



# EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM



## OBJECTIF D'INVESTISSEMENT

Le fonds a pour objectif général de proposer aux souscripteurs un investissement d'une durée recommandée de 8 ans dans un patrimoine investi dans des actifs immobiliers et financiers pouvant présenter, selon l'analyse discrétionnaire de la Société de Gestion, des opportunités de création de valeur. La stratégie d'investissement intègre les critères environnementaux, sociaux et de qualité de la gouvernance dans le respect des exigences du Label ISR français.

## CHIFFRES CLÉS

VL / PARTS  
932,31€

NOMBRE DE PARTS  
156 892,9221

ACTIF NET  
146 273 316,87€

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

**79 %**  
POCHE IMMOBILIÈRE  
PHYSIQUE



**13 %**  
POCHE FINANCIÈRE  
(COMPTES À TERME)

**8 %**  
POCHE DE LIQUIDITÉ

## PERFORMANCES (DIVIDENDES RÉINVESTIS) DU FONDS

	1 mois	3 mois	6 mois	YTD	1 an	3 ans	5 ans	Depuis le 18/07/2017
Performance	-1,02%	0,36%	-0,08%	-1,78%	-1,78%	-7,51%	-2,53%	-2,59%

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).



## DE NOUVELLES PERSPECTIVES TENANT COMPTE DES OPPORTUNITÉS

Dans un contexte macroéconomique en évolution, notre équipe de gestion a la volonté dès 2023 de renforcer l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium sur ses fondamentaux en immobilier physique, tirant profit d'un patrimoine déjà constitué, solide et résilient.

La hausse des taux implique des rendements plus attractifs qu'auparavant, offrant ainsi des opportunités d'investissement historiquement favorables pour la stratégie de notre OPCI. L'indexation des loyers bénéficie directement à nos investissements immobiliers physiques, érigeant plus que jamais cette classe d'actifs comme un rempart pertinent contre la tendance inflationniste.

Par ailleurs, les volumes de transaction des marchés immobiliers de bureaux et de commerces en France figurent parmi les plus élevés d'Europe, contribuant à la résilience de notre portefeuille. De fait, depuis le lancement du fonds, la recherche d'actifs disposant d'une localisation de tout premier plan a constamment été notre critère de sélection prioritaire.

Cette conviction nous permet d'attirer des locataires de qualité, tout en préservant l'attractivité du patrimoine comme en démontre l'amélioration du taux d'occupation physique passé de 87% à 92% sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2022. La mobilisation de nos équipes autour de la labélisation ISR du fonds constitue également un atout indispensable face aux enjeux climatiques auxquels fait face le secteur immobilier.

Enfin, la réallocation de la poche financière au profit de liquidités placées sous forme de dépôts et/ou comptes à terme à capital garanti va nous permettre de stabiliser le rendement tout en minimisant la volatilité.

**Fort de cette nouvelle dynamique, résolument renforcée sur l'immobilier physique, l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium devrait, selon nos estimations, bénéficier de rendements supérieurs aux années précédentes ainsi que d'une volatilité contenue.**

---

## ANALYSE ET ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS SUR LE PORTEFEUILLE

Au 31 décembre 2022, l'OPCI Grand Public Edmond de Rothschild Immo Premium est composé à 79% d'actifs immobiliers physiques, 13% d'actifs financiers et 8% de liquidités.

La valeur liquidative s'établit à 932,31€ par action au 31/12/2022 (contre 929,01€ au 30/09/2022). La performance dividendes réinvestis est de -1,78% depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Le 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 a été marqué par un programme de cession totale des titres de foncières cotées afin de réduire le risque de volatilité et protéger le fonds des marchés actions. Les liquidités issues de ce programme sont placées sur des comptes à terme, rémunérés et sécurisés.



POCHE IMMOBILIÈRE - 79%



19 actifs  
immobiliers



Base locative  
diversifiée



Gestion  
dynamique

RÉPARTITION SECTORIELLE\*

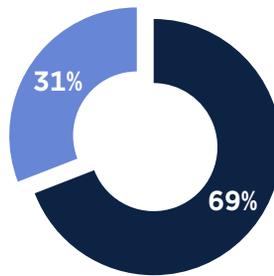


62%  
BUREAUX



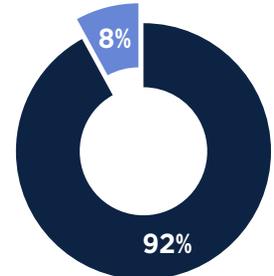
38%  
COMMERCES

RÉPARTITION  
GÉOGRAPHIQUE\*



■ Paris / Ile de France ■ Région

TAUX D'OCCUPATION  
PHYSIQUE



■ Locaux occupés ■ Locaux vacants

\* Répartition exprimée en valeurs d'expertises hors droits des actifs immobiliers.

