



EDMOND
DE ROTHSCHILD

EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM

RAPPORT ANNUEL SUR L'EXERCICE 2021



SOMMAIRE

ACTEURS DE LA SPPICAV	3
LES CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2021.....	5
DEMARCHE ISR - INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE	7
ADMINISTRATION DE LA SOCIETE	9
ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DES MARCHES IMMOBILIERS.....	10
ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DES MARCHES FINANCIERS	28
RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'ACTIVITE DE LA SOCIETE ET ARRETE DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DECEMBRE 2021	31
COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2021	60
ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS.....	64
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021	80
RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES	83
PREPARATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021 ET CONVOCATION DES ACTIONNAIRES	84
PROJET DE TEXTE DES RESOLUTIONS A SOUMETTRE AU VOTE DES ACTIONNAIRES	85

Les termes « SPPICAV », « Société » et « Fonds » font référence à l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium.

Le présent rapport de gestion est à la disposition de tout porteur au siège social de la Société au 35 Boulevard des Capucines à PARIS (75002). Il peut également être transmis sous format papier et gratuitement par voie postale à tout porteur qui en fait la demande auprès de la société de gestion Edmond de Rothschild REIM (France).

ACTEURS DE LA SPPICAV

SOCIETE DE GESTION

La Société est gérée par la société **Edmond de Rothschild REIM (France)**, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 1^{er} février 2010 sous le numéro GP-10000005, dont le siège social est situé à PARIS (75002) - 35, Boulevard des Capucines, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 481 118 123 (la « Société de Gestion »).

Conformément aux dispositions de l'article 317-2 du Règlement Général de l'AMF, les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion à l'occasion de la gestion de Fonds d'Investissement Alternatifs sont couverts par une assurance de responsabilité civile professionnelle adaptée aux risques couverts.

DEPOSITAIRE ET CONSERVATEUR

Le dépositaire et conservateur de la Société est **CACEIS Bank**, société anonyme agréée par le Comité des Établissements de Crédit et des Entreprises d'Investissement (dont les attributions ont été transférées à l'autorité administrative indépendante dénommée « Autorité de contrôle prudentiel et de résolution » en application des dispositions de l'ordonnance n°2010-76 du 21 janvier 2010) en qualité d'établissement de crédit ayant son siège social à PARIS (75013) - 1-3 Place Valhubert, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 692 024 722 (le « Dépositaire »).

ÉTABLISSEMENTS EN CHARGE DE LA CENTRALISATION DES ORDRES DE SOUSCRIPTION ET RACHAT PAR DELEGATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Les ordres de souscription et de rachat sont centralisés par le Dépositaire.

ÉTABLISSEMENT EN CHARGE DE LA TENUE DU REGISTRE DE LA SPPICAV

Dans le cas d'une émission d'actions au porteur en Euroclear France (Dépositaire Central), il n'y a pas de registre. Elles sont livrées au souscripteur sur son compte ouvert chez son teneur de compte conservateur.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le Commissaire aux comptes de la Société est **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT**, dont le siège social est situé à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) - 63, Rue de Villiers, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 672 006 483.

COMMERCIALISATEUR

La société **Edmond de Rothschild (France)** prend l'initiative de la commercialisation de la Société et peut être amenée à déléguer la réalisation effective de cette commercialisation à un tiers choisi par ses soins. Quel que soit le commercialisateur final, les équipes commerciales d'Edmond de Rothschild (France) sont à la disposition des porteurs pour toute information ou question relative à la Société et toute documentation relative à la Société est disponible à son siège social.

DELEGATAIRE

La société de gestion Edmond de Rothschild REIM (France) délègue la gestion comptable de la Société à la société **CACEIS Fund Administration**, société anonyme au capital de 5 800 000,00 euros, ayant son siège social à PARIS (75013) - 1-3 Place Valhubert, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 420 929 481.

La société CACEIS Fund Administration a notamment pour objet social la valorisation et la gestion administrative et comptable de portefeuilles financiers. À ce titre elle procède principalement au traitement de l'information financière relative aux portefeuilles, aux calculs des valeurs liquidatives, à la tenue de la comptabilité des portefeuilles, à la production des états et informations comptables et financiers et à la production de divers états réglementaires ou spécifiques.

EXPERTS EXTERNES EN EVALUATION

Les experts externes en évaluation sont :

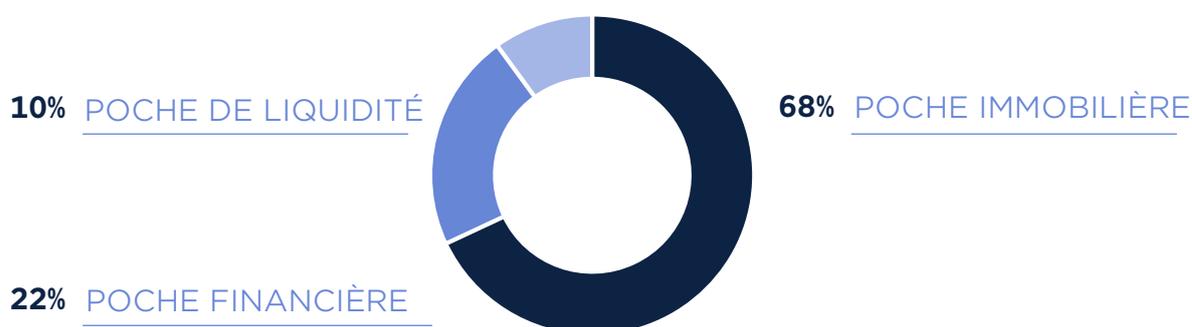
- ▶ **Catella Valuation Advisors**, société par actions simplifiée au capital de 41 270,00 euros, ayant son siège social à PARIS (75116) - 184, Rue de la Pompe, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 435 339 098 ;
- ▶ **CBRE VALUATION**, société par actions simplifiée au capital de 1 434 704 euros, ayant son siège social à PARIS (75017) - 131, Avenue de Wagram, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 384 853 701, venu en remplacement de la société Cushman & Wakefield Valuation France SA suite à l'expiration de son mandat.

LES CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2021



* Valeurs d'expertises hors droits des actifs immobiliers.

REPARTITION DES INVESTISSEMENTS (EN % DE L'ACTIF BRUT)



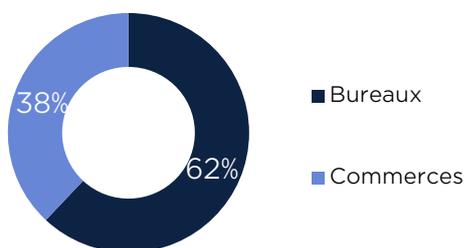
PERFORMANCES (DIVIDENDES RÉINVESTIS) DU FONDS

	1 mois	3 mois	6 mois	YTD	1 an	3 ans	5 ans	Depuis le 18/07/2017
Performance	0,61%	0,00%	-1,27%	2,15%	2,15%	0,10%	-	-0,85%

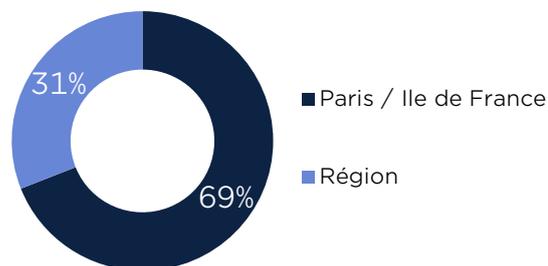
La SPPICAV a été créée le 18 juillet 2017. Les performances passées ne préjugent en rien des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps. La devise de la SPPICAV est l'euro. Ces performances seront évaluées en euro, dividendes réinvestis. Le montant du dividende versé le 25 mai 2021 s'élevait à 12,68€ par part (soit 20,25€ depuis la création de la SPPICAV).

POCHE IMMOBILIÈRE - 68% DE L'ACTIF BRUT

REPARTITION SECTORIELLE*



REPARTITION GEOGRAPHIQUE*



* Valeurs d'expertises hors droits des actifs immobiliers.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE



SUPERFICIE TOTALE PONDEREE



33 759 m²

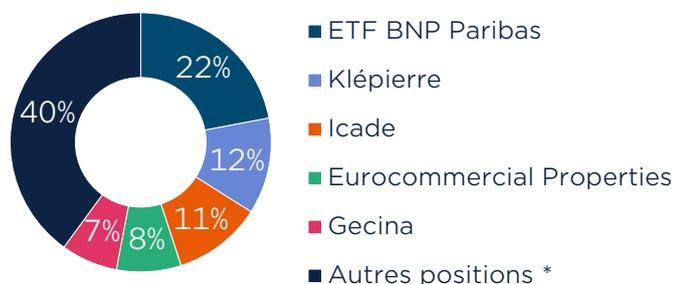
DUREE FERME RESIDUELLE DES BAUX



3,1 ans

POCHE FINANCIÈRE -22% DE L'ACTIF BRUT

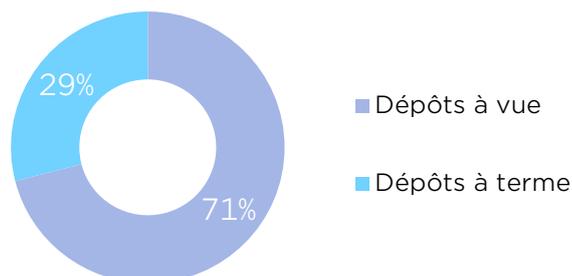
Répartition des principales positions



* Autres positions : Altaréa, Carmila, Cofinimmo, Covivio, Leg Immobilien, Mercialis, Unibail-Rodamco-Westfield et Vonovia

POCHE DE LIQUIDITÉ - 10% DE L'ACTIF BRUT

Répartition des liquidités



DEMARCHE ISR – INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

Le Fonds a obtenu le label ISR « Investissement Socialement Responsable » le 26 mai 2021. Ce label est valable 3 ans. La Société fait l'objet d'un audit annuel de l'AFNOR afin de s'assurer que les engagements pris ont bien été respectés.

Avec l'obtention de ce label, le Fonds s'est engagé dans une démarche environnementale et socialement responsable.

Les engagements se déclinent sur les 3 thématiques suivantes :

- ▶ L'environnement ;
- ▶ L'aspect social ; et
- ▶ La gouvernance.

Les principaux engagements pris sont les suivants :

- ▶ En matière environnementale :
 - ◆ Réduire les consommations énergétiques des actifs immobiliers de 60% d'ici à 2050, conformément à la méthodologie du dispositif Eco-Energie Tertiaire
 - ◆ Atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050, conformément à la Stratégie nationale Bas Carbone issue des Accords de Paris de 2015
 - ◆ Mener des actions en faveur de la biodiversité sur tous les sites immobiliers sur lesquels cela est possible
- ▶ En matière sociale :
 - ◆ Atteindre le seuil de 85% des actifs immobiliers en portefeuille facilement accessibles ou équipés de dispositifs de mobilités douces (bornes de recharge électriques, parkings à vélos, etc...)
 - ◆ Atteindre le seuil de 85% des actifs immobiliers en portefeuille disposant d'un excellent niveau de service
 - ◆ Agir pour le confort des occupants
- ▶ En matière de gouvernance :
 - ◆ Atteindre le seuil de 85% des contrats avec les prestataires intégrant des clauses ESG
 - ◆ Atteindre le seuil de 85% des baux intégrant des clauses ESG
 - ◆ Atteindre le seuil de 85% des actifs disposant d'une animation de la démarche ESG
 - ◆ Atteindre le seuil de 100% des actifs immobiliers en portefeuille ayant une excellente maîtrise de leurs risques pollution et changement climatique

Aux fins de respecter ces engagements, la Société se fait accompagner par la société MANEXI (désormais CINOV) et a fait appel à la société DEEPI pour la partie relative aux relevés des consommations d'énergie et de fluides.

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier, une analyse ESG est menée afin de s'assurer que ledit bien respecte la politique ESG définie. Chaque bien immobilier détenu indirectement par le Fonds fait l'objet d'une analyse critère par critère dont les résultats sont consolidés dans un fichier excel. Les biens immobiliers sont évalués annuellement pour mesurer l'impact des actions menées.

Les critères utilisés pour évaluer les 3 domaines d'actions sont précisés dans le code de transparence publié sur le site internet de la Société de Gestion.

La poche financière de la Société fait également l'objet d'une analyse ESG. Les titres des foncières cotées dans lesquelles la Société investit sont analysés au travers d'une grille établie par la

Société de Gestion prenant en compte les critères ESG en ligne avec la politique ESG de la Société. Ils sont évalués à l'acquisition puis annuellement.

L'ensemble des salariés de la Société de Gestion est impliqué dans cette démarche et participe aux actions menées dans le domaine environnemental, social et de gouvernance, ayant conscience de l'importance de cet engagement pour notre planète.

Un rapport de performance sera publié sur le site internet de la société de gestion d'ici la fin du 1^{er} semestre 2022.

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DECEMBRE 2021

Monsieur Philippe CIEUTAT	Administrateur - Président du Conseil d'administration
Madame Isabelle PRIGENT	Administrateur
Edmond de Rothschild REIM (France)	Administrateur

Il est prévu au titre de la prochaine réunion du conseil d'administration de la Société de remplacer Monsieur Philippe CIEUTAT, démissionnaire, par Monsieur Fabrice COILLE en qualité d'administrateur de la Société.

LISTE ET OBJET DES CONVENTIONS SOUMISES A L'ARTICLE L.227-10 DU CODE DE COMMERCE

CONVENTIONS CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021 :

Aucune convention conclue durant cet exercice n'entre dans le champ d'application des conventions réglementées définies à l'article L.227-10 du code de commerce.

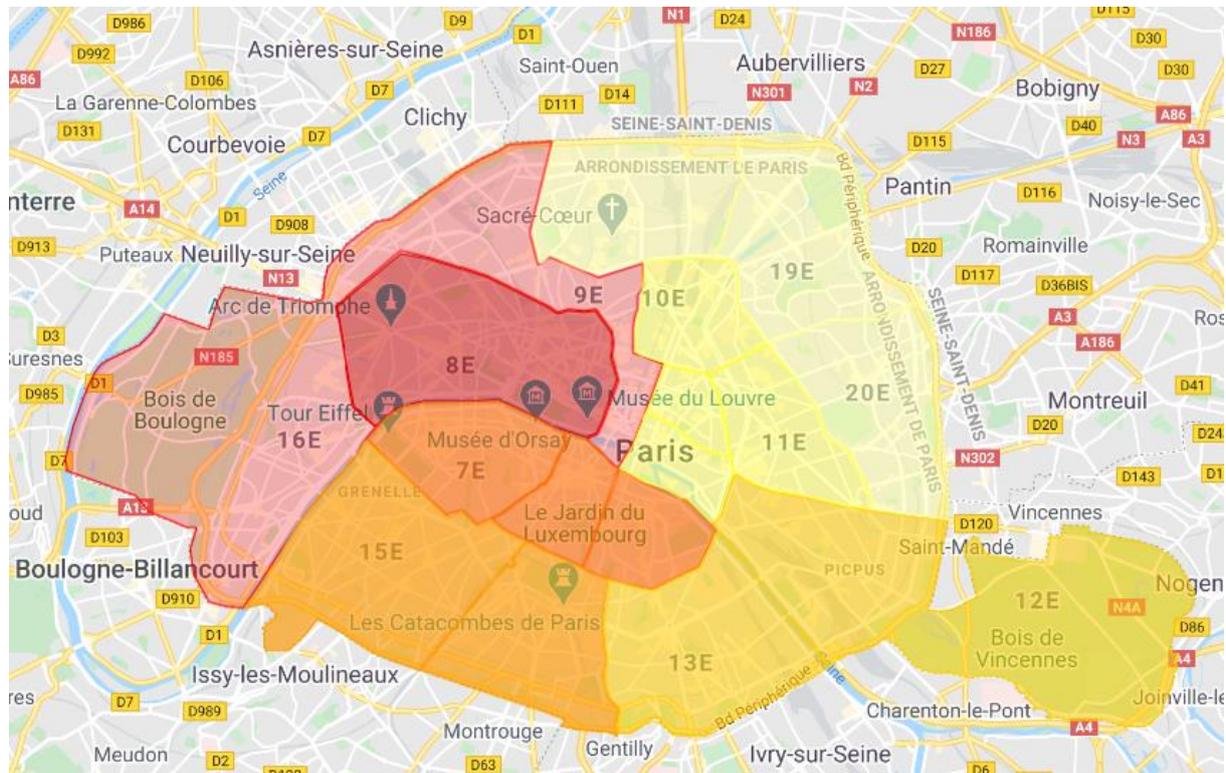
CONVENTIONS CONCLUES AU COURS D'EXERCICES PRECEDENTS ET QUI SE SONT POURSUIVIES AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021 :

Aucune convention conclue au cours d'exercices antérieurs n'entre dans le champ d'application des conventions réglementées définies à l'article L.227-10 du Code de commerce.

ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

DEFINITION DES ZONES GEOGRAPHIQUES IMMOSTAT

PARIS OUEST / RESTE DE PARIS



PARIS OUEST



Paris QCA

Le QCA est la partie centrale de l'ensemble formé par les 1^{er}, 2^{ème}, 8^{ème}, 9^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème} arrondissement de Paris.



Paris Ouest (Hors QCA)

Il s'agit des parties restantes des arrondissements 1, 2, 8, 9, 16 et 17 de Paris.

RESTE DE PARIS

PARIS SUD



Paris 5 / 6 / 7



Paris 12 / 13



Paris 14 / 15

PARIS NORD EST

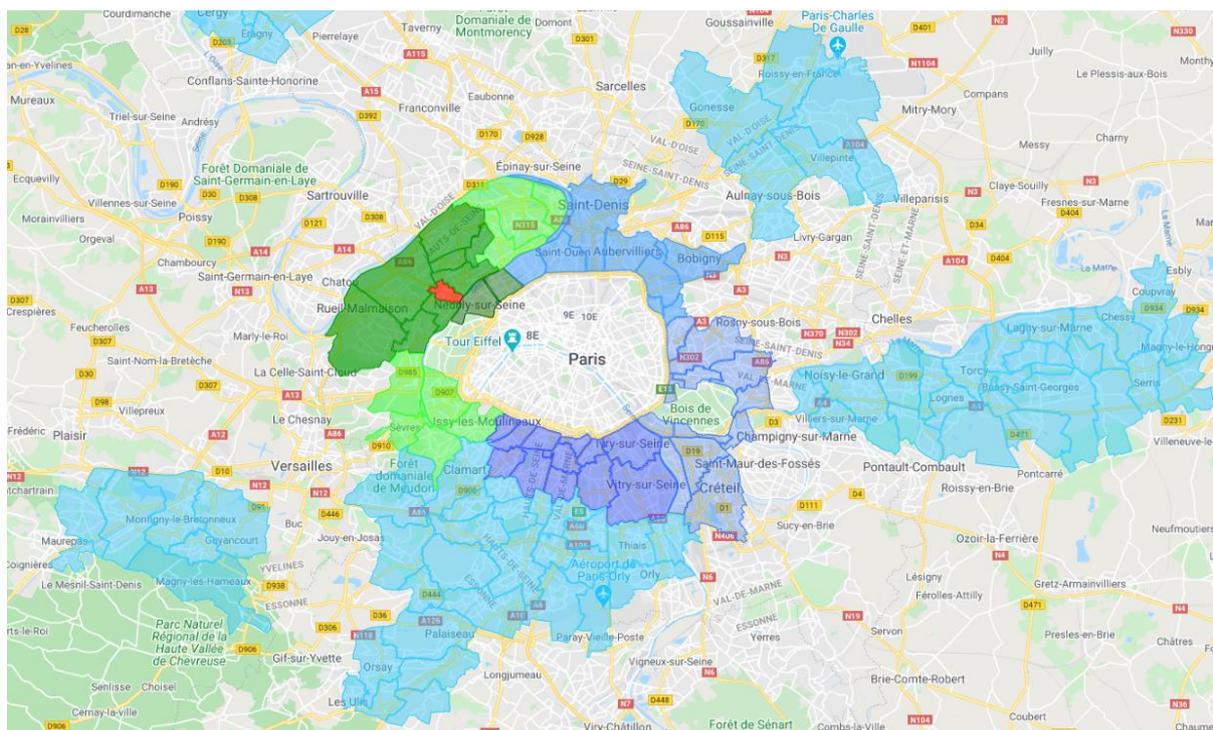


Paris 3 / 4 / 10 / 11



Paris 18 / 19 / 20

CROISSANT OUEST / PREMIERE & DEUXIEME COURONNE



CROISSANT OUEST



La Défense

Territoire d'aménagement à cheval sur Courbevoie et Puteaux (prise très limitée sur Nanterre aux abords de la Grande Arche).

