- ▶ **Surpondération du bureau**, à moyen terme.
- ▶ **Priorité à la Première Couronne (effet boostant du Grand Paris avec la ligne 15), Lyon et Lille** : marchés profonds offrant un couple rendement risque attractif par rapport à Paris ; opportunité sur les autres métropoles régionales sous réserve d'un emplacement incontestable et de rendements élevés.

Le portefeuille de commerces : des actifs résilients qui traversent bien la crise

- ▶ **Un portefeuille diversifié en ligne avec la stratégie** : des localisations Premium (centre de Paris, artère commerçante de Lille) et des enseignes de qualité.
- ▶ **Des locataires robustes**, accompagnés pendant la crise sanitaire : pas d'annulation de loyer, mais un report et un étalement avec quelques locataires au titre des impayés pour les périodes de fermetures administratives (plusieurs commerces n'ayant pas pu bénéficier des aides gouvernementales).
- ▶ Des achats ponctuels pourront être réalisés pour compléter le portefeuille, en fonction des opportunités.

Conclusion : nous surpondérerons la partie bureau au sein de la poche immobilière ; nous continuerons à utiliser le crédit bancaire pour augmenter le rendement de cette poche.



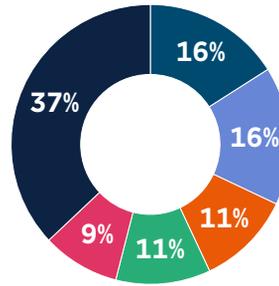
LISTE DES ACTIFS IMMOBILIERS EN PORTEFEUILLE

Actifs immobiliers	Date d'acquisition	Typologie	Surface pondérée (en m ²)	Taux d'occupation physique
46, rue de Lille - Paris (7 ^{ème})	16/01/2018	Bureaux	1 075 m ²	100%
123, rue de la Pompe - Paris (16 ^{ème})	23/07/2018	Commerces	52 m ²	100%
56, avenue Maurice Bourges-Maunoury - Toulouse	25/09/2018	Bureaux	3 069 m ²	100%
4bis-6 et 8, boulevard de Clichy - Paris (18 ^{ème})	26/03/2019	Commerces	830 m ²	100%
81, rue de Gerland - Lyon (7 ^{ème})	03/04/2019	Bureaux	1 602 m ²	14%
29, rue Esquermoise - Lille	15/05/2019	Commerces	122 m ²	100%
1 bis rue Collange - Levallois-Perret	05/06/2019	Bureaux	3 504 m ²	74%
39, rue des Jeuneurs - Paris (2 ^{ème})	16/10/2019	Commerces	200 m ²	100%
52, rue Pierre Mauroy - Lille	27/01/2020	Commerces	385 m ²	100%
Rue Debelleye/Vieille du Temple - Paris (3 ^{ème}) - 2 biens	06/02/2020	Commerces	942 m ²	100%
4 rue du Général Lanrezac - Paris (17 ^{ème})	15/06/2020	Bureaux	1 321 m ²	100%
44 rue du Louvre - Paris (1 ^{er})	27/07/2020	Commerces	239 m ²	100%
76-78 rue Saint Lazare - Paris (9 ^{ème})	27/07/2020	Commerces	183 m ²	100%
118 rue La Fayette - Paris (10 ^{ème})	27/07/2020	Commerces	491 m ²	100%
5 rue Georges Clémenceau - Versailles	16/12/2020	Commerces	4 373 m ²	100%
46-48 rue des Canonniers - Lille	10/09/2021	Bureaux	4 693 m ²	100%
2 place de la République - Nancy	15/10/2021	Bureaux	8 801 m ²	79%
2 boulevard du Général de Gaulle - Montrouge	22/12/2021	Bureaux	1 882 m ²	89%
Taux d'occupation physique pondéré du portefeuille				87%



POCHE FINANCIÈRE - 21,1M€ (13% de l'actif brut de l'OPCI)

Répartition des principales positions



- Klépierre
- ETF BNP Paribas
- Icade
- Eurocommercial Properties
- Gecina
- Autres positions *

Autres positions : Altaréa, Carmila, Cofinimmo, Covivio, Foncière Inéa, Leg Immobilien, Mercialys, Patrimoine et Commerce, Unibail-Rodamco-Westfield et Vonovia

Objectif à court terme :

- ▶ Conserver en portefeuille les foncières de commerce afin de profiter du rebond des valeurs.
- ▶ Réduire la pondération de l'ETF BNP PARIBAS EASY FTSE EPRA/NAREIT EUROZONE CAPPED dans le portefeuille afin d'en améliorer la rentabilité.
- ▶ Poursuivre, en fonction des opportunités de marché, la diversification du portefeuille afin d'avoir la poche la plus diversifiée possible et en réduire la volatilité.