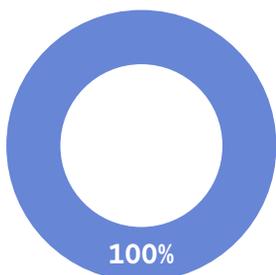
**Le portefeuille de bureaux : des actifs CORE qui ont démontré leur résistance**

- ▶ **Une conviction forte sur chacun des actifs en portefeuille** : des localisations Premium; des immeubles performants avec des plans fonctionnels ; approche multi-locataires privilégiée pour maintenir un taux d'occupation stable et régulier ; des locataires solides.
- ▶ **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

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

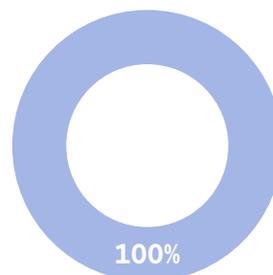
- ▶ **Un portefeuille diversifié en ligne avec la stratégie** : des localisations Premium (centre de Paris, artère commerçante de Lille) et des enseignes de qualité.

POCHE FINANCIÈRE - 13%



■ Comptes à terme

POCHE DE LIQUIDITÉ - 8%



■ Liquidités



LISTE DES ACTIFS IMMOBILIERS EN PORTEFEUILLE

Actifs immobiliers	Date d'acquisition	Typologie	Surface locative (en m <sup>2</sup> )	Taux d'occupation physique
46, rue de Lille - Paris (7 <sup>ème</sup> )	16/01/2018	Bureaux	1 075 m <sup>2</sup>	100%
123, rue de la Pompe - Paris (16 <sup>ème</sup> )	23/07/2018	Commerces	78 m <sup>2</sup>	100%
56, avenue Maurice Bourges-Maunoury - Toulouse	25/09/2018	Bureaux	3 069 m <sup>2</sup>	100%
4bis-6 et 8, boulevard de Clichy - Paris (18 <sup>ème</sup> )	26/03/2019	Commerces	891 m <sup>2</sup>	100%
81, rue de Gerland - Lyon (7 <sup>ème</sup> )	03/04/2019	Bureaux	1 726 m <sup>2</sup>	100%
29, rue Esquermoise - Lille	15/05/2019	Commerces	232 m <sup>2</sup>	100%
1 bis rue Collange - Levallois-Perret	05/06/2019	Bureaux	3 540 m <sup>2</sup>	74%
39, rue des Jeuneurs - Paris (2 <sup>ème</sup> )	16/10/2019	Commerces	296 m <sup>2</sup>	100%
52, rue Pierre Mauroy - Lille	27/01/2020	Commerces	785 m <sup>2</sup>	100%
Rue Debelleye/Vieille du Temple - Paris (3 <sup>ème</sup> ) - 2 biens	06/02/2020	Commerces	1 580 m <sup>2</sup>	100%
4 rue du Général Lanrezac - Paris (17 <sup>ème</sup> )	15/06/2020	Bureaux	1 652 m <sup>2</sup>	100%
44 rue du Louvre - Paris (1 <sup>er</sup> )	27/07/2020	Commerces	391 m <sup>2</sup>	100%
76-78 rue Saint Lazare - Paris (9 <sup>ème</sup> )	27/07/2020	Commerces	275 m <sup>2</sup>	100%
118 rue La Fayette - Paris (10 <sup>ème</sup> )	27/07/2020	Commerces	554 m <sup>2</sup>	100%
5 rue Georges Clémenceau - Versailles	16/12/2020	Commerces	4 373 m <sup>2</sup>	100%
46-48 rue des Canonniers - Lille	10/09/2021	Bureaux	4 807 m <sup>2</sup>	100%
2 place de la République - Nancy	15/10/2021	Bureaux	8 798 m <sup>2</sup>	79%
2 boulevard du Général de Gaulle - Montrouge	22/12/2021	Bureaux	1 895 m <sup>2</sup>	91%
<b>Taux d'occupation physique pondéré du portefeuille</b>				<b>92%</b>



## 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
Ratio d'endettement réglementaire :	39,05%
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 OPCVI

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 Valuation

## INDICATEUR DE RISQUE



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 années. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

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.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 2 sur 7, qui est une classe de risque basse. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau faible et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés,

il est très peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque), à savoir : (i) risques liés aux marchés immobiliers, inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les variations du marché immobilier peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des actifs détenus. Les actifs sont peu liquides ; (ii) risque lié au recours à l'effet de levier, qui a pour but d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais augmente également les risques de perte en capital ; (iii) risque de durabilité, 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.

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



## 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](http://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](http://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 2 ce qui reflète un risque faible 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)  
24-26 rue de la Pépinière  
75008 Paris

ou par courriel à l'adresse suivante : : [EdRImmoPremium@reim-edr.fr](mailto: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](http://www.reim-edr.fr/fr/edr-reim-france)