CROISSANT OUEST (HORS LA DEFENSE)



Neully / Levallois

Neully-sur-Seine, Levallois-Perret



Péri-Défense

Bois-Colombes, Colombes, Courbevoie, La Garenne-Colombes, Nanterre, Puteaux, Rueil-Malmaison, Suresnes



Boucle Sud

Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Sèvres, St-Cloud



Boucle Nord

Asnières-sur-Seine, Gennevilliers, Villeneuve-La-Garenne

PREMIERE COURONNE



Première Couronne Nord

Aubervilliers, Bobigny, Clichy, L'Ile-St-Denis, Le Pré-St-Gervais, Les Lilas, Pantin, St-Denis, St-Ouen.



Première Couronne Est

Alfortville, Bagnolet, Charenton-le-Pont, Créteil, Fontenay-sous-Bois, Joinville-le-Pont, Maisons-Alfort, Montreuil, Nogent-sur-Marne, St-Mandé, St-Maurice, Vincennes.



Première Couronne Sud

Arcueil, Bagneux, Cachan, Châtillon, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Malakoff, Montrouge, Vanves, Villejuif, Vitry-sur-Seine

DEUXIEME COURONNE



Deuxième Couronne Sud

Antony, Bièvres, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Fresnes, Igny, Le Plessis-Robinson, Les Ulis, L'Haÿ-les-Roses, Massy, Meudon-la-Forêt, Orly, Orsay, Palaiseau, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Sceaux, Thiais, Vélizy-Villacoublay, Verrières-le-Buisson, Villebon-sur-Yvette, Villejust, Wissous



Saint Quentin en Yvelines

Elancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes, Voisins-le-Bretonneux.



Pôle Marne-la-Vallée

Bailly-Romainvilliers, Bry-sur-Marne, Bussy-St-Georges, Bussy-St-Martin, Champs-sur-Marne, Chantelou-en-Brie, Chessy, Collégien, Conches-sur-Gondoires, Coupvray, Croissy-Beaubourg, Emerainville, Ferrières-en-Brie, Gouvernes, Guermantes, Jossigny, Lagny-sur-Marne, Lognes, Magny-le-Hongre, Montevrain, Noisiel, Noisy-le-Grand, Serris, St-Thibault-des-Vignes, Torcy, Villiers-sur-Marne.



Pôle Roissy

Aulnay-sous-Bois, Gonesse, Roissy-en-France, Tremblay-en-France, Villepinte.



Pôle Cergy

Cergy, Eragny-sur-Oise, Osny, Pontoise, Puiseux-Pontoise, St Ouen L'aumône

RESTE DEUXIEME COURONNE

Toutes les communes d'Ile de France qui n'appartiennent pas aux secteurs définis

Source : <https://www.immostat.com/secteurs>

BUREAUX

MARCHE DE LA LOCATION DE BUREAUX EN 2021

VALEUR LOCATIVE

L'année 2021 a été synonyme de reprise sur le marché locatif en Île-de-France. La valeur locative prime¹ des bureaux affiche toutefois des tendances contrastées selon les secteurs avec parfois des loyers corrigés à la baisse.

Les secteurs de Paris QCA (Quartier Central des Affaires) et La Défense ont démontré une forte capacité de rebond et de résilience. Le loyer prime de Paris QCA atteint 930€/m²/an en continuant son ascension et plusieurs signatures atteignent 560€/m²/an à La Défense, des niveaux qui n'avaient pas été observés depuis 2012. Nous constatons une stabilité sur les autres secteurs à l'exception de certaines localisations périphériques tels que les sous-secteurs de la Première Couronne Sud et la Péri-Défense.

LOYERS PRIME (EN €/M²/AN)

Secteur de marché	4 ^{ème} trimestre 2021	4 ^{ème} trimestre 2020	Évolution
Paris	420-930€	420-900€	+1%
La Défense	560€	540€	+4%
Croissant Ouest	250-600€	250-600€	+0%
Première Couronne	320-360€	320-360€	+0%
Deuxième Couronne	190-235€	190-235€	+0%

Les évolutions positives en périphérie sont à nuancer, plus particulièrement à La Défense et Neuilly-Levallois. Ces évolutions témoignent uniquement de la volonté de certains utilisateurs de se positionner sur les meilleurs actifs aux meilleurs emplacements périphériques, à l'instar de Neuilly-sur-Seine où les loyers sont en nette augmentation.

Les surfaces de première main² se sont transactées sur des loyers en progression notamment sur les secteurs de Paris Sud, Paris QCA et La Défense. D'un autre côté, des ajustements ont touché des secteurs plus périphériques et sur-offreurs, comme sur les Premières Couronnes Nord et Péri-Défense davantage impactés par leur incapacité à absorber l'offre immédiate et les livraisons futures.

¹ La notion de loyer Prime (valeur Prime) fait référence au « loyer facial le plus élevé, hors transaction de convenance, pour un produit : de taille standard par rapport à la demande dans le secteur de marché, d'excellente qualité et offrant les meilleures prestations, dans la meilleure localisation pour un marché donné » (Source : Lexique de l'immobilier BNP Paribas Real Estate).

² La notion de loyer de 1^{ère} main (exprimé en euro HT-HC par m² et par an) fait référence « à la moyenne des loyers, pondérée par la surface totale des transactions de première main (surfaces neuves ou restructurées) » (Source : Les Clés du Marché Bureaux/IDF T4, Cushman & Wakefield).

LOYERS DE PREMIERE MAIN (EN €/M²/AN)

Secteur de marché	2021	2020	Évolution
Paris	600€	600€	+0%
La Défense	490€	480€	+2%
Croissant Ouest	400€	380€	+5%
Première Couronne	330€	330€	+0%
Deuxième Couronne	190€	190€	+0%
Île-de-France	410€	410€	+0%

Les loyers de seconde main³ ont quant à eux subi une pression baissière creusant l'écart avec les valeurs locatives prime et de première main, certains actifs ne répondant plus aux nouvelles attentes des utilisateurs.

LOYERS DE SECONDE MAIN (EN €/M²/AN)

Secteur de marché	2021	2020	Évolution
Paris	520€	510€	+2%
La Défense	440€	460€	-4%
Croissant Ouest	310€	310€	+0%
Première Couronne	250€	250€	+0%
Deuxième Couronne	150€	150€	+0%
Île-de-France	410€	410€	+0%

En outre, les valeurs faciales énoncées ne mettent pas en exergue les mesures d'accompagnement en hausse généralisée qui atteignent 24% en moyenne en Île-de-France. Les valeurs locatives font aussi face à des dynamiques contrastées avec des variations qui se révèlent davantage dans les sous-marchés.

En région, les valeurs locatives ont connu des ajustements dans certaines zones et certains loyers enregistrent des progressions sur des actifs récemment rénovés ou restructurés pour reprendre leur niveau d'avant crise.

³ La notion de loyer de 2nde main (exprimé en euro HT-HC par m² et par an) fait référence « à la moyenne des loyers, pondérée par la surface totale des transactions de seconde main (hors surfaces neuves ou restructurées) » (Source : Marketbeat Bureaux Île-de-France T4 2021, Cushman & Wakefield).

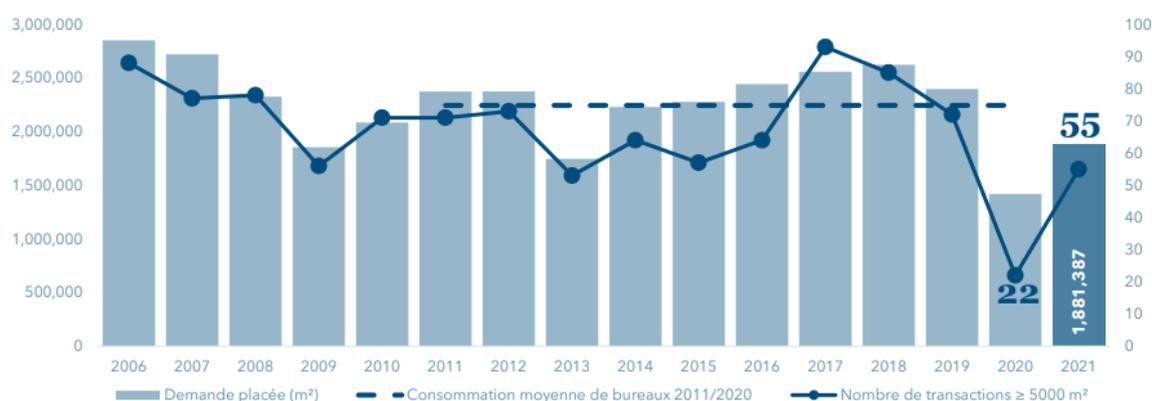
Nous enregistrons les valeurs suivantes au 4^{ème} trimestre 2021 en €/m²/an :

Villes	Loyers « top »
Lyon	340€
Bordeaux	320€
Aix-Marseille	280€
Nantes	250€
Toulouse	245€
Lille	240€

DEMANDE PLACÉE

La demande placée⁴ sur les marchés de bureaux en Île-de-France a progressé et atteint 639 900m² au dernier trimestre 2021. Il s'agit d'un rebond de +32% par rapport à l'année précédente avec un total placé de 1,8 million de m² sur l'ensemble de l'année 2021, un chiffre supérieur aux anticipations et se rapprochant de sa moyenne décennale.

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN ÎLE-DE-FRANCE (EN M²)

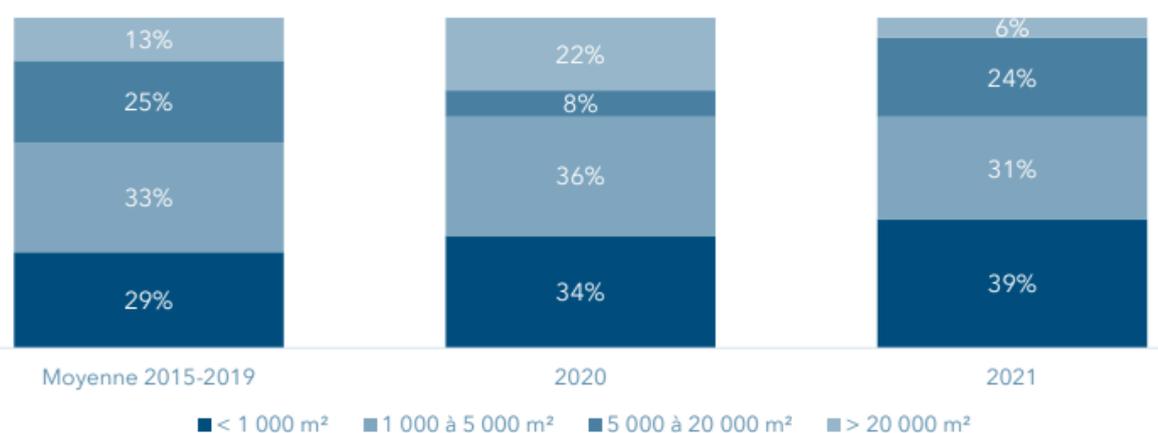


Source : Knight Frank

L'amélioration de cette demande placée a bénéficié à tous les créneaux de surfaces de bureaux et tout particulièrement aux surfaces inférieures à 1 000m² (+49% par rapport à l'année 2020). Concernant les grandes surfaces (supérieures à 5 000m²), la demande placée affiche un rebond avec 55 signatures (contre 22 en 2020), mais demeure toutefois inférieure au niveau d'avant crise avec maintes entreprises encore dans une phase attentiste ou souhaitant réduire leur surface immobilière.

⁴ La notion de demande placée fait référence « à l'ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les précommercialisations, les clés en main et les opérations pour compte-propre, sous réserve de la levée des conditions suspensives » (Source : Marketbeat Bureaux Île-de-France T4 2021, Cushman & Wakefield).

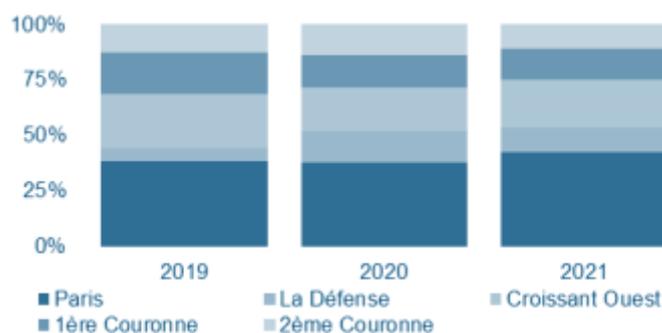
DEMANDE PLACÉE PAR TRANCHE DE SURFACE EN ILE-DE-FRANCE (EN %)



Source : Knight Frank

Grâce à un marché dynamique des petites et moyennes surfaces, les utilisateurs ont plébiscité la centralité avec notamment Paris Centre Ouest et en particulier Paris QCA, l'un des rares secteurs à dépasser sa moyenne décennale. La hausse des volumes placés y a été importante : +73% par rapport à 2020. À l'inverse, la 1^{ère} Couronne Sud et la Péri-Défense ont connu un retrait du volume placé par rapport à 2020 en raison d'une forte demande de bureaux prime idéalement desservis et par des preneurs peu atteints par la crise sanitaire (Tech, Finance, Avocats). Pour La Défense, les volumes placés diminuent de 10% sur un an mais avec 5 transactions supérieures à 10 000m², ils demeurent supérieurs de 5% à la moyenne 2015-2019.

DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE (EN %)



Source : Cushman & Wakefield

Côté région, la demande placée a fortement augmenté dans certaines métropoles pour retrouver des niveaux d'avant crise. En voici quelques exemples :

Villes	Demande placée 2021	Demande placée 2020	Évolution
Lyon	292 600m ²	217 600m ²	+34%
Bordeaux	130 000m ²	123 000m ²	+6%
Toulouse	107 000m ²	63 000m ²	+70%
Aix-Marseille	163 000m ²	137 800m ²	+18%
Lille	274 141m ²	139 000m ²	+97%
Nantes	131 000m ²	86 000m ²	+52%

La demande placée en 2021 a dépassé la moyenne décennale dans toutes les métropoles régionales listées ci-haut, excepté à Toulouse.

OFFRE IMMEDIATE

Les livraisons de bureaux n'ont cessé de croître depuis 2018 pour atteindre un niveau record de plus de 962 000m² de surfaces créées.

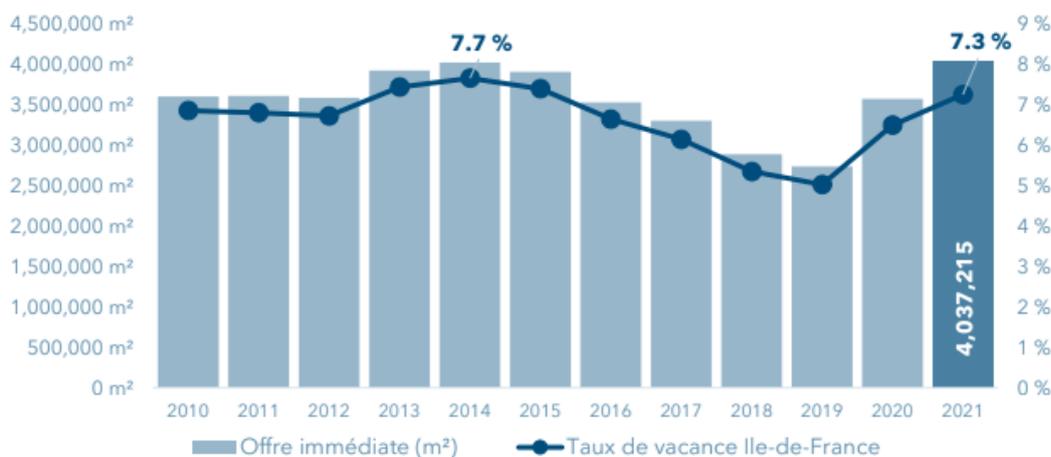
L'offre immédiate a augmenté de 10% en un an et s'est établit à 4 millions de m² à la fin du quatrième trimestre 2021 dont 1,9 million de m² pour les surfaces supérieures à 5 000m², soit une augmentation de 20% sur un an. Un volume, certes au plus haut depuis 2015, mais à mesurer en raison des livraisons initialement prévues en 2020 et reportées en raison des premiers confinements.

Sur le plan géographique, les stocks se répartissent de manière inégale dans les secteurs de l'Île-de-France. L'offre disponible se concentre dans le Croissant Ouest, avec plus d'un million de m² (+12% sur un an) dépassant la Deuxième Couronne (931 000m²), la Première Couronne (+32%, 851 000m²) et La Défense (+28%, 488 000m²). À l'inverse, l'offre a baissé à Paris où l'on constate un recul de près de 4%.

VACANCE LOCATIVE

Le taux de vacance moyen immédiat est de 7,3% en Île-de-France avec de fortes disparités selon les secteurs. Il s'établit plus précisément à 4,6% à Paris hors QCA (stable par rapport à 2020) et est orienté à la hausse notamment dans le Croissant Ouest (12,8%), à La Défense (12,6%) et en Première Couronne (10,1%), secteurs dans lesquels un certain temps sera nécessaire pour absorber les livraisons d'immeubles neufs et l'offre conséquente à venir.

OFFRE DISPONIBLE ET TAUX DE VACANCE EN ILE-DE-FRANCE



Source : Knight Frank

Dans les grandes métropoles françaises régionales, les taux de vacance sont les suivants : 2,9% à Aix-Marseille, 3,5% à Nantes, 5,1% à Bordeaux, 5,2% à Toulouse, 5,6% à Lyon et 5,9% à Lille.

PERSPECTIVES 2022

L'arrivée de nouveaux variants apportent une dose d'incertitude aux perspectives de l'année 2022 mais les indicateurs économiques sont bien orientés. Cette année devrait surtout être marquée par la transformation des entreprises et leur rapport à l'immobilier dans un souci d'attraction des talents et de coûts d'occupation puisque ces coûts immobiliers représentent le deuxième poste de charges après la masse salariale.

Une hausse de l'offre est anticipée avec près d'un million de m² livrables sur l'année 2022 dont 17% qui sont pré-commercialisés. Nous nous attendons donc à un niveau encore élevé de livraisons, mais à un ralentissement des mises en chantier avec des promoteurs et investisseurs attendant une meilleure absorption de cette offre avant de lancer de nouvelles opérations en blanc.