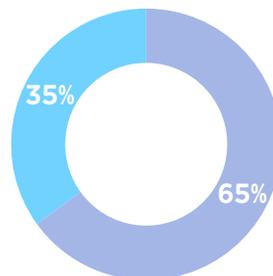
Objectif à long terme :

- ▶ Rééquilibrer le portefeuille afin de diminuer l'exposition aux foncières de commerce.

Conclusion : les cours devraient rester sous tension tant que les taux seront volatiles, malgré l'aspect très défensif de l'immobilier. L'immobilier coté présente selon nous un réel potentiel de reprise, d'autant plus dans le contexte inflationniste actuel.

POCHE DE LIQUIDITÉ - 14,4M€ (10% de l'actif brut de l'OPCI)

Répartition des liquidités



- Dépôts à vue
- Dépôts à terme

Conclusion générale :

Notre objectif à moyen terme est de continuer à améliorer le rendement de l'OPCI grâce aux investissements en immobilier direct et à la dette tout en réduisant la volatilité du produit par une meilleure diversification de la poche financière.

La poche immobilière reste résiliente et son rendement est porté par la dette (effet de levier). La poche financière devrait se redresser au fur et à mesure de la sortie de la crise sanitaire.



PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Code ISIN :	FR0013248622
Forme juridique :	SPPICAV
Date de création de la SPPICAV :	18-juil-17
Devise :	EUR
Valorisation :	Bimensuelle
Décimalisé :	Dix-millièmes
Montant minimum de souscription initial :	A partir de 5 000€
Durée de placement recommandée :	8 ans
Frais de fonctionnement et de gestion maximum :	1,95% TTC de l'actif net
Frais d'exploitation immobilière maximum :	2,00% TTC de l'actif net
Commission de souscription maximum acquise à l'OPCI :	3,50%
Commission de souscription maximum non acquise à l'OPCI :	5,00%
Commission de rachat :	Néant
Commission de surperformance:	Néant

PRESTATAIRES OPCI

Société de gestion :	Edmond de Rothschild REIM (France)
Commercialisateur :	Edmond de Rothschild (France)
Dépositaire :	CACEIS BANK
Valorisateur :	CACEIS FUND ADMINISTRATION
Commissaire aux comptes :	PricewaterhouseCoopers Audit
Expert externe en évaluation 1 :	Catella Valuation Advisors
Expert externe en évaluation 2 :	CBRE

PRINCIPAUX RATIOS

Effet de levier AIFMD :	1,45 x
Ratio de liquidité :	10%
Ratio d'endettement réglementaire :	38,63%

PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT

Cet OPCI, constituant un investissement à long terme, majoritairement investi en immobilier, présente un profil de risque et de rendement moyen (niveau 4).

La catégorie de risque associée à cet OPCI n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps.

Le capital investi dans cet OPCI n'est pas garanti. La catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risque ».

A risque plus faible A risque plus élevé



Rendement
potentiellement
plus faible

Rendement
Potentiellement
plus élevé





RISQUES DU PRODUIT

Risque de perte en capital : la SPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement, dans le cas où la Valeur Liquidative diminuerait. L'investisseur ne devrait pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'il n'est pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Risque fiscal : la SPPICAV est exonérée d'impôt sur les sociétés, sous réserve notamment du respect de l'objet légal et d'obligations de distribution portant sur une part significative de ses revenus et plus-values. Le non-respect de ces obligations est de nature à rendre la SPPICAV passible de l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices considérés ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats.

Risque de liquidité : la SPPICAV exposée à un risque de liquidité qui mesure la difficulté qu'elle pourrait avoir à céder certains actifs immobiliers dans un court délai pour faire face aux demandes de rachat. Dans des conditions exceptionnelles définies dans le Prospectus, la Société de Gestion pourra suspendre, à titre provisoire, les souscriptions ou rachats.

Risques liés aux actifs immobiliers et à la stratégie d'investissement : l'investissement réalisé par la SPPICAV dans l'immobilier est soumis directement ou indirectement aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs ou des participations détenus par la SPPICAV. L'investisseur est invité à consulter attentivement le Prospectus de la SPPICAV afin de connaître le détail des risques liés aux actifs immobiliers et à la stratégie d'investissement.

Risque de durabilité : il s'agit du risque lié à la survenance d'un événement ou d'une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative sur la valeur de l'investissement.