Les bureaux devraient par ailleurs composer avec les nouvelles attentes des utilisateurs en termes de service, de prestations techniques et de bien-être, en intégrant à la fois les nouveaux

impératifs de développement durable. La prévision de demande placée sur l'ensemble du territoire est fixée à 2 millions de m² pour 2022.

Le télétravail demeure un sujet majeur, dont il est encore difficile de déterminer les impacts à long terme. La demande et les valeurs locatives devraient se segmenter entre d'une part les meilleurs immeubles centraux et flexibles et d'autre part ceux situés dans des marchés plus excentrés et ne répondant plus aux critères des entreprises. Les communes les plus offreuses et les grands ensembles de plus de 10 000m² devraient être les plus touchés car les mesures d'accompagnement ne devraient pas suffire. Cependant, à Paris intra-muros, la rareté de l'offre devrait continuer d'exercer une pression sur les valeurs locatives.

MARCHE DE L'INVESTISSEMENT EN BUREAUX EN 2021

Le volume d'investissement en immobilier de bureaux s'élève à 15,4 milliards d'euros en 2021 (-15% sur un an). La part des bureaux dans l'ensemble des investissements a atteint 62% par rapport à 70% en 2019, une diminution certes mais une tendance qui suit la moyenne des dix dernières années qui s'est toujours approximativement située entre 60 et 70%.

Cette contraction est en grande majorité due à la baisse des volumes d'investissement en Île-de-France, qui ont totalisé 12,7 milliards d'euros (-19% sur un an) malgré une accélération du marché en fin d'année avec près de 5 milliards d'euros investis au quatrième trimestre. Nous comptons aussi moins de grandes transactions (transactions supérieures à 100 millions d'euros), soit une baisse de -53% en volume par rapport à 2019.

Paris conserve une nouvelle fois sa première place en termes de volumes investis (5,3 milliards d'euros) avec toutefois une baisse de 35% en volume, essentiellement due à une rareté de l'offre. Les données disponibles sur les autres marchés sont mitigées : Première Couronne (+6%), Croissant Ouest (-54%) et La Défense (+60%).

Cette année encore, les investisseurs ont été exigeants et se sont concentrés sur les actifs refuges « Core⁵ » qui ont représenté 50% des investissements en Île-de-France, ainsi que sur les actifs « Core+⁶ » pour 25%. Nous notons également que les actifs « Value-Added⁷ » ont représenté 22% alors que les investissements en VEFA sont passés de 12% en 2020 à 3% en 2021.

Le marché a été une nouvelle fois dominé par les investisseurs français qui ont compté cette année pour près de 65% du volume total après tout de même un deuxième et troisième trimestre fortement animés par les investisseurs étrangers, notamment allemands et le retour des fonds asiatiques. La France demeure attractive sur les bureaux au regard de ses fondamentaux immobiliers solides : la profondeur et la liquidité du marché, la reprise prometteuse, les bonnes conditions de financement et la prime de risque sécurisante.

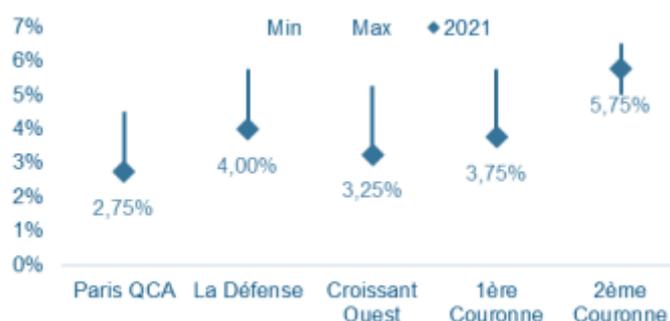
Côté taux de rendement, ils sont à des niveaux planchers compte-tenu du manque d'offres « Core » et de la reprise du marché locatif. Le taux prime atteint 2,75% pour Paris QCA et nous constatons, pour les autres secteurs, une certaine stabilité générale. Les investisseurs, en quête de centralité, sont donc capables de se positionner à des niveaux de rendements prime encore agressifs en Île-de-France pour les meilleurs actifs.

⁵ La notion d'actif Core fait référence à un « *actif bénéficiant d'une localisation géographique de premier plan et assurant des rendements locatifs sûrs en raison de la qualité des locataires, de la durée des baux, du faible taux de vacance et d'une faible rotation locative* » (Source : Marketbeat Investissement France T4 2021, Cushman & Wakefield).

⁶ La notion d'actif Core + fait référence à un « *actif pour lequel un investisseur accepte un rendement un peu moins sécurisé en échange d'une hausse potentielle de la valeur de leur immeuble. Bien situés et de bonne qualité, les actifs concernés peuvent faire l'objet de travaux de rénovation ou d'un travail d'asset management pour améliorer leur taux d'occupation* » (Source : Marketbeat Investissement France T4 2021, Cushman & Wakefield).

⁷ La notion d'actif Value-added fait référence à un « *actif immobilier pour lequel l'acquisition est faite dans le but de créer ou de recréer de la valeur grâce à une gestion dynamique* » (Source : Marketbeat Investissement France T4 2021, Cushman & Wakefield).

TAUX DE RENDEMENT PRIME BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE



Source : Cushman & Wakefield

Côté régions, le marché retrouve une activité quasiment aux niveaux d'avant-crise, avec près de 3,2 milliards d'euros investis en 2021, soit des hausses de 15% sur un an et 50% par rapport à la moyenne décennale. Les investissements étaient toutefois relativement sécurisés en privilégiant principalement des actifs Core (36%) et Core+ (46%).

Les 3 principales métropoles régionales les plus plébiscitées sont Lyon, Bordeaux et Lille. Les taux de rendement prime sont restés stables : 3,35% pour Lyon, 4,15% pour Lille, 3,70% pour Bordeaux et 3,90% pour Aix-Marseille, 4,50% pour Toulouse, et 4,35% pour Nantes.

PERSPECTIVES 2022

Force est de constater que l'immobilier de bureaux en Île-de-France demeure un marché profond et une classe d'actif refuge bénéficiant en outre d'une diversité de locataire inégalée. Le bureau reste la première classe d'actif pour les investisseurs en dépit de l'évolution des stratégies de réallocation. Le marché est également porté à long terme par la tertiarisation et la métropolisation de l'économie, une attractivité qui devrait également être renforcée avec la création de nouvelles lignes de métro dans le projet du Grand Paris.

Les bureaux de l'après COVID-19 devraient être amenés à évoluer. Les nouveaux modes de travail et attentes des collaborateurs devraient amener les investisseurs à privilégier des actifs centraux, bien desservis par les transports en commun, flexibles et prenant en compte les nouveaux critères ESG.

Une hausse des performances est attendue pour l'année 2022 avec un fort dynamisme du marché de Paris intra-muros et in fine une pénurie de l'offre dans ce secteur sur les segments Core et Core+. Une nouvelle compression des taux de rendement sur ces actifs pourrait s'opérer. À l'inverse, face à une demande en baisse et une suroffre à venir, les immeubles périphériques à l'état locatif dégradé et de grande taille (supérieure à 10 000m²) devraient souffrir, en particulier en Première Couronne Nord, Péri-Défense et Deuxième Couronne.

Sources : Clés du marché Bureaux IDF T4 2021, Cushman & Wakefield ; Marketbeat Bureaux Île-de-France T4 2021, Cushman & Wakefield ; Marketbeat Investissement France T4 2021, Cushman & Wakefield ; Bilan & Perspectives 2021-2022, Le Marché Immobilier Français, Knight Frank ; Panorama Bureaux Île-de-France T4 2021, JLL ; Les Bureaux en Île-de-France, At a Glance T4 2021, BNP Paribas Real Estate.

COMMERCES

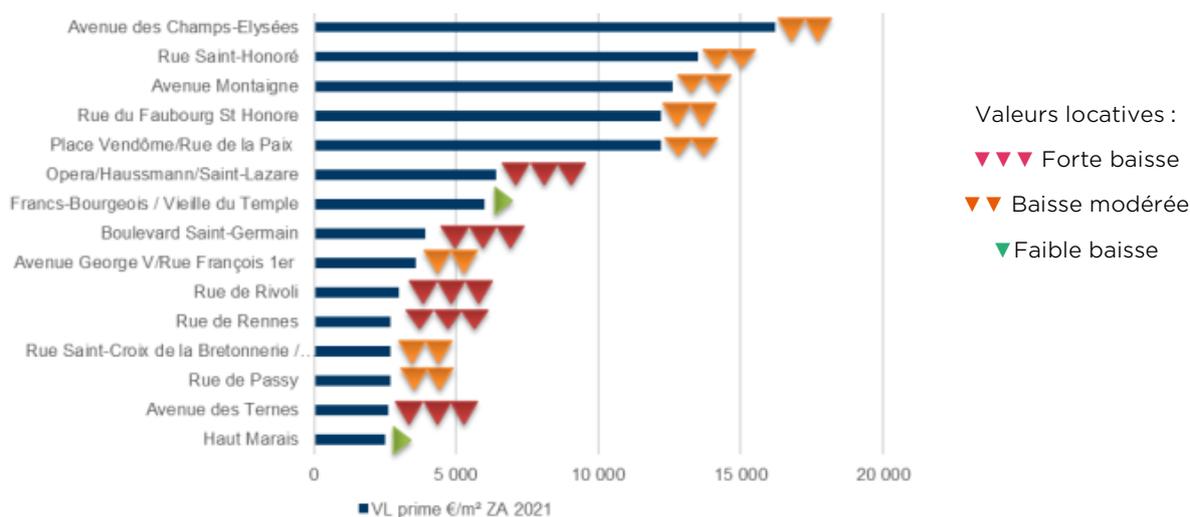
MARCHE LOCATIF DES COMMERCES EN 2021

VALEURS LOCATIVES

Après une baisse importante des chiffres d'affaires en 2020, l'année 2021 a été marquée par l'augmentation de la consommation des ménages qui a augmenté de plus de 4,5% et qui influe sur le marché locatif. Les ventes du commerce de détail sont en progression de 4,4% par rapport à l'année 2020 sans toutefois retrouver leurs niveaux d'avant crise.

Sur Paris, on relève un ajustement à la baisse de l'ordre de -10% à -30% par rapport aux niveaux de loyer de 2019. Le marché est ainsi resté dynamique avec une généralisation des mesures d'accompagnement.

VALEURS LOCATIVES ⁸ PRIME ARTERES N°1 A PARIS (€/M²/AN)

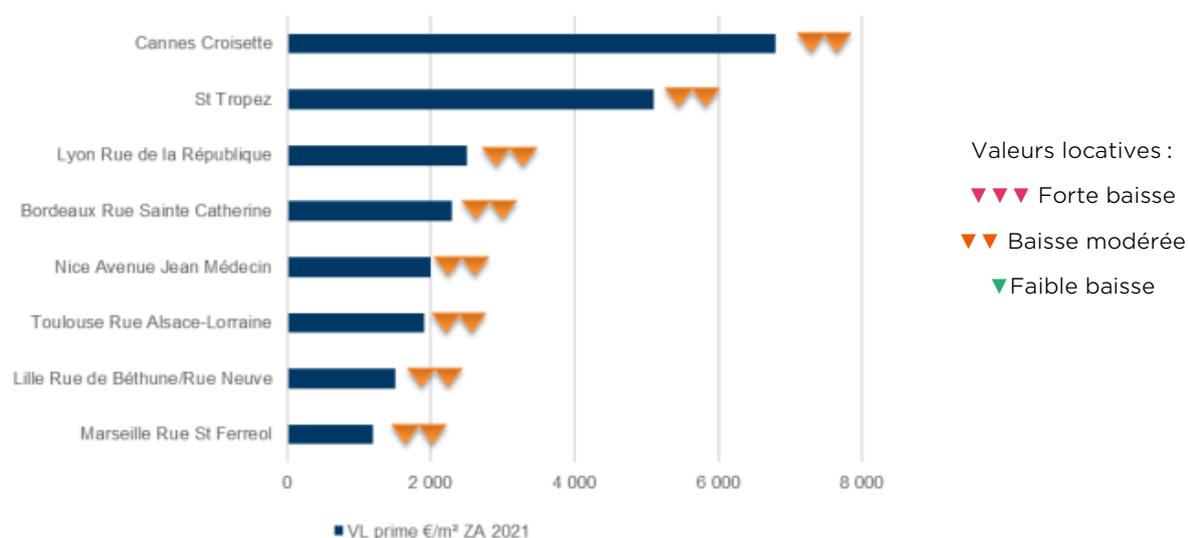


Source: Cushman & Wakefield

Les valeurs locatives des principales artères des centres-villes de région ont bien résisté avec une baisse plus modérée de l'ordre de -10%.

⁸ Valeurs observées en m² Zone A (suivant la Méthode Générale de Pondération des surfaces, la zone A correspond à la surface établie au coefficient 1). Ces valeurs exprimées hors taxes, hors charges, s'entendent droit au bail décapitalisé et réintégré.

VALEURS LOCATIVES PRIME ARTERES N°1 EN PROVINCE (€/M²/AN)



Source : Cushman & Wakefield

Ces ajustements à la baisse ont permis de redonner de la vigueur aux transactions locatives. Toutefois, face aux incertitudes de l'évolution de la crise sanitaire, les arrivées de touristes étrangers restent loin des niveaux d'avant crise ce qui a pesé sur les artères qui en dépendent le plus. Nous noterons que l'année 2021 aura aussi été marquée par l'arrivée du Quick Commerce avec une part grandissante des livraisons à domicile.

L'année 2021 marque aussi la reprise des développements des parcs d'activité en périphérie. Leur format paraît résister à la crise notamment grâce à de grands espaces, qui plus sont ouverts sur l'extérieur, une maîtrise des coûts et une multitude de places de stationnement.

VALEURS LOCATIVES RETAIL PARKS (€/M²/AN)

Tranche de surface	Boîtes ⁹	Retail Parks ¹⁰	Prime
0-250m ²	200-250	230-300	450
251-500m ²	180-240	200-275	300
501-900m ²	150-160	180-200	250
901-1 300m ²	140-190	150-200	220
1 301-2 000m ²	120-130	140-170	200
2 001- 3 000m ²	70-100	100-130	150
+ 3 000m ²	60-90	70-100	120

⁹ Boîtes : Parcs d'activités de périphérie situés aux abords des grandes villes et composés de bâtiments, « magasins-entrepôts », délivrant un taux de rendement plus élevé compte tenu du risque.

¹⁰ Retail Park : Parcs d'activités, composés d'au moins 5 unités commerciales, gérés comme un seul lot et d'une surface supérieure à 3 000m².

CERTAINES TRANCHES DE SURFACE ONT CONNU UNE AUGMENTATION DE LEURS VALEURS LOCATIVES, NOTAMMENT LE FORMAT 900-1300M² TOUJOURS RECHERCHE PAR DES ENSEIGNES DE SPORT, DISCOUNT ET BRICOLAGE, AINSI QUE LES PETITES SURFACES (251-500M²), APPRECIEES DES SECTEURS HYGIENE/BEAUTE, LOISIRS ET SERVICES. NOUS NOTERONS QUE FACE A LA CROISSANCE DU E-COMMERCE, CERTAINS DE CES LOCAUX SE TRANSFORMENT EN LOCAUX D'ACTIVITE OU ENTREPOTS.

DEMANDE PLACEE

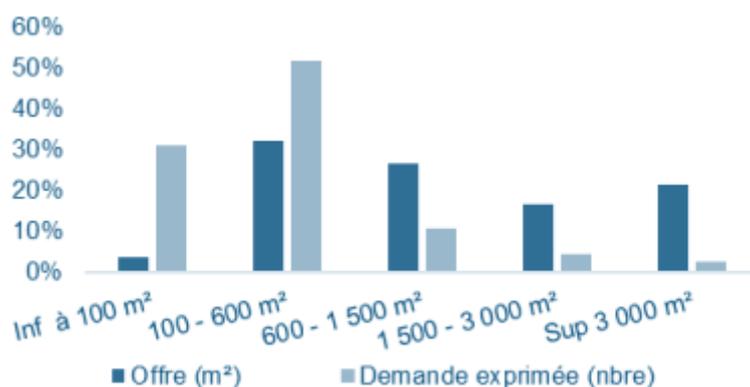
Le format boutique (surfaces inférieures à 600m²) a concentré plus de 80% des demandes exprimées par les enseignes en 2021. Il est particulièrement sollicité en équipement de la maison, alimentation/restauration, et services. Le marché a aussi été marqué par l'effet de la rationalisation qui privilégie l'emplacement aux doublons de commerces de même enseigne. En effet, certains indices de vente sont restés faibles face à une baisse de la fréquentation due au pass sanitaire, au port du masque et au télétravail.

À Paris, on assiste à une segmentation des grandes artères en micro-quartiers comme par exemple le bas de la rue de Rennes, qui a retrouvé un nouvel essor. Certains quartiers parisiens ressortent même renforcés de cette crise comme celui du Marais, où malgré la baisse de fréquentation, l'activité locative n'a pas fléchi grâce à un positionnement particulièrement large en termes de diversité des preneurs.

OFFRE IMMEDIATE

L'écart s'est poursuivi entre l'offre et la demande. La demande est faible pour les moyennes et grandes surfaces, les candidats locataires privilégiant les surfaces inférieures à 600m². En effet, les enseignes cherchent à optimiser leurs coûts d'exploitation et in fine réduire les surfaces louées. Les moyennes et grandes surfaces concentrent alors près de 65% de l'offre face à une demande de trois fois inférieure.

RAPPORT ENTRE OFFRE ET DEMANDE PAR TYPOLOGIE DE SURFACES

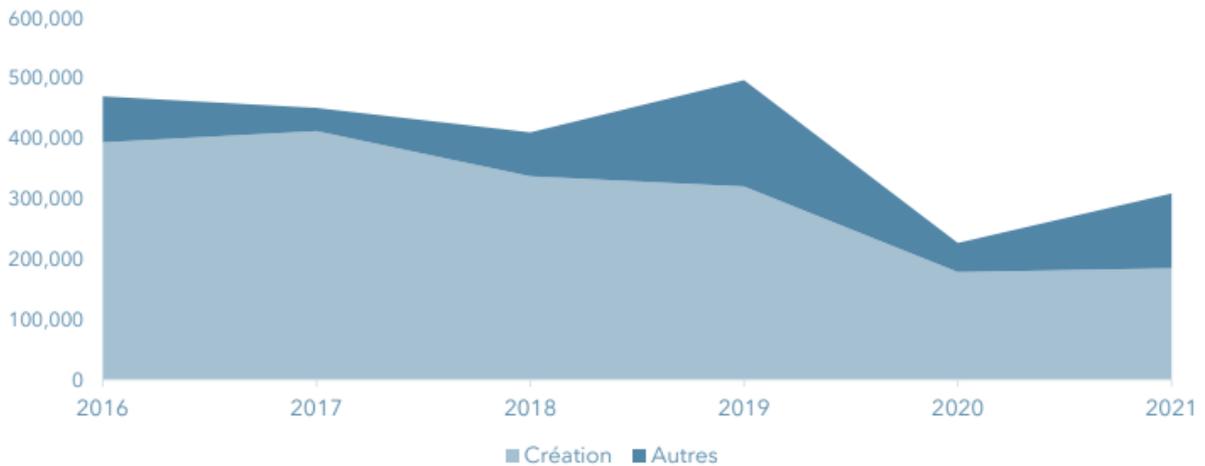


Source : Cushman & Wakefield

Comme énoncé précédemment, la crise semble renforcer le modèle du retail park avec en 2021 275 000m² inaugurés, des chiffres en hausse de +72% par rapport à 2020 mais bien inférieurs à la moyenne décennale de 425 000m². D'autre part, avec 108 000m² de centres commerciaux inaugurés en 2021, le format accuse pour la deuxième année consécutive un repli de - 36% en termes d'ouvertures par rapport à 2020 et de -46% par rapport à 2019.

Ces deux derniers segments sont notamment impactés par les difficultés que rencontrent les promoteurs : des retards de travaux liés aux premiers confinements et par un contexte politique et législatif défavorable à l'artificialisation des sols et à la création de nouveaux projets.

ÉVOLUTION DES OUVERTURES DE RETAIL PARKS EN FRANCE (M²)



Source : Knight Frank

VACANCE LOCATIVE

La vacance est localisée et est soumise aux aléas des flux notamment dans les centres-villes. Son taux, en hausse depuis 2014 est en recul de 0,3 points de pourcentage pour atteindre 9,8% en moyenne. La reprise de la consommation, le dynamisme de certaines activités, l'augmentation des mesures d'accompagnement et la baisse des loyers ont contribué à sa réduction sur certains grands axes.

À Paris par exemple, la baisse a concerné des rues dont les difficultés datent de plusieurs années. Plus précisément : la rue de Rennes présente désormais un taux de vacance de 8% contre 10% à fin 2020 et la rue de Rivoli passe de 13 à 9%.

ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE EN CENTRE-VILLE



Source : Cushman & Wakefield

PERSPECTIVES 2022

L'ICC et l'ILC devraient connaître d'importantes progressions, impactant les loyers et les taux d'effort des commerçants. Cette croissance devrait entraîner une hausse des revenus locatifs pour les investisseurs. Des discussions devraient alors s'amorcer entre bailleurs et preneurs sur l'application de l'indice. Aussi, certains locataires défendent un modèle de bail avec un loyer variable indexé sur un taux d'effort, au détriment d'un loyer fixe, ce qui leur permettrait de faire face à de prochaines fermetures.

En 2022 les valeurs locatives devraient évoluer de manière contrastée. Alors que certaines rues présentent un risque de correction faible, celles qui souffrent du renforcement du télétravail et du nombre restreint de touristes étrangers, moins appréciées, devraient connaître de nouvelles

corrections des valeurs locatives. La vacance pourrait continuer de diminuer sur certaines artères et devrait évoluer peu sur celles qui ont déjà bien résisté à la crise.

La tendance devrait être à la sélectivité et à la souplesse des enseignes qui s'adaptent aux plus petits formats de surfaces ainsi qu'à l'omnicanal. Le commerce physique gardera son rôle central dans la distribution et restera indissociable du commerce en ligne. Il devrait évoluer sous un format hybride en tant que point de collecte, de stockage et showroom, ce qui impactera inévitablement la localisation.

MARCHE DE L'INVESTISSEMENT DES COMMERCES EN 2021

En 2021, le volume d'investissement dans les murs de commerces a été fortement pénalisé avec seulement 3,1 milliards d'euros investis. Un niveau au plus bas depuis 2013, en recul de -30% par rapport à l'année 2020 et de -32% par rapport à la moyenne des dix dernières années.

Ces propos sont à nuancer car l'année 2020 avait bénéficié de négociations entamées avant la crise. L'année 2021 enregistre aussi un niveau de transactions faible au premier semestre par rapport au second semestre où les investisseurs ont pu observer une certaine résilience des commerces et la capacité d'adaptation des commerçants.

VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES PAR TRIMESTRE (EN MDS€)



Source : JLL

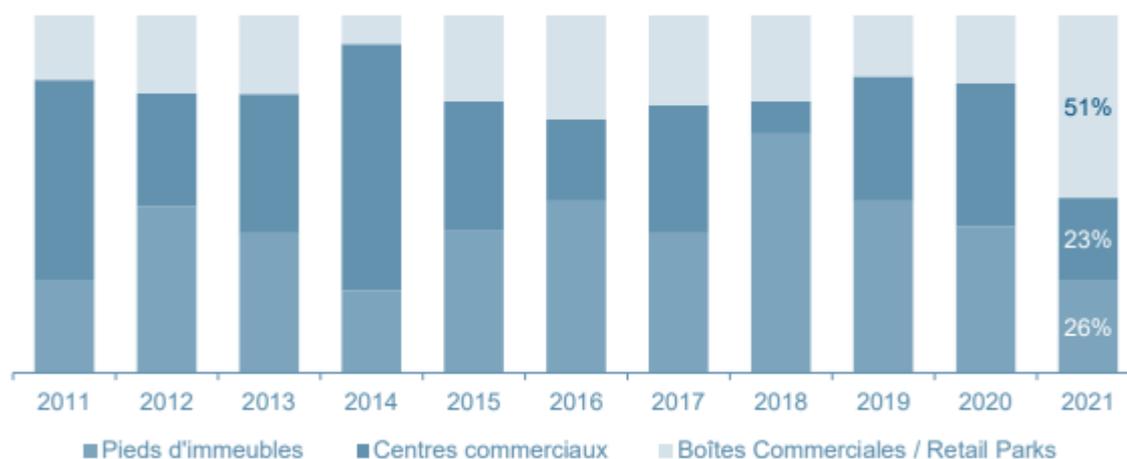
L'activité s'est concentrée sur les petites transactions (transactions inférieures à 10 millions d'euros) qui ont représenté près de 75% des transactions tandis que nous enregistrons seulement 6 transactions à plus de 100 millions d'euros contre 8 en 2020, une année marquée par les cessions significatives d'Unibail Rodamco Westfield.

Les boîtes commerciales et retail parks sont en tête en 2021 et représentent plus de 1,5 milliard d'euros (soit une hausse de +7,8% par rapport à la moyenne quinquennale) grâce à 72 transactions dont 21 sont relatives à des portefeuilles.

Les transactions de pieds d'immeuble (majoritaires en nombre) représentent 26% des volumes investis avec 780 millions d'euros investis (soit 42% en moyenne depuis 2016), les deux opérations les plus significatives étant situées rue Saint-Honoré (n°275 et 277).

Les centres commerciaux affichent également un fort recul de -57% par rapport à 2020, malgré la signature du plus gros volume de l'année sur ce segment, la vente d'un portefeuille de 4 centres commerciaux en régions détenus par Wereldhave.

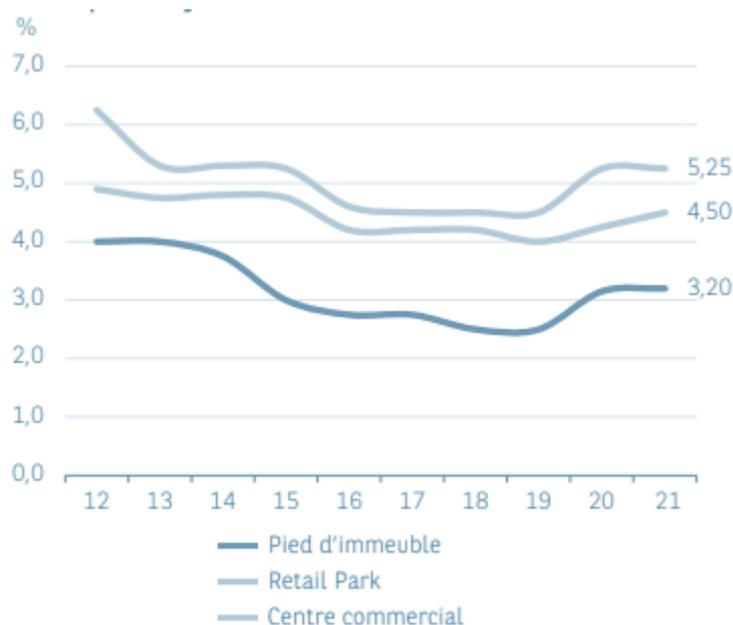
REPARTITION DES VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE (EN %)



Source : JLL

Côté taux de rendement prime, ils ont enregistré des hausses en 2020 et 2021. Pour les pieds d'immeuble il atteint 3,20%, stable par rapport à 2020, alors qu'il atteignait 2,50% à fin 2019. Le taux se maintient à 5,25% pour les retail parks, classe prisée cette année. Concernant les centres commerciaux, le taux se décompresse légèrement pour atteindre 4,50%.

TAUX DE RENDEMENT PRIME COMMERCE (EN %)



Source : BNP

PERSPECTIVES 2022

Bien qu'affecté par la crise sanitaire, le marché des commerces se ressaisit dès lors que les mesures et les contraintes s'allègent. L'année 2022 devrait afficher de meilleures performances à l'investissement notamment par le retour de certains investisseurs institutionnels traditionnels qui avaient délaissé le marché des commerces par prudence. Aussi, un report des investissements de la logistique vers le commerce pourrait intervenir de la part des investisseurs disposant de liquidités abondantes et dans une stratégie de diversification, en quête de meilleurs rendements.

Les critères d'acquisition seront tournés vers des durées résiduelles de baux longues ainsi que sur le secteur d'activité des preneurs : l'alimentaire, le bricolage ou le sport sont des secteurs à la fois performants et résilients dont les investisseurs sont friands.

Des compressions de taux pourraient intervenir en 2022 sur les actifs les plus résilients tels que les actifs périphériques de type retail parks bien ancrés dans leur bassin de consommation. Plus généralement, l'écart entre le prime et le non prime devrait continuer de s'accroître.

Finalement, les aménagements commerciaux devraient connaître de profondes transformations, en raison des nouveaux modes de consommation, du développement du e-commerce et des nouvelles contraintes législatives et environnementales induites par loi Climat & Résilience.

Sources : Market Outlook 2022, CBRE ; Marché du commerce en France / T4 2021, BNP ; Bilan & Perspectives 2021-2022 - Le marché immobilier français, Knight Frank ; Marketbeat Commerces France / T4 2021, Cushman & Wakefield ; Marché des commerces en France / T4 2021, JLL.

ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DES MARCHÉS FINANCIERS

ÉVOLUTIONS DES MARCHÉS FINANCIERS EN 2021

Après une année 2020 marquée par une crise économique, en conséquence de la crise sanitaire, l'année 2021 s'est caractérisée par une « remise à niveau » avec une rapide reprise de l'activité économique. Les États-Unis et la Chine ont atteint leur niveau de PIB d'avant crise dès le premier semestre 2021. En Europe, il a fallu attendre le second semestre pour retrouver des niveaux de production similaires à ceux de 2019. Ces niveaux de croissance ont été permis grâce aux politiques conjoncturelles menées depuis 2020, mais également à l'arrivée des vaccins et au déploiement massif de campagnes de vaccinations, permettant ainsi un allègement des restrictions sanitaires. La France affiche un taux de croissance de 7%, un taux record jamais atteint depuis la fin des années 60, tout comme les États-Unis qui affichent une hausse de 5,7% du PIB sur l'année entière. Quant à la Chine, qui était un des seuls pays à avoir connu une croissance en 2020, cette dernière affiche une croissance de 8,1% sur la période, un niveau qu'elle n'avait pas atteint depuis 10 ans.

Bien que les marchés actions aient connu des périodes de fortes volatilités au cours de l'année 2021, notamment en conséquence de l'arrivée des nouveaux variants Delta et Omicron, les marchés ont atteint des niveaux records en Europe comme aux États-Unis. En effet, après une année 2020 mouvementée sur les marchés financiers, nous avons pu observer des performances records des indices boursiers, comme pour le CAC 40 qui clôture l'année 2021 au-dessus des 7000 points, avec une performance de près de 29% sur l'année. Des performances observables également sur les marchés américains avec l'indice S&P 500 qui affiche une croissance de près de 27%, ou encore avec le NASDAQ qui affiche une hausse d'environ 21% sur 2021. Ces fortes tendances haussières ont été accentuées, en partie, par les politiques monétaires et budgétaires accommodantes, permettant ainsi une abondance de liquidités à l'échelle mondiale, préservant la stabilité financière et atténuant les effets de la crise économique liée à la COVID-19. De plus, les marchés actions ont retrouvé la confiance des investisseurs notamment grâce aux perspectives de croissance et à l'avancement des politiques de vaccinations à travers le monde.

Les principaux secteurs qui ont le plus progressé, soutenant la hausse sur les marchés actions en 2021, sont les banques, les valeurs « Tech » et les valeurs du luxe. Ainsi, les trois valeurs du CAC 40 qui ont le plus performé en 2021 sont la Société Générale avec une performance à +80,85%, Hermès Intl (+73,68%) et Capgemini (+67,90%).

Sur les marchés obligataires, après une année 2020 record, les États et les entreprises ont gardé des rythmes d'émissions importants en 2021. Cependant, les marchés obligataires ont été marqués par beaucoup de volatilité notamment sur les taux d'emprunts des États, qui au fil des données sanitaires et économiques, ont connu des périodes de hausses et de baisses importantes. Les obligations d'États européens ont terminé 2021, avec une performance moyenne de -3,41% sur l'année. Des performances négatives observées également sur les obligations de catégorie « Investment Grade », noté entre AAA et BBB- par les agences de notation, qui affichent une performance de -1,02% à la fin de l'année. À l'inverse, les titres obligataires les plus risqués ont enregistré des performances positives. Les dettes subordonnées financières « AT1 », émises par les banques européennes et qui ont un niveau de protection faible en cas de défaut de l'émetteur, présentent une performance moyenne de +3,93% sur l'année 2021. Des performances semblables pour les obligations à haut rendement (« High Yield »), notées entre BB+ et C, qui ont enregistré une performance moyenne de +3,50%.

Autre phénomène marquant pour l'année 2021, le retour de l'inflation dans les économies occidentales. En effet, la rapide reprise de l'activité économique, après une période de ralentissement, a entraîné une forte demande à travers le monde, provoquant des ruptures dans les chaînes d'approvisionnements et une augmentation des prix. Elle est aussi le résultat des politiques monétaires qui créent un surplus de liquidités sur les marchés et qui influencent la

hausse des prix. Les cours des produits agricoles sont en hausse de 20% sur 2021, pour ce qui est des cours des métaux, ces derniers ont progressé de 48%. Les prix des énergies se sont également envolés, avec des niveaux de prix supérieurs de plus de 70% par rapport à 2020. Ainsi, on observe un taux d'inflation supérieur à l'objectif des 2% fixé par la BCE en Zone Euro, notamment en Allemagne où ce dernier a atteint 5,3%. La France enregistre, elle, un taux d'inflation à 3,4% fin 2021. Aux États-Unis, l'inflation est davantage marquée avec un taux à 7%.

PERSPECTIVES 2022 AU REGARD DE L'ÉVOLUTION DES MARCHÉS FINANCIERS

Après une année 2021 marquée par la reprise de l'activité économique, les prévisions de croissance du PIB mondial étaient de 4,4% en 2022. Les actualités du début d'année viennent néanmoins entourer les prévisions de fortes incertitudes, notamment avec la circulation du variant Omicron. En effet, l'année 2022 a démarré avec une reprise importante des contaminations à la COVID-19, poussant les gouvernements à remettre en place des mesures restrictives afin de limiter la propagation du nouveau variant Omicron. Ces mesures sont venues impacter différentes industries comme l'événementiel ou encore le tourisme, deux secteurs déjà été très lourdement touchés par les restrictions au cours des deux dernières années.

Au-delà de la situation sanitaire, le début de la guerre sur le continent européen entre la Russie et l'Ukraine, vient perturber la stabilité géopolitique, économique et financière à travers le monde. L'invasion Russe, qui a débuté le 24 février dernier, a eu des répercussions immédiates sur l'économie mondiale notamment sur les cours des matières premières, comme l'énergie et le blé qui ont fortement augmenté depuis le début du conflit. La Russie et l'Ukraine représentent 30% de des ventes de blé à travers la planète. La Russie fournie, à elle seule, 40% du gaz européen et figure parmi les plus importants exportateurs de pétrole au monde. Ainsi, l'isolement de l'économie russe du reste du monde provoque une flambée des prix des matières premières qui viennent accentuer une inflation déjà importante.

Face à cette forte inflation, la plupart des pays se trouvent face à de nombreuses problématiques sur le plan de la politique monétaire. Dans un contexte de reprise rapide de l'activité et lorsque l'inflation est généralisée, ou qu'elle risque d'être forte et durable, comme cela peut-être le cas aux États-Unis et en Europe, il convient pour les Banques Centrales de limiter les mesures de soutien monétaire exceptionnelles. Ainsi, plusieurs Banques Centrales ont commencé à augmenter leurs taux d'intérêt réels dans un objectif de limiter la hausse des prix. Cependant, ces hausses des taux d'intérêt ne sont pas sans conséquences sur les marchés actions. En effet, si les hausses annoncées sont réalisées de façon brusque et marquée, elles pourraient provoquer un repli des investisseurs sur ces marchés. Ainsi, nous pouvons nous attendre à des périodes de volatilités des cours sur les différentes places boursières en fonction des annonces des Banques Centrales au sujet de l'évolution de leur politique monétaire.

De plus, la menace d'un essoufflement de la croissance chinoise plane sur l'économie mondiale. Cette dernière devrait probablement connaître d'importants ralentissements pour l'année à venir, avec notamment les pressions exercées par le secteur immobilier, qui représente 25% du PIB chinois. Ces pressions sur le secteur de l'immobilier chinois sont principalement sous l'influence de la position délicate du promoteur Evergrande, ancien numéro un des ventes de logements en Chine, qui est endetté de 300 milliards dollars et dont les menaces de faillite inquiètent les marchés financiers.

Ainsi au cours de l'année 2022, nous devrions connaître de nombreuses perturbations et incertitudes qui viendront impacter la croissance. En effet, la reprise de l'activité économique pré-COVID attendue se voit confrontée à de nombreux obstacles, comme la guerre en Ukraine et par une inflation accrue qui semble s'installer durablement, nécessitant une normalisation des politiques monétaires pour limiter cette dernière. Les investisseurs devront donc s'attendre à des périodes de volatilités sur les marchés financiers au cours de l'année 2022. La croissance devrait tout de même se maintenir grâce à la mise en suspend des restrictions sanitaires, permettant

ainsi une reprise de l'activité pour les secteurs du tourisme ainsi que de l'événementiel qui étaient, jusqu'à présent, bridés par les mesures sanitaires.

Sources : Banque Centrale Européenne, La Banque Mondiale, Ministère de l'économie et des finances, les Echos, La Banque de France, Bloomberg, le Fond Monétaire International.

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'ACTIVITE DE LA SOCIETE ET ARRETE DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

OBJECTIF DE GESTION DU FONDS

La Société 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 des actifs financiers avec un sous-jacent immobilier pouvant présenter, selon l'analyse de la Société de Gestion, des opportunités de création de valeur. L'objectif de la Société est concomitamment de participer activement à la lutte contre le réchauffement climatique tout en suivant une ligne sociale et de gouvernance renforcée. Ainsi, la Société, gérée de manière discrétionnaire par la Société de Gestion, respecte des filtres qualitatifs extra-financiers définis dans la politique élaborée par la Société de Gestion et dans le respect des exigences du Label français ISR. Ces filtres couvrent les critères de gouvernance, sociaux et environnementaux pour une démarche socialement responsable.

La Société de Gestion cherchera à capter la performance des marchés immobiliers et financiers en sélectionnant des actifs de bureaux, de commerces et de logements dans le cadre de la poche immobilière ainsi que des titres financiers (titres de foncières cotées et titres financiers cotés) dans le cadre de la poche financière.