Risque de contrepartie : la SPPICAV est exposée à un risque de contrepartie sur le marché immobilier, qui peut se matérialiser par une perte de revenus en cas d'impayé d'un ou plusieurs locataires notamment, ainsi que sur les marchés d'instruments financiers à terme, dans le cas où une contrepartie avec laquelle un contrat a été conclu ne tiendrait pas ses engagements. Le risque de contrepartie peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.

Risque de crédit : les titres détenus par la SPPICAV pourront connaître des fluctuations des prix, à la hausse comme à la baisse, en fonction de la perception des marchés du risque de crédit des émetteurs. En outre, en cas de défaut d'un émetteur, la valeur liquidative de la SPPICAV baissera.

Risque lié au recours à l'endettement / à l'effet de levier : la SPPICAV peut avoir recours à l'endettement dans le cadre du financement de ses acquisitions et autres travaux. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de pertes. En cas de forte baisse de valeur des actifs immobiliers, un niveau d'endettement élevé peut conduire à un actif net négatif et entraîner de ce fait une liquidation de la SPPICAV.

Risque de taux : ce risque résulte de la sensibilité de la poche de liquidité et de la poche financière de la SPPICAV aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêt pourra avoir un impact négatif sur la performance de la SPPICAV.

Risque lié à la détention d'actions : la SPPICAV peut être investie partiellement dans des valeurs mobilières admises à la négociation sur un marché réglementé. Le cours de ces actions peut fluctuer selon les anticipations des investisseurs et entraîner un risque pour la valeur des actions. Le marché actions connaît historiquement une plus grande volatilité que celui des obligations. En cas de baisse du marché actions, la valeur liquidative de la SPPICAV baissera.



Plus d'informations sur les risques de l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium sont disponibles dans le prospectus du fonds, accessible depuis le site internet de la société de gestion www.reim-edr.com



AVERTISSEMENTS

La présente publication est exclusivement conçue à des fins d'information et n'est pas contractuelle. La reproduction ou l'utilisation de son contenu sans l'autorisation préalable du Groupe Edmond de Rothschild est strictement interdite. La présente publication ne constitue aucunement et ne doit pas être interprétée comme un conseil en investissement, un conseil fiscal ou juridique, ou une recommandation d'acheter, de vendre ou de continuer de détenir un investissement. Les informations communiquées ne sauraient être assimilées à une offre ou une sollicitation de transaction dans une juridiction dans laquelle ladite offre ou sollicitation serait illégale ou dans laquelle la personne à l'origine de cette offre ou sollicitation n'est pas autorisée à agir.

Les informations, commentaires, données chiffrées et analyses contenues dans ce document reflètent le sentiment d'Edmond de Rothschild REIM (France) sur les marchés, leur évolution, leur réglementation et leur fiscalité, compte tenu de son expertise, des analyses économiques et des informations possédées à ce jour. A ce titre, les informations contenues dans ce document ne sont qu'un aperçu de la situation de la SPPICAV à une date donnée et à cette date uniquement. Edmond de Rothschild REIM (France) ne saurait être tenu responsable d'une décision d'investissement ou de désinvestissement prise sur la base de ces informations. La SPPICAV présentée dans le présent document peut ne pas être autorisée à la commercialisation dans le pays de résidence de l'investisseur potentiel. En cas de doute sur sa capacité à souscrire dans la SPPICAV, l'investisseur potentiel est invité à se rapprocher de son conseiller habituel.

Tout investissement comporte des risques spécifiques. Tout investisseur potentiel doit se rapprocher de son prestataire ou conseiller, afin de s'assurer de l'adéquation du produit présenté avec sa situation et ses besoins. A cet effet, il devra prendre connaissance du document d'information clé pour l'investisseur (DICI) de la SPPICAV remis avant toute souscription et disponible en langue française sur le site www.reim-edr.com ou gratuitement sur simple demande au siège social d'Edmond de Rothschild (France) ou auprès d'Edmond de Rothschild REIM (France). La société de gestion peut décider à tout moment de cesser la commercialisation de l'organisme de placement collectif.

Par ailleurs, l'indicateur synthétique de risque et de rendement note sur une échelle de 1 à 7 cet OPCI en catégorie 4 ce qui reflète un risque moyen de perte en capital.

Pour toute question, vous pouvez contacter Edmond de Rothschild REIM (France) par courrier à l'adresse suivante :
Edmond de Rothschild REIM (France)
35, boulevard des Capucines
75002 Paris

ou par courriel à l'adresse suivante : : EdRImmoPremium@reim-edr.fr

Tout investisseur peut exercer son droit de réclamation ou exercer un recours collectif selon les modalités définies 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