La Société distribuera, sous réserve d'en avoir la capacité, des dividendes conformément à son obligation légale et réglementaire.

STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

STRATEGIE D'INVESTISSEMENT GLOBALE DE LA SOCIETE

La Société a pour stratégie d'investir l'intégralité de son actif dans des immeubles et des instruments financiers dont le sous-jacent est lié au secteur de l'immobilier ayant une situation stabilisée (c'est-à-dire des biens immobiliers bien situés, loués à des locataires de bonne qualité via des baux fermes de longue durée et sans aucuns travaux significatifs à prévoir) ou pouvant présenter des opportunités de création de valeur, à l'exception d'une poche de liquidité détenue pour honorer les demandes de rachat qui représentera après trois ans au moins 5% de l'actif de la Société.

Les investissements d'actifs immobiliers à potentiel de création de valeur (ou « Value-Added ») sont des actifs qui sont acquis en vue d'en transformer soit l'affectation, soit la configuration, soit l'occupation locative en vue d'en augmenter la valeur.

La Société a pour objectif de procéder à des acquisitions immobilières en fonction des opportunités qui se présenteront et pour les premières acquisitions dans un court délai suivant la constitution de la Société.

Conformément aux articles L.214-43 et R.214-90 du Code monétaire et financier, dans un délai de trois ans, les immeubles détenus indirectement par les souscripteurs représenteront au minimum 51% de la valeur de l'actif de la Société avec une cible à 60%, étant précisé que les immeubles ou sociétés immobilières et les titres de foncières cotées, dans la limite de 9%, devront représenter ensemble au minimum 60% de la valeur des actifs de la Société (tels que définis à l'article R.214-89 du Code monétaire et financier).

La Société a une allocation de 51% à 60% en actifs immobiliers non cotés. Les poches financière et de liquidité constituent 40% à 49% de l'actif, au sein de laquelle les liquidités représentent entre 5% et 40% de l'actif avec un objectif cible proche de 10%.

Dans l'hypothèse où les actifs immobiliers non cotés représentent 51%, les titres financiers (titres de foncières cotées et titres financiers cotés), à l'exception de la trésorerie et des actifs liquides assimilés (dans la mesure où ils représentent 5%), représenteront au maximum 44% de l'actif.

La performance de ces produits étant liée à l'évolution des marchés financiers, il est précisé qu'en cas de forte demande de rachat, la poche financière et la poche de liquidité pourraient diminuer fortement et en conséquence porter la poche immobilière de la Société à plus de 60% de l'actif.

Il pourra être décidé de réallouer tout ou partie des titres investis dans la poche financière, ce qui pourra éventuellement engendrer des coûts supplémentaires liés à cette gestion.

La Société pourra avoir recours à l'endettement pour financer notamment l'acquisition ou la conservation du patrimoine immobilier dans le cadre de programmes de réhabilitation ou de rénovation des immeubles. Le ratio d'endettement de la Société sera limité à 40% de la valeur des actifs immobiliers.

En cas de conditions défavorables du marché ou de forte décollecte, la part de la poche immobilière pourra ponctuellement atteindre 90% de l'actif de la Société et contraindre à céder des actifs immobiliers afin de faire face à des besoins de liquidité.

De même, en cas de forte collecte, l'allocation immobilière pourrait être inférieure à l'allocation immobilière cible du fait des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés.

Conformément à la réglementation en vigueur, jusqu'à 3 ans après la date d'agrément de la Société, la composition de l'actif pourra différer significativement des ratios présentés ci-dessus.

Ainsi :

- ▶ La part des actifs immobiliers dans l'actif de la Société pourra être inférieure à 60% et s'écarter significativement, dans un sens comme dans l'autre, du ratio d'investissement cible de 60% ;
- ▶ Les titres financiers (titres de foncières cotées et titres financiers cotés) pourront représenter plus de 44% de l'actif de la Société ;
- ▶ La liquidité pourra être significativement supérieure à 5% de l'actif de la Société (tel que défini à l'article R.214-100 du Code monétaire et financier) pendant cette période voire atteindre 100% de l'actif de la Société avant le premier investissement immobilier.

Stratégie d'investissement	
Poche immobilière	De 51% à 60% de l'actif de la SPPICAV
Poche financière et de liquidité Liquidité	De 40% à 49% de l'actif de la SPPICAV Minimum 5%

STRATEGIE ADOPTEE SUR LA POCHE IMMOBILIERE

La poche immobilière est principalement composée d'immeubles ou droits réels détenus par la Société au travers de ses filiales.

La Société vise à se constituer un patrimoine immobilier composé d'actifs de bureaux, de commerces et de logements en France mais pourra également investir dans d'autres pays de la zone euro.

La décision d'investissement résulte d'une double approche réalisée par la Société de Gestion :

- ▶ Une approche stratégique liée à l'allocation du portefeuille : l'équipe de gestion déterminera, selon son expertise, la typologie d'actifs immobiliers à privilégier, ainsi que les secteurs géographiques les plus porteurs ;
- ▶ Une approche tactique liée au choix des immeubles : la Société de Gestion prendra sa décision d'investissement au regard des caractéristiques intrinsèques de l'immeuble visé et plus précisément de son positionnement dans son marché, de sa qualité de construction, de sa capacité à générer des revenus sur une longue période et de son potentiel de valorisation.

Les actifs immobiliers sont sélectionnés par la Société de Gestion pour leur capacité à générer une performance positive sur le long terme provenant soit de flux locatifs considérés comme pérennes, soit d'un potentiel de revalorisation résultant par exemple de la mise en œuvre de travaux, de la valorisation de l'actif, etc.

La Société de Gestion considère également qu'une approche responsable basée sur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance est source de performance dans le moyen et long terme. Cette approche est mise en œuvre lors de l'acquisition des immeubles en procédant à une évaluation des immeubles sur la base de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (« ESG ») et en identifiant les pistes de progrès sur ces trois thématiques. Elle s'attache à évaluer si la structure de l'immeuble permet notamment, après travaux réalisables, une amélioration du bilan énergétique, la réduction de l'empreinte carbone, l'amélioration du confort des occupants ou encore la préservation de la biodiversité.

Lors des programmes de travaux et/ou rénovations des immeubles :

- ▶ Une attention particulière est portée à la sélection des entreprises, notamment dans leurs processus mis en œuvre pour la sécurité des salariés, dans leur choix des prestataires et des matériaux utilisés ;
- ▶ Dans la mesure du possible, et plus spécifiquement dans le cadre de la réhabilitation complète d'un bâtiment, la Société de Gestion cherche à améliorer le bilan énergétique des immeubles et à réduire son empreinte carbone.

Lors des négociations avec les locataires, la Société de Gestion s'efforce de faire adhérer les candidats locataires à sa démarche environnementale et sociétale et intègre une clause environnementale dans les baux qu'elle négocie.

La répartition cible des actifs immobiliers physiques (soumis par ailleurs à des frais de gestion) est définie comme suit :

- ▶ Des actifs haut de gamme d'une valeur comprise entre 5 et 50 millions d'euros en moyenne pour la plupart, situés :



La sélection des immeubles retenus par la Société de Gestion se fera au regard des critères suivants :

- ▶ Le revenu locatif sur le long terme ;
- ▶ La qualité d'entretien ;
- ▶ Les caractéristiques techniques et architecturales ;
- ▶ Le potentiel de valorisation.

Outre les investissements décrits ci-dessus, la Société peut être notamment amenée à détenir des titres d'OPCI, de SCPI ou de fonds d'investissement équivalents situés dans d'autres pays de la zone euro. Ces investissements peuvent être gérés par la Société de Gestion ou des sociétés de gestion de son groupe d'appartenance.

Ces investissements ne peuvent pas représenter plus de 10% de l'actif de la Société.

Enfin, il est précisé que la Société peut être amenée à consentir des avances en compte courant aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation, directement ou indirectement, correspondant à 5% minimum de leur capital social.

STRATEGIE ADOPTEE SUR LES POCHE FINANCIERE ET DE LIQUIDITE

Les poches financière et de liquidité de la Société pourront représenter jusqu'à 49% de l'actif de la Société, étant précisé que durant les 3 premières années après la date d'agrément de la Société, cette poche pourra représenter ponctuellement plus de 40% de l'actif de la Société.

Les instruments financiers sélectionnés en fonction de la stratégie d'investissement déterminée par la Société de Gestion auront un sous-jacent et/ou un collatéral immobilier.

La mise en œuvre de cette stratégie sera réalisée par la Société de Gestion qui confiera l'exécution des ordres à CACEIS.

La décision d'allocation sera revue au minimum tous les trimestres et plus souvent si nécessaire.

Les instruments financiers utilisés seront libellés en euro afin que la poche financière n'ait pas à supporter de risque de change.

PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE LA POCHE FINANCIERE

TITRES DE SOCIETES FONCIERES COTEES

La Société pourra investir au maximum 44% de son actif dans des titres de sociétés foncières cotées négociés sur les marchés de la zone euro et libellés en euro.

La stratégie d'investissement repose sur une gestion basée sur l'analyse financière et extra-financière des sociétés foncières cotées qui prend notamment en considération l'engagement de celles-ci au regard de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG »).

Chaque étape de la stratégie d'investissement et du processus de gestion conduit à identifier les titres dont le couple rendement-risque est le plus équilibré.

AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS ELIGIBLES

OBLIGATIONS

La Société pourra investir, dans la limite de 35%, dans des obligations (y compris les obligations convertibles, obligations remboursables en actions, obligations à bons de souscription en actions...) libellées en euro ou dans des titres financiers équivalents libellés en euro émis par des entreprises du secteur immobilier ou des sociétés de crédit foncier, négociées sur un marché réglementé. Les obligations et autres titres de créances seront majoritairement de qualité « investment grade » à l'achat dont la notation sera égale ou supérieure à « BBB » chez Standard & Poor's et/ou à « Baa3 » chez Moody's.

La Société de Gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations mais peut en tenir compte dans sa propre analyse, au même titre que d'autres éléments, afin d'évaluer la qualité de crédit de ces actifs et décider, le cas échéant, de leur acquisition ou de leur vente.

OPC IMMOBILIERS

Dans la limite de 10% de son actif, la Société pourra investir en titres d'OPC immobiliers de droit français ou européen dont la devise de libellé est l'euro. Ces OPC pourront être gérés par la Société de Gestion ou par une société liée.

STRATEGIE ADOPTEE SUR LA POCHE DE LIQUIDITE

Afin notamment de faire face aux demandes éventuelles de rachat, de placer des sommes en attente d'investissements, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et de rachat, pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la Société ou pour diversifier l'exposition aux risques auxquels elle est susceptible d'être exposée, la Société constituera une poche de liquidité.

Dans les trois premières années suivant la date de l'immatriculation de la Société, la poche de liquidité pourra représenter 100% des actifs de la Société.

Elle représentera à l'issue du délai de trois (3) ans suivant la constitution de la Société au minimum 5% de la valeur des actifs de la Société (tels que définis à l'article R.214-100 du Code monétaire et financier).

La trésorerie de la Société sera investie en dépôts et instruments financiers à caractère liquide visés à l'article R.214-93 du Code monétaire et financier (dépôts, bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations garanties ou OPCVM/Fia investis à 90% au moins en titres visés ci-avant...).

STRATEGIE DE FINANCEMENT

Conformément à l'article R.214-103 du Code monétaire et financier, la Société peut avoir recours à des emprunts ayant notamment pour objet de financer l'acquisition, la rénovation, la réhabilitation d'actifs immobiliers, ainsi que la réalisation de travaux éventuels sur les actifs immobiliers.

Le ratio maximum d'endettement de la Société, direct ou indirect, bancaire et non bancaire, est limité à 40% maximum de la valeur des actifs immobiliers et apprécié dans les conditions prévues à l'article R.214-104 du Code monétaire et financier à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative.

L'effet de levier au sens de la directive AIFM, déterminé selon la méthode de l'engagement, sera au maximum de 1,67.

Conformément à la réglementation en vigueur, la Société peut intervenir sur les marchés à terme réglementés ou de gré à gré.

La Société de Gestion, afin de couvrir un risque dans le cadre du recours à un endettement bancaire, pourra utiliser notamment les instruments dérivés suivants :

- ▶ Contrats d'échange de taux (swaps) à composante optionnelle (en couverture) ;
- ▶ Autres dérivés de taux : caps, floors, (en couverture).

L'ensemble de ces instruments pourra être utilisé pour couvrir le portefeuille contre les risques de taux, de crédit, et les risques action.

Afin de limiter sensiblement le risque global de contrepartie des instruments négociés de gré à gré, la Société de Gestion pourra recevoir des garanties numéraires qui seront déposées auprès du dépositaire et ne feront l'objet d'aucun réinvestissement.

CLASSIFICATION INVESTISSEMENT DURABLE

La Société de Gestion intègre des caractéristiques environnementales et sociales dans le processus de sélection des investissements de telle sorte que la Société promeut, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et sociales, telles que visées à l'article 8(1) 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 Disclosure » ou « SFDR »). Davantage d'informations relatives à ces caractéristiques et la manière dont elles sont respectées sont disponibles en Annexe 2 du prospectus et sur le site internet de la Société de Gestion (www.reim-edr.com). La SPPICAV n'a pas désigné d'indice de référence pour déterminer si le produit est aligné sur les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental tels que définis par le Règlement (UE) 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (dit « Taxinomie » ou « Taxonomie »).

Edmond de Rothschild REIM (France) intègre également le risque de durabilité dans la mise en œuvre de la stratégie et des objectifs du fonds tel que défini dans la clause relative au risque de durabilité à l'article 2.4.4 du prospectus et rappelé en Annexe 2 du même prospectus. Afin d'intégrer l'ensemble des risques de durabilité dans le processus d'investissement de la Société, Edmond de Rothschild REIM (France) s'appuie sur un processus de sélection rigoureux des investissements. Celui-ci comprend, d'une part, un filtrage négatif consistant à exclure les

sociétés qui contribuent à la production d'armes controversées dans le respect des conventions internationales en la matière ainsi que les sociétés exposées aux activités liées au charbon thermique et au tabac conformément à la politique d'exclusion du Groupe Edmond de Rothschild disponible sur son site Internet. D'autre part, pour chaque actif immobilier, une analyse des trois piliers environnementaux, sociaux et gouvernance (« ESG ») est réalisée sur la base d'une méthodologie interne. Chaque actif immobilier se voit attribuer une note ESG qui permet d'évaluer ses qualités durables, d'analyser les améliorations possibles et d'exclure les actifs ne remplissant pas les critères ESG essentiels décrits dans le Code de transparence (disponible sur la page dédiée au produit : www.reim-edr.com/fr/fund/opci-grand-public).

En raison de la nature des risques de durabilité, leur incidence sur le rendement du produit est difficilement évaluable sur la base de critères quantitatifs. D'après une évaluation qualitative, l'incidence des risques de durabilité sur le rendement du produit est jugée non significative. Toutefois, l'incidence sur le rendement du produit est susceptible d'augmenter à plus long terme.

La Société ne prend pas en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité au niveau du produit. À ce jour, la Société de Gestion n'a pas développé de méthodologie d'évaluation des impacts de ses décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité.

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER :

Dans le cadre de l'obtention du Label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») en mai 2021 par le produit Edmond de Rothschild Immo Premium, la société de gestion Edmond de Rothschild REIM (France) a défini les objectifs généraux suivants, pleinement intégrés à la stratégie d'investissement :

- ▶ Réduire les consommations énergétiques et l'empreinte carbone du produit
- ▶ Améliorer la qualité de l'air et le confort des occupants de actifs immobiliers détenus par le produit
- ▶ Mettre en place une gouvernance renforcée, au service de l'atteinte de ces objectifs

Pour atteindre ces objectifs, les actifs détenus par Edmond de Rothschild Immo Premium faisant l'objet d'un traitement ESG respectent des filtres qualitatifs extra-financiers alignés sur les exigences du Label ISR français. Ces filtres couvrent des critères environnementaux, sociaux et de qualité de la gouvernance définis ci-après.

▶ **Caractéristiques environnementales**

- Réduire les consommations énergétiques des actifs immobiliers de 60% d'ici à 2050, conformément à la méthodologie du dispositif Eco-Energie Tertiaire
- Atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050, conformément à la Stratégie nationale Bas Carbone issue des Accords de Paris de 2015
- Mener des actions en faveur de la biodiversité sur tous les sites immobiliers sur lesquels cela est possible

▶ **Caractéristiques sociales**

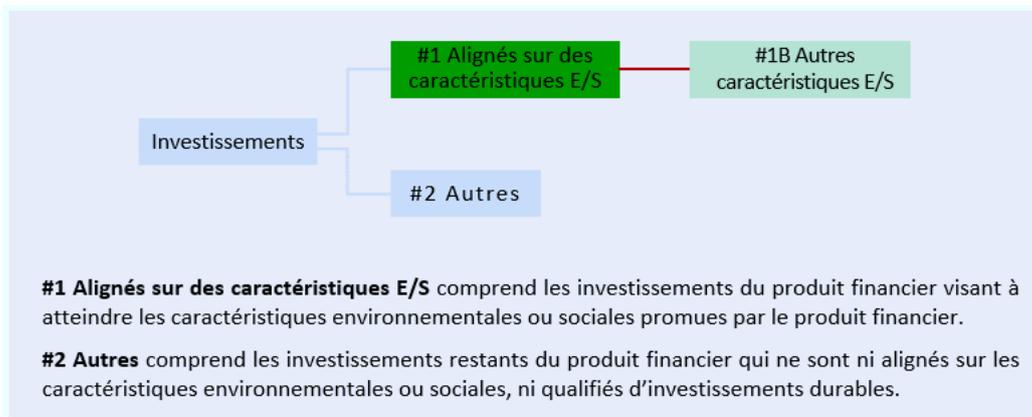
- Atteindre le seuil de 85% des actifs immobiliers en portefeuille facilement accessibles ou équipés de dispositifs de mobilités douces (bornes de recharge électriques, parkings à vélos, etc...)
- Atteindre le seuil de 85% des actifs immobiliers en portefeuille disposant d'un excellent niveau de service

▶ **Qualité de la gouvernance**

- Atteindre le seuil de 85% des contrats avec les prestataires intégrant des clauses ESG
- Atteindre le seuil de 85% des baux intégrant des clauses ESG
- Atteindre le seuil de 85% des actifs disposant d'une animation de la démarche ESG
- Atteindre le seuil de 100% des actifs immobiliers en portefeuille ayant une excellente maîtrise de leurs risques pollution et changement climatique

Aucun benchmark (ou indice de référence) n'a été désigné pour le produit Edmond de Rothschild Immo Premium.

ALLOCATION D'ACTIFS DU PRODUIT FINANCIER



La stratégie d'investissement du produit Edmond de Rothschild Immo Premium prévoit une allocation de 51% à 60% en actifs immobilier non cotés (poche immobilière) et de 40% à 49% en instruments financiers (poche financière) et liquidités (poche de liquidités), étant précisé que la poche de liquidité représentera au minimum 5% de l'actif.

Les actifs qui composent les poches immobilière et financière intègrent, dans une proportion minimum de 90% qui doit tendre à 100%, des caractéristiques environnementales et sociales dans le cadre de la démarche d'investissement socialement responsable développée par le produit financier.

La poche consacrée aux liquidités n'intègre pas de caractéristiques E/S.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Investissement sous-jacent ¹¹	Part des investissements sous-jacents concernée
i. Prenant en compte les critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental	
<i>Atténuation du changement climatique</i>	0%
<i>Adaptation au changement climatique</i>	0%
<i>Utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines</i>	0%
<i>Transition vers une économie circulaire</i>	0%
<i>Prévention et réduction de la pollution</i>	0%

¹¹ Au sens du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088.

<i>Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes</i>	0%
TOTAL	0%
Ne prenant pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.	
TOTAL	100%

Le produit financier ne prend pas en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité au niveau du produit. À ce jour, Edmond de Rothschild REIM (France) n'a pas développé de méthodologie d'évaluation des impacts de ses décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité.

DANS QUELLE MESURE LES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ONT-T-ELLES ETE RESPECTEES ?

À date d'édition du présent rapport, la collecte et la consolidation des données ESG sur le portefeuille n'étant pas finalisée, le premier rapport porte donc uniquement sur la présentation des résultats qualitatifs liés au déploiement de la démarche ISR.

Au cours de la première année de labellisation ISR du produit financier, les équipes de gestion d'Edmond de Rothschild REIM (France) se sont attachées à poursuivre la mise en place et la fiabilisation des outils de collecte de données, non seulement sur les sites historiques mais également sur les nouveaux actifs ayant intégré le portefeuille au cours de l'année.

Le produit Edmond de Rothschild Immo Premium ayant obtenu le Label ISR immobilier en mai 2021, il ne dispose pas encore d'historique de performance sur les aspects extra-financiers.

PROFIL DE RISQUE

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

La Société n'offre aucune garantie de protection en capital.

Le souscripteur 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.

Le souscripteur ne devrait pas réaliser un investissement dans la Société s'il n'est pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

RISQUE DE GESTION DISCRETIONNAIRE

La Société de Gestion gère discrétionnairement la Société selon les conditions prévues dans les statuts et le prospectus et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la Société et à l'intérêt commun des actionnaires. Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion des qualités d'investissements complexes, sur la sélection d'actifs immobiliers spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers. Toutefois, il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la Société ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La Valeur Liquidative de la Société pourrait en être affectée négativement.

RISQUE FISCAL

La Société est exonérée d'impôt sur les sociétés, sous réserve notamment du respect de l'objet social 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 Société 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.

RISQUES LIES A LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

RISQUES LIES AU MARCHE IMMOBILIER

Ces risques, susceptibles d'avoir un impact négatif direct sur la Valeur Liquidative de la Société, peuvent résulter des circonstances suivantes :

- ▶ L'acquisition et la gestion des actifs immobiliers : ces risques étant diminués par le recours à des études de précaution (« due diligence ») sectorielles et juridiques au cours de la phase d'acquisition, et par la planification de l'activité (anticipation de départs de locataires, de délais de location, de mises aux normes techniques des bâtiments, etc.) durant la phase de gestion ;
- ▶ La détention, par la Société, d'actifs immobiliers par nature peu liquides et dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. La Société est destinée à des investisseurs qui ne requièrent pas une liquidité immédiate de leurs placements. Il leur est recommandé d'examiner les conditions de sortie et notamment les possibilités de suspension des demandes de rachats d'actions. En outre, la modification des taux d'intérêts (cf. également infra risques liés à l'effet de levier) ou la volatilité des marchés financiers peuvent par ailleurs restreindre les sources de financement des candidats à l'acquisition d'actifs immobiliers détenus par la Société et sont par conséquent susceptibles de réduire la valeur de revente des actifs immobiliers de la Société ;
- ▶ La défaillance d'un locataire (pour les actifs immobiliers) peut conduire à un défaut de paiement, lequel pourra entraîner une baisse de la Valeur Liquidative. De façon plus générale, les départs des locataires en fin de bail ou à l'expiration de périodes contractuelles peuvent entraîner une suspension et/ou une diminution des revenus locatifs au titre des locaux concernés ;
- ▶ La stratégie d'investissement mise en œuvre : cette stratégie pourrait orienter certains investissements vers des actifs dont le taux de vacance lors de l'investissement est significatif et peut atteindre 100%, et/ou qui nécessitent des travaux relativement importants ou vers des immeubles acquis sous la forme de ventes en l'état futur d'achèvement ou assortis de contrats de promotion immobilière. Dans ces deux derniers cas, la Société pourra, en outre, subir un risque de défaillance du vendeur ou du promoteur. Ce risque sera dans tous les cas couverts contractuellement par la fourniture d'une garantie bancaire d'achèvement ainsi que par le paiement de pénalités de retard. La Société pourrait néanmoins être amenée à supporter de façon résiduelle ces risques en cas de couverture imparfaite de la garantie ou de report de délais, ce dont pourrait résulter une augmentation du prix de revient de l'immeuble ou un décalage dans la perception des revenus locatifs.

Par ailleurs, les immeubles acquis sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement ne produisent des revenus qu'à compter de leur achèvement et de leur location effective. En pratique, la Société pourra couvrir ce risque par la fourniture par le vendeur d'une garantie locative mais de façon résiduelle, la Société pourra être amenée à supporter un éventuel risque locatif.

Enfin, la gestion pratiquée par la Société repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et sur la sélection d'actifs immobiliers pertinents. Il existe cependant un risque que la Société ne soit pas investie à tout moment sur les marchés immobiliers ou les actifs immobiliers les plus performants. La Valeur Liquidative de la Société pourra, en conséquence, diminuer.

RISQUES LIES A LA PROMOTION IMMOBILIERE

La Société pourra acquérir des actifs faisant l'objet de contrats de promotion immobilière ne produisant des revenus qu'à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La Société supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs, qui peuvent entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

RISQUES LIES A LA POSSIBILITE DE REVENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS

La modification des taux d'intérêt ou la volatilité des marchés financiers peuvent par ailleurs restreindre les sources de financement des candidats à l'acquisition d'immeubles détenus par la

Société et peuvent, par conséquent, être susceptibles de réduire de manière significative la valeur de revente des biens immobiliers de la Société, et donc la Valeur Liquidative de la Société.

RISQUE DE DEPRECIATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

L'actif principal de la Société est constitué de titres de sociétés détenant des immeubles à usage commercial, d'habitation ou de bureaux. Leur valeur est soumise à l'évolution du marché immobilier concerné dans la zone où ils se situent. Il ne peut être exclu en particulier que ces actifs subissent une dépréciation dans le temps, soit en fonction de l'évolution générale du marché, soit en fonction de facteurs locaux soit encore de la prise en compte de nouvelles normes environnementales.

En outre les biens immobiliers acquis seront soumis à l'évolution de la réglementation qui leur est applicable et la Société devra le cas échéant supporter les conséquences éventuellement négatives des évolutions de ces réglementations. Il en va ainsi par exemple des modifications relatives à la constructibilité ou de nouvelles exigences éventuelles en matière de sécurité, qui sont susceptibles de faire baisser la Valeur Liquidative de la Société.

RISQUES DE DURABILITE

Le risque en matière de durabilité est défini par le Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« SFDR ») comme « un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement ».

Pour la Société, le risque de durabilité couvre les risques suivants :

- ▶ Risques liés aux contentieux relatifs au changement climatique ;
- ▶ Risques physiques liés aux aléas climatiques ;
- ▶ Risques liés à la transition liée au changement climatique ;
- ▶ Risqués liés à la biodiversité ;
- ▶ Risques réputationnels ;
- ▶ Risques éthiques liés à la corruption et au blanchiment de capitaux.

Le principal risque est lié à l'évolution légale et réglementaire dans le secteur de l'immobilier. En effet, le cadre juridique évolue de manière significative et continue depuis plusieurs années. Les règles applicables aux immeubles en matière de respect et de promotion de l'environnement imposent des contraintes et des évolutions dans les domaines de la construction et de la gestion des immeubles qui peuvent à leur tour impacter les plans de travaux et les coûts associés.

Les moyens mis en œuvre pour minimiser ces risques sont présentés en annexe 2 du prospectus. Cela comprend notamment l'intégration, dans la partie gouvernance, d'une analyse des risques d'exposition au changement climatique. Cette analyse permet d'appréhender les risques et opportunités et d'identifier les actions à mettre en place.

De plus, Edmond de Rothschild REIM (France) privilégie les investissements bien notés d'un point de vue ESG sur la base de la grille d'évaluation interne afin de limiter l'incidence négative potentielle des risques de durabilité sur le rendement de la Société.

RISQUE DE LIQUIDITE LIES A LA REVENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir la Société à céder certains actifs immobiliers dans un court délai pour faire face aux demandes de rachat. En effet, le marché immobilier ne permet pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transaction et des coûts afférents. Ces cessions peuvent, le cas échéant, dégrader la performance de la Société si elles interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier ou de manière précipitée.

En vue de l'acquisition d'actifs, la Société peut être amenée à contracter des engagements susceptibles d'affecter sa capacité à arbitrer ultérieurement entre les actifs et, par la même, de provoquer un impact négatif sur la Valeur Liquidative.

Quand les circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt des actionnaires le commande conformément au prospectus et aux dispositions de l'article L.214-67-1 du Code monétaire et Financier, la Société de Gestion peut suspendre, à titre provisoire, les souscriptions ou rachat d'actions.

RISQUE DE TAUX

Ce risque résulte de la sensibilité de la poche de liquidité et de la poche financière de la Société 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 Société.

RISQUE DE CONTREPARTIE

Sur le marché immobilier le risque peut se matérialiser par une perte de revenus en cas d'impayé d'un ou plusieurs locataires notamment, ce qui peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

Sur les marchés d'instruments financiers à terme et dans le cas où une contrepartie avec laquelle un contrat a été conclu ne tiendrait pas ses engagements (par exemple : paiement, remboursement), le risque se matérialise par une baisse possible de la Valeur Liquidative.

RISQUE DE CREDIT

Les titres détenus par la Société pourront connaître des fluctuations des prix (à la hausse comme à la baisse) en fonction de la perception des marchés du risque crédit des émetteurs (par exemple : dégradation de la notation par les agences de rating d'un émetteur).

En outre, en cas de défaut d'un émetteur, la Valeur Liquidative de la Société baissera.

RISQUE ACTIONS

Le cours des actions peut fluctuer selon les anticipations des investisseurs et entraîner un risque pour la valeur des actions. Le marché actions a historiquement une plus grande variation de prix que celui des obligations. En cas de baisse du marché des actions, la Valeur Liquidative de la Société baissera.

RISQUE LIE A L'EFFET DE LEVIER

Dans le cadre du recours à l'endettement dans le cadre du financement de ses acquisitions et autres travaux, 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 Société mais également les risques de perte.

En cas d'évolution défavorable des segments de marché dans lesquels se situent les actifs immobiliers en portefeuille (vacance locative et/ou baisse de valeur des actifs), l'effet de levier peut en effet accentuer proportionnellement une éventuelle baisse de la Valeur Liquidative. De façon générale, les fluctuations du marché de la dette peuvent réduire de manière importante les sources de financement ou en augmenter le coût. 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 Société.

SYSTEMES DE GESTION DU RISQUE

Conformément à la réglementation, Edmond de Rothschild REIM (France) est dotée d'une fonction permanente de gestion des risques indépendante, sur le plan hiérarchique et fonctionnel, des unités opérationnelles. La fonction permanente de gestion des risques dispose des moyens humains et techniques nécessaires pour exercer de manière efficace les activités de gestion des risques.

Edmond de Rothschild REIM (France) a établi une procédure qui décrit l'organisation, les techniques, outils de mesure et de limitation des risques ainsi que la fréquence des reportings à la direction de Edmond de Rothschild REIM (France).

Edmond de Rothschild REIM (France), le Fonds et les actifs détenus sont exposés aux risques suivants :

- ▶ Risques opérationnels ;
- ▶ Risques financiers ;
- ▶ Risques de non-conformité.

Pour chacun de ces risques, Edmond de Rothschild REIM (France) a :

- ▶ Développé une cartographie des risques adaptée reprenant l'ensemble des critères relatifs à chaque risque comme par exemple la fréquence, l'impact quantitatif ou encore l'impact qualitatif ;
- ▶ Identifié les risques et établi un périmètre adapté au Fonds et aux activités de Edmond de Rothschild REIM (France) y afférentes ;
- ▶ Développé des indicateurs permettant de mesurer les risques et/ou des cotations permettant de mesurer la sensibilité du risque ;
- ▶ Le cas échéant, établi des seuils de contrôle au-delà desquels des alertes sont générées.

L'application de ces étapes de gestion des risques permet d'adapter les dispositifs de maîtrise qui interviennent en amont et les contrôles à réaliser en aval d'un risque potentiel.

La fonction permanente de gestion des risques est responsable de la bonne exécution et du suivi des tâches décrites ci-dessus. Elle est également responsable de la revue périodique des cartographies et de l'amélioration continue de la gestion des risques.

SYNTHESE DES ELEMENTS PRINCIPAUX DE LA GESTION DU FONDS

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

ÉLÉMENTS LIÉS A LA VIE JURIDIQUE DE LA SOCIÉTÉ

L'exercice clos le 31 décembre 2021 a été le cinquième exercice social de la Société.

La Société détient directement au 31 décembre 2021 :

- ▶ 99,99% des parts de la SCI Premium Equity ;
- ▶ 87,49% des parts de la SCI Premium Funding.

Par ailleurs, la SCI Premium Funding détient directement 1 part (soit 0,00% des parts) de la SCI Premium Equity.

Edmond de Rothschild REIM (France) souhaite participer activement à la lutte contre le réchauffement climatique tout en suivant une ligne sociale et de gouvernance renforcée. Depuis le 26 mai 2021, cet engagement s'est matérialisé par l'obtention du Label ISR immobilier.

Au titre du procès-verbal des décisions du conseil d'administration prises par acte sous signature privée en date du 14 octobre 2021, il a été autorisé :

- ▶ La signature par la Société d'un avenant n°1 au contrat de prêt conclu entre la société LE CREDIT LYONNAIS, prêteur, la SCI PREMIUM FUNDING, emprunteur, HTIVB FONCIERE et la Société, associés et créanciers inscrits, en date du 27 juillet 2020 ;
- ▶ La constitution de sûretés par la Société au bénéfice des parties financières du contrat susvisé.

AVANCES EN COMPTE COURANT :

- ▶ Une convention d'avance en compte courant en date du 9 septembre 2021 entre la Société et la SCI Premium Funding au titre de laquelle la Société met à la disposition de sa filiale la somme de 5 384 800,00 euros ;
- ▶ Une convention d'avance en compte courant en date du 14 octobre 2021 entre la Société et la SCI Premium Funding au titre de laquelle la Société met à la disposition de sa filiale la somme de 8 725 000 euros ;
- ▶ Une convention d'avance en compte courant en date du 20 décembre 2021 entre la Société et la SCI Premium Funding au titre de laquelle la Société met à la disposition de sa filiale la somme de 8 725 000 euros.

CONTRATS DE PRET :

- ▶ Il a été signé le 15 octobre 2021 un avenant n°1 au contrat de prêt conclu entre la société LE CREDIT LYONNAIS, prêteur, la SCI PREMIUM FUNDING, emprunteur, HTIVB FONCIERE et la Société, associés et créanciers inscrits, en date du 27 juillet 2020.

Par ailleurs, la Société, en qualité de cessionnaire, a conclu un contrat de cession de parts sociales sous conditions suspensives portant sur l'acquisition de l'intégralité des parts sociales de la société SCI NANCY RÉPUBLIQUE et ce avec faculté de substitution.

Dans ce contexte, un acte de substitution a été conclu entre la Société, en qualité de substituant, et la société SCI PREMIUM FUNDING, en qualité de substitué, le 5 août 2021. La notification de ladite substitution aux cédants a été effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 5 août 2021.

Enfin, un contrat intitulé en langue anglais « *representation and paying agency agreement* » a été conclu le 1er octobre 2021 entre la Société, la société Edmond de Rothschild (Suisse) S.A., CACEIS BANK et Edmond de Rothschild (France).

Le prospectus de la Société a été mis à jour plusieurs fois en 2021, notamment suite à l'obtention du Label ISR.

ÉLÉMENTS FINANCIERS ET IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2021, la collecte nette (hors commissions de souscriptions acquises à la SPPICAV) de l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium s'élève à 5 823 268,26 euros portant la capitalisation du Fonds à 174 585 848,98 euros.

Le patrimoine de l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium est composé à 68% d'actifs immobiliers physiques, 22% d'actifs financiers et 10% d'actifs liquides.

La valeur liquidative s'établit à 971,15€ par action au 31 décembre 2021 (contre 963,04€ par action au 31 décembre 2020).

L'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium affiche une performance positive depuis le début de l'année 2021 avec une inflexion, à partir du mois de septembre 2021, liée à la baisse de la bourse et aux achats de trois nouveaux biens immobiliers.

- - - - -

Le 1^{er} trimestre a été marqué la « troisième vague » de la COVID-19 et des confinements départementaux en plus d'un couvre-feu national. Les effets ont été moins importants sur l'activité économique que les deux premiers confinements.

Le 2^{ème} trimestre a bénéficié d'une reprise importante de l'activité économique engendrant un rebond des marchés financiers. Les craintes d'une résurgence de la crise sanitaire restent d'actualité avec le variant Delta et un risque éventuel de 4^{ème} vague.

Le 3^{ème} trimestre a été affecté par le retour de craintes inflationnistes, poussant les investisseurs à anticiper une hausse des taux plus rapide que prévue impactant les marchés financiers. La reprise économique mondiale entraîne partout des pénuries de biens renforcées par un délai de livraison de plus en plus long des marchandises. En France, et plus globalement en Europe, l'instauration d'un pass sanitaire pendant l'été a accéléré la vaccination de la population (environ 75% de la population française a reçu une 1^{ère} dose et 66% une vaccination complète).

Le 4^{ème} trimestre 2021 s'est soldée par la dégradation de la situation sanitaire en Europe, poussant certains états à remettre en place des mesures restrictives, comme les Pays-Bas qui ont confiné à nouveau la population. Cependant, l'arrivée du variant Omicron en novembre 2021 n'a que très légèrement impacté les marchés financiers, maintenus grâce aux valeurs bancaires et du luxe qui ont limité la baisse.

D'un point de vue macroéconomique, les prévisions de croissance sont revues à la baisse (notamment par le FMI) mais restent tout de même encourageantes. Ce réajustement s'explique notamment par les éléments suivants :

- ▶ Les pénuries dues au redémarrage de l'économie mondiale. Elles touchent principalement les secteurs des nouvelles technologies et de l'automobile.
- ▶ L'inflation continue de croître aux États-Unis et en Europe. Aux États-Unis, elle s'élève à +7% à fin décembre 2021, soit le niveau le plus important depuis 1982. En Europe, les chiffres sont plus modérés avec une inflation de +5% à fin décembre 2021. L'inflation ne semble plus temporaire avec des prix de l'énergie et des matières premières qui restent sur des niveaux historiquement hauts.

- - - - -

La poche d'immobilier physique de la Société a parfaitement résisté lors de la crise sanitaire 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.

Un suivi renforcé des locataires a été mis en place pour les accompagner.

En 2021, la poche immobilière continue à contribuer positivement à la performance, à travers les revenus générés par les biens immobiliers détenus indirectement par l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium (par le biais de ses deux filiales : la SCI Premium Funding et la SCI Premium Equity).

Sur la poche financière, le portefeuille a été rééquilibré au profit de foncières de bureaux, de logements et de santé afin d'avoir la poche la plus diversifiée possible et en réduire la volatilité.

Une nouvelle foncière est entrée dans le portefeuille : Cofinimmo (foncière cotée Belge, investie principalement dans la santé).

Une partie des titres de l'ETF BNP PARIBAS EASY FTSE EPRA/NAREIT EUROZONE CAPPED, qui avait permis au portefeuille de mieux résister à la baisse des marchés de 2020, a été allégée et a permis de générer une plus-value en 2021.

En 2021, la poche financière de l'OPCI a parfaitement résisté et bénéficié d'un rebond des marchés financiers (principalement sur le 1^{er} semestre 2021) permettant d'améliorer la performance globale de l'OPCI.

PATRIMOINE POCHE IMMOBILIERE

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales	% de détention (en consolidé) au 31/12/2021	% de détention (en consolidé) au 31/12/2020
SCI Premium Funding	87,49%	84,80%
SCI Premium Equity	100%	100%

ÉTAT DU PATRIMOINE IMMOBILIER

La poche immobilière est composée de parts de sociétés de personnes (participation de la Société dans ses filiales) et d'autres actifs à caractère immobilier (avances en compte courant et dépôts et cautionnements versés).

Au 31 décembre 2021, la Société détient indirectement dix-neuf biens immobiliers situés en France et principalement à Paris.

Principaux 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 075m ²	100%
123, rue de la Pompe - Paris (16 ^{ème})	23/07/2018	Commerces	52m ²	100%
56, avenue Maurice Bourges-Maunoury - Toulouse	25/09/2018	Bureaux	3 069m ²	100%
4bis-6 et 8, boulevard de Clichy - Paris (18 ^{ème})	26/03/2019	Commerces	830m ²	100%
81, rue de Gerland - Lyon (7 ^{ème})	03/04/2019	Bureaux	1 602m ²	100%
29, rue Esquermoise - Lille	15/05/2019	Commerces	122m ²	100%
1 bis rue Collange - Levallois-Perret	05/06/2019	Bureaux	3 504m ²	74%
39, rue des Jeuneurs - Paris (2 ^{ème})	16/10/2019	Commerces	200m ²	100%
52, rue Pierre Mauroy - Lille	27/01/2020	Commerces	385m ²	100%
Rue Debelleye/Vieille du Temple - Paris (3 ^{ème})	06/02/2020	Commerces	942m ²	100%
4 rue du Général Lanrezac - Paris (17 ^{ème})	15/06/2020	Bureaux	1 313m ²	100%
118 rue La Fayette - Paris (10 ^{ème}) - 2 biens	27/07/2020	Commerces	491m ²	100%
76-78 rue Saint Lazare - Paris (9 ^{ème})	27/07/2020	Commerces	183m ²	100%

44 rue du Louvre – Paris (1 ^{er})	27/07/2020	Commerces	239m ²	100%
5 rue Georges Clémenceau – Versailles	16/12/2020	Commerces	4 373m ²	100%
46-48 rue des Canoniers - Lille	10/09/2021	Bureaux	4 693 m ²	100%
2 place de la République – Nancy	15/10/2021	Bureaux	8 801 m ²	93%
2 boulevard du Général de Gaulle - Montrouge	22/12/2021	Bureaux	1 884 m ²	77%
Taux d'occupation physique pondéré du portefeuille				94%

La répartition sectorielle en valeur d'expertise du patrimoine immobilier est de 62% en bureaux et 38% en commerces.

La répartition géographique en valeur d'expertise du patrimoine immobilier est de 69% à Paris/Île-de-France et 31% en régions.

La valeur vénale du patrimoine immobilier **a progressé de 3,3%** depuis l'acquisition des biens immobiliers. La valeur vénale est globalement stable sur l'année 2021.

Le taux d'occupation est resté stable, à environ 96%, sur les 3 premiers trimestres 2021. Ce taux est légèrement dégradé sur le dernier trimestre suite aux acquisitions des actifs situés à Nancy (loué à 93%) et Montrouge (loué à 77%).

RATIO IMMOBILIER

Le ratio immobilier ressort à 73,63% au 31 décembre 2021. Le prospectus de la Société requiert un ratio immobilier de 51,00% minimum et de 60,00% maximum à partir de la 3^{ème} année suivant la constitution de la Société.

Ratio immobilier	31/12/2021
Expertise Hors Droits des actifs immobiliers	191 180 343,36
Total actif par transparence	259 646 437,10
RATIO IMMOBILIER	73,63%

ACQUISITIONS

1. 46/48 Rue des Canonniers – 59800 Lille

Edmond de Rothschild REIM (France) a réalisé, le 10 septembre 2021, pour le compte de la SCI Premium Funding, filiale de l'OPCI Grand Public Edmond de Rothschild Immo Premium, l'acquisition d'un immeuble emblématique du centre-ville de Lille, auprès de Swiss Life Asset Managers France, pour un montant d'environ 20 millions d'euros acte en main.

Le bien immobilier est situé au 46-48 rue des Canonniers au cœur d'un quartier dynamique et central à 5 minutes à pied des gares de Lille et du quartier d'affaires Euralille. Au croisement de la rue des Canonniers et de la rue des Urbanistes, il bénéficie d'une belle visibilité.

L'immeuble développe une surface de 4 700m² sur 5 étages avec un parking en sous-sol. Les surfaces sont à usage de bureaux dont l'aménagement est mixte (bureaux cloisonnés et espaces ouverts). Il est loué dans son intégralité à 11 locataires présentant de belles qualités de signature.

Cette nouvelle acquisition, au regard de l'état locatif actuel, devrait permettre de générer des revenus récurrents et fera l'objet d'améliorations à court et moyen terme dans le cadre du label ISR obtenu par l'OPCI Grand Public Edmond de Rothschild Immo Premium.



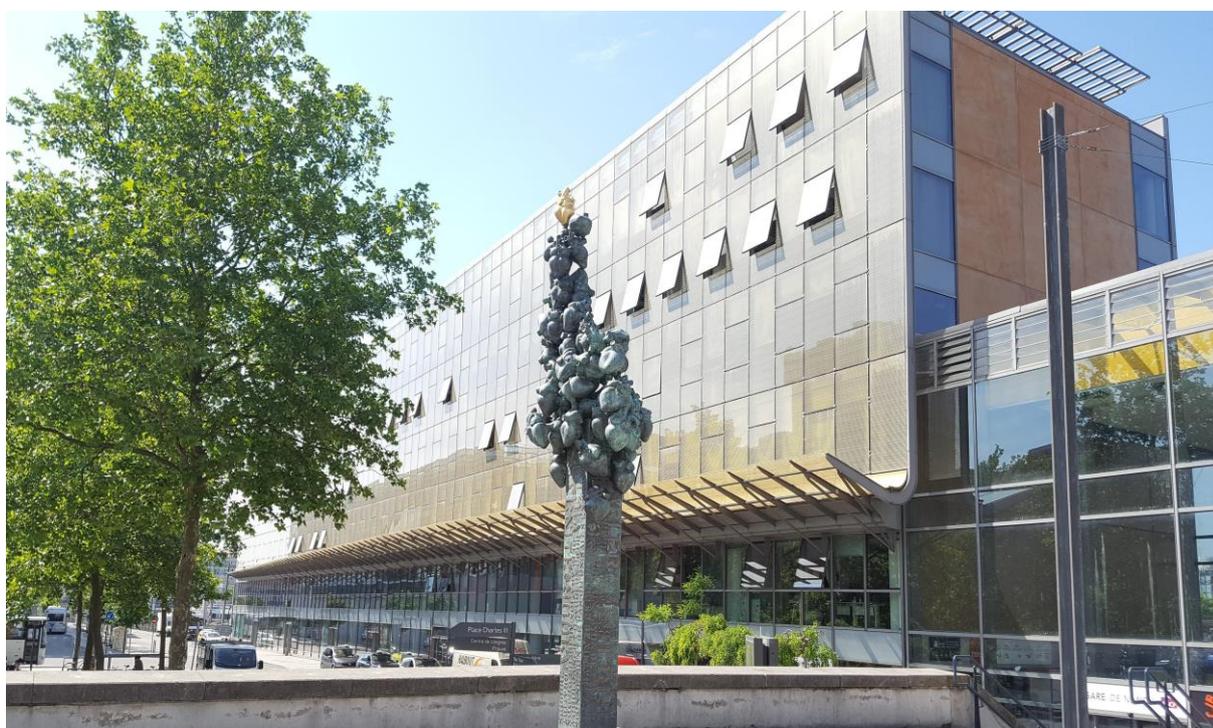
2. 2 Place de la République – 54000 Nancy

Edmond de Rothschild REIM (France) a acquis le 15 octobre 2021, auprès de DWS et pour le compte de la SCI Premium Funding, filiale de l'OPCI Grand Public Edmond de Rothschild Immo Premium, 100% des parts de la SCI Nancy République dont l'actif immobilier était valorisé à environ 24,5 millions d'euros.

Le bien immobilier est situé au 2 place de la république au pied de la gare TGV SNCF et à proximité immédiate du centre-ville de Nancy.

L'immeuble développe une surface de 8 801m² sur 5 étages. Les étages sont destinés à accueillir des bureaux et le rez-de-chaussée accueille des surfaces de commerce. Il est loué à 93% à 12 locataires présentant de belles qualités de signature.

Cet immeuble est acquis dans le cadre de la cession des parts de la SCI Nancy République démontrant l'agilité de notre OPCI Grand Public Edmond de Rothschild Immo Premium ainsi que celle des équipes d'Edmond de Rothschild REIM (France) avec ses conseils. À Nancy, cet immeuble emblématique du quartier centre gare répond parfaitement à la stratégie du véhicule en générant depuis sa livraison en 2008 des revenus réguliers grâce à son positionnement locatif pertinent et en s'inscrivant dans notre thématique ISR.



3. 2 Boulevard du Général de Gaulle - 92120 Montrouge

Edmond de Rothschild REIM (France) a réalisé, le 22 décembre 2021, pour le compte de la SCI Premium Funding, filiale de l'OPCI Grand Public Edmond de Rothschild Immo Premium, l'acquisition d'un immeuble à Montrouge, commune prisée des Hauts-de-Seine faisant partie de la 1^{ère} couronne de Paris, pour un montant de 7,723 millions d'euros hors droits.

Le bien immobilier est situé au 2 boulevard du Général de Gaulle, dans le quartier de Montrouge Est, qui est un quartier tertiaire et d'habitation avec des commerces en pieds d'immeuble. L'immeuble bénéficie d'une belle visibilité en formant l'angle entre le boulevard du Général de Gaulle et la rue Barbès. De plus, il profite d'une bonne desserte routière et de la proximité de nombreux transports en commun, comme le tramway et le métro qui sont situés à environ 500m, ainsi que plusieurs lignes de bus à accès immédiat.

L'immeuble, à usage de bureaux, développe une surface de 1 884 m² sur 4 étages avec 19 places de stationnement détenues en copropriété dans un immeuble voisin. Il est loué à 77%, 2 espaces sont actuellement vacants.

Cette nouvelle acquisition, au regard de l'état locatif actuel, devrait permettre de générer des revenus récurrents.

Le bien a été rénové en 2017, il est en bon état, donc il ne fera pas l'objet à court et moyen terme de lourds travaux d'amélioration. Cependant, une mezzanine pourrait être aménagée au rez-de-chaussée.



CESSIONS

Aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS RELATIFS AUX IMMEUBLES DETENUS PAR LES FILIALES DE LA SOCIÉTÉ

La crise COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires (le cas échéant). À date, l'impact de la crise COVID-19 sur les états financiers 2021 de la Société est limité et une attention particulière est portée par le management sur le recouvrement des loyers.

1. LA SCI PREMIUM FUNDING

- ▶ Le portefeuille de bureaux :
 - L'année 2021 a été marquée par la réception de quelques congés. Des mandats ont été mis en place pour recommercialiser ces surfaces rapidement. Les premiers retours sont très positifs
 - Les locataires sont solides et n'ont pas cessé de payer leur loyer pendant la crise.
- ▶ Le portefeuille de commerces :
 - 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.

2. LA SCI PREMIUM EQUITY

Tous les actifs immobiliers détenus par la SCI Premium Equity étaient concernés, au 31 décembre 2020, par des retards de paiement des loyers pour les périodes de fermetures administratives.

Au 31 décembre 2021, tous les protocoles et les échéanciers de paiements sont respectés et les dettes locatives sont soldées à l'exception de l'actif 39 rue des Jeuneurs – 75002 Paris pour lequel une procédure judiciaire est en cours avec le locataire.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Il n'y a pas d'installation classée pour la protection de l'environnement.

PATRIMOINE POCHÉ FINANCIÈRE ET DE LIQUIDITÉ

POCHÉ FINANCIÈRE

La poche financière est composée de valeurs détenues directement par la Société.

Au 31 décembre 2021, cette poche représentait 22% de la valeur globale de l'actif brut.

Les foncières cotées de la poche financière sont : Altaréa-Cogedim, Carmila, Cofinimmo, Covivio, Eurocommercial Properties, Gecina, Icade, Klépierre, Leg Immobilien, Mercialis, Unibail-Rodamco-Westfield et Vonovia.

La Société a également investi dans un ETF BNP Paribas qui reflète l'indice FTSE EPRA NAREIT Eurozone Capped (EUR) NR. Cet indice est composé des valeurs foncières représentatives du secteur de l'immobilier coté de la zone euro. C'est un indice construit et géré par des professionnels du secteur immobilier, et à ce titre, reconnu comme le plus pertinent sur cette classe d'actifs.

POCHÉ DE LIQUIDITÉ

La poche de liquidité est composée de dépôts financiers non immobiliers (dépôts à terme) et de dépôts à vue.

Au 31 décembre 2021, cette poche représentait 10% de la valeur globale de l'actif brut.

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE ECOULE

Les informations communiquées depuis la clôture sont arrêtées au 28 février 2022.

ÉLÉMENTS LIÉS A LA VIE JURIDIQUE DE LA SOCIÉTÉ

Il a été conclu par la Société une convention d'expertise, pour l'évaluation des immeubles appartenant à la Société, avec la société CBRE VALUATION en date du 23 février 2022.

Par ailleurs, en date du 16 février 2022, un mandat de gestion locative et immobilière a été signé entre les filiales de la Société, les SCI PREMIUM FUNDING et PREMIUM EQUITY, et la société TERRANAE.

ÉLÉMENTS FINANCIERS ET IMMOBILIERS

En ce début d'année 2022, nous prêtons une attention particulière aux points suivants :

- ▶ L'évolution des taux d'intérêt (resserrement de la politique monétaire de la FED et d'autres banques centrales) et de l'inflation.
- ▶ L'évolution de la volatilité des marchés financiers, et plus précisément des actions de foncières cotées, en raison de l'incertitude engendrée par le conflit entre la Russie et l'Ukraine
- ▶ L'évolution des contaminations à la COVID-19, l'apparition de nouveaux variants et la poursuite de la vaccination

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS RELATIFS AUX IMMEUBLES DETENUS PAR LES FILIALES DE LA SOCIÉTÉ

1. LA SCI PREMIUM FUNDING

- ▶ Le portefeuille de bureaux :
 - Le début de l'exercice 2022 a été marqué par la signature d'un bail commercial sur l'une de nos dernières acquisitions, l'actif de Lille rue des Canonnières. Cette signature a conforté la conviction de l'attractivité de l'immeuble sur le marché local.
- ▶ Le portefeuille de commerces :
 - Il n'y a pas eu d'évènements marquants depuis la clôture de l'exercice.

2. LA SCI PREMIUM EQUITY

Il n'y a pas eu d'évènements marquants depuis la clôture de l'exercice.

ÉVOLUTION PREVISIBLE DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ POUR 2022 AU REGARD DE L'ÉVOLUTION DES MARCHÉS IMMOBILIERS ET FINANCIERS

Notre objectif à moyen terme est de poursuivre l'amélioration du rendement de l'OPCI grâce à nos investissements en immobilier et à la dette tout en réduisant la volatilité du Fonds par une meilleure diversification de la poche financière.

INCERTITUDES ÉCONOMIQUES AUXQUELLES EST CONFRONTÉ LE FIA

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la COVID-19. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

PATRIMOINE POCHE IMMOBILIERE

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-locataire 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 1^{ère} 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 ; opportuniste 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.

PATRIMOINE POCHE FINANCIERE

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. Profiter de ces cessions pour réaliser des plus-values.
- ▶ Poursuivre la diversification du portefeuille au profit de foncières de bureaux, de logement, de santé 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 resteront sous tension tant que la crise sanitaire perdurera, malgré l'aspect très défensif de l'immobilier. L'immobilier côté présente selon nous un réel potentiel de reprise.

INFORMATIONS CONCERNANT LES SOUSCRIPTIONS ET LES RACHATS

Les souscriptions (hors commissions de souscriptions acquises à la SPPICAV) du Fonds au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ont atteint 15 857 762,01 euros.

Les rachats du Fonds sur ce même exercice ont atteint 10 034 493,74 euros.

ANALYSE DE LA SITUATION D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITE DU FONDS

DETTE BANCAIRE

Un prêt bancaire avait été souscrit le 27 juillet 2020 par la SCI Premium Funding, filiale de l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium, auprès de l'établissement de crédit LCL pour un montant total de 71 millions d'euros.

Il a été conclu le 15 octobre 2021 un avenant n°1 au contrat de prêt initial afin de procéder aux modifications suivantes :

- ▶ Une augmentation du montant en principal de la Tranche C à hauteur d'un montant maximum de 22 millions d'euros ;
- ▶ Un abaissement de la marge passant de 1,60% l'an à 1,50% l'an ; et
- ▶ La prorogation de la période d'utilisation au 31 décembre 2022

Le prêt bancaire a été consenti pour une durée de sept ans et est remboursable au terme de cette échéance finale (le 30 juin 2027).

Au 31 décembre 2021, le Prêt Bancaire a été tiré pour un montant de 84,3 millions d'euros. Il a été comptabilisé dans les comptes de la SCI Premium Funding à hauteur du montant tiré.

Ci-après les principales caractéristiques du contrat de prêt :

Tranche	Objectif	Montant de la Tranche	Montant tiré	Modalité versement	Taux d'intérêt
A	Refinancer les prêts Intragroupe consentis par la Société	50 000 000	50 000 000	Débloqué en une fois le 27/07/2020	Taux fixe de 1,487%
B	Financer l'acquisition du portefeuille de commerces	7 000 000	7 000 000	Débloqué en une fois le 27/07/2020	Taux fixe de 1,487%
C	Financer l'acquisition des actifs de Versailles, Lille Canonniers, de Nancy et de Montrouge	36 000 000	27 300 000	Débloqué en quatre fois (le 16/12/2020, le 10/09/2021, le 15/10/2021 et le 22/12/2021)	1,50% + EURIBOR 3 Mois
C	Financer partiellement 40% du prix d'acquisition brut d'actifs immobiliers non encore identifiés à ce jour		0	À débloquer en une ou plusieurs fois avant le 31/12/2022	1,50% + EURIBOR 3 Mois

AVANCES EN COMPTE COURANT AU 31 DECEMBRE 2021

L'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium a consenti à la SCI Premium Funding six prêts intragroupe et onze avances en compte courant rémunérées au taux fiscalement déductible.

Emprunteur	Nature	Encours au 31/12/2021 (intérêts courus inclus)
SCI Premium Funding	Prêt intragroupe	292 173,81€
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	6 846 644,36
SCI Premium Funding	Prêt intragroupe	874 562,09
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	2 078 679,42
SCI Premium Funding	Prêt intragroupe	115 076,58
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	3 662 165,51

SCI Premium Funding	Prêt intragroupe	189 108,44
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	3 321 903,64
SCI Premium Funding	Prêt intragroupe	1 978 278,81
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	4 299 606,68
SCI Premium Funding	Prêt intragroupe	990 920,94
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	9 559 083,93
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	2 604 152,25
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	6 650 167,36
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	5 404 575,68
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	8 747 117,88
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	2 945 052,48
TOTAL		60 559 269,86€

L'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium a consenti à la SCI Premium Equity quatre avances en compte courant rémunérées au taux fiscalement déductible.

Emprunteur	Nature	Encours au 31/12/2021 (intérêts courus inclus)
SCI Premium Equity	Avance en compte courant	1 551 793,75€
SCI Premium Equity	Avance en compte courant	3 143 888,91€
SCI Premium Equity	Avance en compte courant	1 904 564,05€
SCI Premium Equity	Avance en compte courant	2 721 372,85€
TOTAL		9 321 619,56€

RATIOS D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITE DU FONDS

Au 31 décembre 2021, le ratio d'endettement réglementaire de la Société ressort à 38,61%.

Le prospectus de la Société limite le ratio d'endettement immobilier à 40,00% à partir de la 3^{ème} année suivant la constitution de la Société.

Ratio d'endettement réglementaire	31/12/2021
Dette externe	73 818 833,42€
Expertise Hors Droits des actifs immobiliers	191 180 343,36€
RATIO D'ENDETTEMENT RÉGLEMENTAIRE	38,61%

Au 31 décembre 2021, l'effet de levier AIFM (méthode de l'engagement) ressort à 1,41x. Il demeure inférieur à celui indiqué dans le prospectus de la Société qui limite l'effet de levier AIFM à 1,67x.

Effet de levier AIFM (méthode de l'engagement)	31/12/2021
Expertise Hors Droits des actifs immobiliers	191 180 343,36€
Valeur de la poche financière	37 783 966,01€
Valeur de la poche de liquidité	17 359 678,95€
Actif net de l'OPCI	174 585 848,98€
EFFET DE LEVIER AIFM	1,41X

Au 31 décembre 2021, l'effet de levier AIFM (méthode brute) ressort à 1,45x. Conformément à la réglementation, la méthode brute exclut la trésorerie à l'actif de l'OPCI et intègre la valeur absolue de l'ensemble des dérivés conclus par l'OPCI.

Effet de levier AIFM (méthode brute)	31/12/2021
Expertise Hors Droits des actifs immobiliers	191 180 343,36€
Valeur de la poche financière	37 783 966,01€
Notionnel couvert par les instruments de couverture	23 883 464,96€
Actif net de l'OPCI	174 585 848,98€
EFFET DE LEVIER AIFM	1,45X

Au 31 décembre 2021, le ratio de liquidité ressort à 9,92%.

Le prospectus de la Société requiert un ratio de liquidité de 5,00% minimum et de 44,00% maximum à partir de la 3^{ème} année suivant la constitution de la Société.

Ratio de liquidité	31/12/2021
Valeur de la poche de liquidité	17 359 678,95€
Total actif de l'OPCI	174 980 147,79€
RATIO DE LIQUIDITÉ	9,92%

CHANGEMENT DU NIVEAU MAXIMAL DE LEVIER AUQUEL LA SOCIETE DE GESTION DE PORTEFEUILLE PEUT RECOURIR POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE, AINSI QUE TOUT DROIT DE RÉEMPLOI DES ACTIFS DE LA SOCIÉTÉ DONNES EN GARANTIE ET TOUTE GARANTIE PRÉVUS PAR LES AMÉNAGEMENTS RELATIFS À L'EFFET DE LEVIER

Il n'y a pas eu de changement du niveau maximal de levier.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

La valeur liquidative est égale à la valeur de l'actif net divisé par le nombre d'actions en circulation.

Elle est calculée sur une fréquence bimensuelle. Elle est établie le 15 de chaque mois et le dernier jour calendaire de chaque mois, par la Société de Gestion.

Elle est publiée dans les 7 jours ouvrés suivants la date d'établissement de la Valeur Liquidative et transmise à l'AMF le jour même de son calcul.

La valeur liquidative du Fonds s'établit à 971,15 euros au 31 décembre 2021.

La performance de l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium s'élève à +2,15% en 2021. 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 en mai 2021 s'élevait à 12,68€/part.

NOUVELLE DISPOSITION PRISE POUR GERER LA LIQUIDITE DE LA SOCIETE

Non applicable à la Société.

CONTRAT D'ASSURANCE DES EXPERTS EN EVALUATION

CATELLA VALUATION ADVISORS

La société CATELLA VALUATION ADVISORS bénéficie d'un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Professionnelle.

La société CATELLA VALUATION ADVISORS est assurée par la société SERENIS ASSURANCES SA pour l'ensemble de ses activités. Le montant de la garantie de Responsabilité Civile Professionnelle est plafonné à hauteur de 8 000 000,00 euros par année d'assurance.

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE - EXPERT EN EVALUATION DU FONDS JUSQU'AU 31 DECEMBRE 2021 INCLUS

La société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE bénéficie d'un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Professionnelle.

La société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE est assurée par la société XL INSURANCE COMPANY SE pour l'ensemble de ses activités. Le montant de la garantie de Responsabilité Civile Professionnelle est plafonné à hauteur de 1 500 000,00 d'euros par année d'assurance.

CBRE VALUATION - EXPERT EN EVALUATION DU FONDS A COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2022

La société CBRE VALUATION bénéficie d'un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Professionnelle.

La société CBRE VALUATION est assurée par la société AON pour l'ensemble de ses activités. Le montant de la garantie de Responsabilité Civile Professionnelle est plafonné à hauteur de 1 000 000,00 d'euros par année d'assurance.

CHANGEMENT DE METHODES DE VALORISATION ET LEURS MOTIFS DANS LA PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Néant.

MONTANT TOTAL DES REMUNERATIONS VERSEES PAR EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (FRANCE) A SON PERSONNEL

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs (y inclus ceux dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque) de la Société de Gestion.

La présente politique a pour objectif de mettre en place un dispositif de rémunération qui soit en lien avec la richesse créée par l'entreprise sur le long terme, et qui permette un alignement entre l'intérêt de l'entreprise et celui du client.

La politique de rémunération est déterminée par les Dirigeants de Edmond de Rothschild REIM (France) et le groupe auquel Edmond de Rothschild REIM (France) appartient.

Les critères qualitatifs utilisés pour évaluer les performances individuelles pour déterminer les politiques et pratiques de rémunération sont les suivants :

- ▶ État d'esprit global du salarié : comportement, esprit d'équipe, niveau d'implication, intégrité... ;
- ▶ Intégration dans l'équipe et dans la société et interaction avec les divers services ;
- ▶ Qualité du service aux clients ;
- ▶ Atteinte par le salarié des objectifs déterminés en fin d'année précédente avec le responsable hiérarchique lors de l'entretien individuel ;
- ▶ Évaluation des compétences techniques à mettre en œuvre par le salarié dans le cadre de sa mission ;
- ▶ Capacité d'analyse et de résolution des problèmes ;
- ▶ Souci d'amélioration des procédures internes.

Aucun critère quantitatif (financier) n'est pris en considération pour fixer la politique de rémunération des salariés.

Le montant total des rémunérations versé par la Société de Gestion sur l'exercice 2021 à l'ensemble de son personnel (soit un effectif moyen de 30 salariés au 31 décembre 2021) s'élève à 2 199 608,05 euros brut total.

Ce montant est ventilé ci-après :

- ▶ Le montant des rémunérations fixes s'élève à 1 838 152,84 euros brut (hors primes d'ancienneté, indemnité stage, divers ...) ;
- ▶ Le montant des rémunérations variables s'élève à 300 000 euros brut ;
- ▶ Aucun intéressement aux plus-values (carried interest) des fonds gérés par EDMOND DE ROTHSCCHILD REIM (FRANCE).

Ces rémunérations concernent l'ensemble de la Société de Gestion et ne peuvent être affectées par fonds.

POLITIQUE DE MEILLEURE EXECUTION ET MEILLEURE SELECTION

La politique de meilleure exécution / meilleure sélection figure sur le site internet de la Société de Gestion que les porteurs peuvent consulter.

INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES REGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DEONTOLOGIE APPLICABLES A LA SOCIETE DE GESTION DE L'OPCI

La Société de Gestion a instauré des règles de bonne conduite et de déontologie qui s'imposent à tous ses salariés consistant notamment à :

- ▶ Se comporter avec loyauté et probité, agir avec équité et honnêteté, exercer leur activité avec la compétence, le soin et la diligence qui s'imposent au mieux des intérêts de la Société et de ses clients,
- ▶ Communiquer, de manière appropriée les informations utiles à la compréhension des opérations, à l'analyse des performances obtenues et à l'évaluation des risques éventuels encourus,
- ▶ S'efforcer d'éviter les conflits d'intérêt au moyen des procédures mises en place, et lorsque ces derniers ne peuvent être évités, veiller à ce que les mesures nécessaires soient prises pour y mettre fin,
- ▶ Mettre les prestataires en concurrence afin que le choix soit fondé sur des critères objectifs, au mieux de l'intérêt des porteurs,
- ▶ Se conformer à toutes les réglementations et règles internes applicables à l'exercice de l'activité de Société de gestion de la Société, de manière à protéger au mieux les intérêts des porteurs de parts et permettre aux actionnaires d'exercer leurs droits en toute transparence,
- ▶ Interdire la prise d'intérêt, de quelque manière que ce soit, dans une transaction de nature immobilière en lien avec l'activité de la Société.

La Société de Gestion dispose d'une politique de meilleure sélection et meilleure exécution de l'intermédiaire sur l'exécution d'ordres, disponible sur le lien suivant : <https://www.reim-edr.com/fr>

INFORMATIONS RELATIVES AUX MODALITES D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET DE SURVEILLANCE DU FONDS EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.214-123 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER

Les Sociétés de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable ou SPPICAV sont des Sociétés Anonymes (SA) ou des Sociétés par Actions Simplifiées (SAS). La SPPICAV Edmond de Rothschild Immo Premium est une Société par Actions Simplifiée.

Les Sociétés par Actions Simplifiées disposent d'une grande flexibilité d'organisation de leur gouvernance. En l'espèce, Edmond de Rothschild Immo Premium a prévu dans ses statuts un Conseil d'administration. Sa composition ainsi que son fonctionnement sont comparables à ceux d'une Société Anonyme.

Les principales adaptations des règles auxquelles est soumise la SPPICAV par rapport aux dispositions du code de commerce tiennent au fait qu'en application de l'article L.214-63 du Code monétaire et financier, c'est la Société de Gestion de Portefeuille désignée dans les statuts de la SPPICAV qui exerce les fonctions de Président de la SPPICAV par l'intermédiaire de son représentant permanent.

Edmond de Rothschild Immo Premium est une SPPICAV sous forme de SAS dotée d'un Conseil d'administration dans laquelle Edmond de Rothschild REIM (France) exerce, en sa qualité de Société de gestion, les fonctions de Président par l'intermédiaire d'un représentant permanent

qu'elle a désigné à cet effet. Le représentant permanent de la Société de gestion est actuellement Monsieur François GRANDVOINNET.

OBLIGATIONS DE DISTRIBUTION

Les Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) Professionnels, en contrepartie de l'exonération d'impôt dont ils bénéficient, sont soumis aux obligations de distribution minimales suivantes :

- ▶ 85% des revenus locatifs nets ;
- ▶ 50% des plus-values de cessions ;
- ▶ 100% des dividendes perçus des sociétés de capitaux bénéficiant d'un régime d'exonération d'impôts sur les activités immobilières.

Il est précisé que les intérêts perçus des comptes-courants viennent en déduction du résultat distribuable.

COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2021

BILAN AU 31 DECEMBRE 2021 EN EUROS - ACTIF

	31/12/2021	31/12/2020
Actifs à caractère immobilier	149 361 720,55	110 829 538,35
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		
Contrat de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2 ^{ème} alinéa)	49 955 613,41	37 304 608,26
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 ^{ème} alinéa)		
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 ^{ème} alinéa)	29 525 217,72	21 346 225,86
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 ^{ème} alinéa)		
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier (1)	69 880 889,42	52 178 704,23
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	13 280 226,07	37 441 805,46
Dépôts	5 021 477,78	32 016 343,92
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale) en valeurs mobilières	8 258 748,29	5 425 461,54
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Opérations de change à terme de devises		
Créances locataires		
Autres créances	3 660 944,28	2 393 318,56
Dépôts à vue	8 677 256,89	18 274 602,80
TOTAL DE L'ACTIF	174 980 147,79	168 939 265,17

(1) Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés.

BILAN AU 31 DECEMBRE 2021 EN EUROS - PASSIF

	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres (= actif net)	174 585 848,98	167 452 443,22
Capital	170 718 634,86	165 247 822,46
Report des plus-values nettes (1)		
Report des résultats nets antérieurs (1)	1,97	
Résultat de l'exercice (1)	3 867 212,15	2 204 620,76
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)		
Provisions		
Instruments financiers		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Dettes	394 298,81	1 486 821,95
Dettes envers les établissements de crédit		
Autres emprunts		
Opérations de change à terme de devises		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	394 298,81	1 486 821,95
TOTAL DU PASSIF	174 980 147,79	168 939 265,17

(1) Y compris comptes de régularisation.

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2021 EN EUROS

	31/12/2021	31/12/2020
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	5 428 780,49	4 501 711,79
Autres produits sur actifs à caractère immobilier (*)	648 385,19	695 312,48
Total I	6 077 165,68	5 197 024,27
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		136 920,76
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
Total II		136 920,76
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	6 077 165,68	5 060 103,51
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	384 203,57	19 744,59
Autres produits financiers	25,81	2,15
Total III	384 229,38	19 746,74
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières	6 693,06	7 356,66
Total IV	6 693,06	7 356,66
Résultat sur opérations financières (III - IV)	377 536,32	12 390,08
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	2 916 181,98	2 692 511,56
Autres charges (VII)	925,78	796,71
Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)	3 537 594,24	2 379 185,32

Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	345 924,46	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	144 196,29	
Total VIII	490 120,75	-
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	185 476,70	176 867,50
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	12,98	
Total IX	185 489,68	176 867,50
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)	304 631,07	-176 867,50
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	3 842 225,31	2 202 317,82
Comptes de Régularisation (X)	24 986,84	2 302,94
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	3 867 212,15	2 204 620,76

(*) En cohérence avec l'actif du bilan, comprend notamment les intérêts sur comptes courants.

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son règlement n° 2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la COVID-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- ▶ Image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- ▶ Régularité, sincérité,
- ▶ Prudence,
- ▶ Permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts courus.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et sur la base des termes du bail.

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées d'actifs immobiliers directs et indirects sont comptabilisées frais inclus.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en euros.

REGLES D'ÉVALUATION DES ACTIFS

Les actifs sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des actifs à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

ACTIFS IMMOBILIERS

La Société de Gestion évalue les actifs immobiliers de la SPPICAV à chaque Date d'Établissement de la Valeur Liquidative, sur la base de l'évaluation desdits actifs opérée par deux experts externes en évaluation immobiliers et un expert interne en évaluation selon les modalités précisées ci-après.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SPPICAV, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de

transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêté des comptes. Elle est établie selon les dispositions du prospectus.

S'AGISSANT DES IMMEUBLES ET DROITS REELS DETENUS DIRECTEMENT PAR LA SPPICAV OU PAR LES SOCIETES DANS LESQUELLES LA SPPICAV DETIENT UNE PARTICIPATION DIRECTE OU INDIRECTE

La Société de Gestion évalue les actifs immobiliers, les immeubles ou droits réels détenus directement ou indirectement par la SPPICAV à chaque Date d'Établissement de la Valeur Liquidative. Cette évaluation est réalisée à la valeur de marché. Ainsi, la Société de Gestion fixe à chaque Valeur Liquidative, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

La Société de Gestion s'appuie sur les travaux réalisés par deux experts externes en évaluation (dénommés A et B) mandatés pour le compte de la SPPICAV pour une durée renouvelable de 4 années et avec qui elle a fixé le cadre de leur mission au préalable.

La Valeur des actifs immobiliers et des immeubles ou droits réels détenus directement ou indirectement est déterminée au moins quatre fois par an et à trois mois d'intervalle, l'un des experts établissant la valeur de l'actif (évaluateur A) et l'autre procédant à l'examen critique de cette valeur (évaluateur B).

Dans le cadre de sa mission, l'expert A réalise pour chacun des actifs et selon une fréquence trimestrielle une expertise immobilière suivie de trois actualisations.

L'année suivante, les experts A et B inversent leur rôle et ainsi de suite jusqu'à la quatrième année incluse.

Il est précisé que la valorisation des parts et actions non négociées sur un marché réglementé détenues par la SPPICAV reposera essentiellement sur l'évaluation des immeubles sous-jacents, de manière cohérente avec l'évaluation des immeubles détenus en direct.

S'AGISSANT DES IMMEUBLES ET DROITS REELS DETENUS INDIRECTEMENT PAR LES SOCIETES DANS LESQUELLES LA SPPICAV DETIENT UNE PARTICIPATION NON CONTROLEE

La Société de Gestion établit la valeur de la participation à chaque Valeur Liquidative. Les experts externes en évaluation procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue. L'examen critique par les experts externes en évaluation est établi au moins quatre fois par an, conformément à l'article 423-13 III du RGAMF.

À chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs immobiliers retenue par la Société de Gestion pour l'évaluation de l'Actif Net de la SPPICAV s'appuiera sur les travaux des experts externes en évaluation et de l'expert interne en évaluation.

IMMEUBLES EN COURS DE CONSTRUCTION

Les immeubles en cours de construction sont évalués en valeur actuelle.

La valeur actuelle d'un immeuble en cours de construction correspond à sa valeur de marché en l'état au jour de l'évaluation.

La mise en valeur actuelle tient compte des éléments de prudence suivants :

- ▶ Elle ne peut être faite que si elle peut être déterminée de façon fiable, sachant qu'en principe, cette valeur peut être considérée comme fiable à partir du moment où les experts peuvent procéder à une évaluation. Dans le cas contraire, l'actif immobilier devrait être maintenu à son coût sauf éléments probants. Ainsi, soit l'actif immobilier est maintenu à sa valeur d'expertise, soit il est évalué à la dernière valeur d'expertise en ajoutant les nouveaux coûts intervenus sur la période.

- ▶ Elle doit tenir compte des incertitudes liées au fait que l'immeuble est en cours de construction et qu'il existe encore des risques et incertitudes jusqu'à la livraison de l'immeuble. Ces éléments seront en principe pris en compte dans l'approche de valorisation retenue par l'expert.

En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

La Société de Gestion évalue les actifs immobiliers de la SPPICAV à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative, sur la base de l'évaluation desdits actifs réalisée par les experts et l'expert interne en évaluation selon les modalités précisées ci-dessus.

RAPPORT ANNUEL DE SYNTHÈSE DES EXPERTS EXTERNES EN ÉVALUATION

Annuellement, les experts externes en évaluation élaborent sous leur responsabilité conjointe un document détaillant, d'une part, la méthodologie employée et la valeur retenue par l'évaluateur établissant la valeur des actifs (évaluateur A) et, d'autre part, la procédure et les contrôles effectués par l'évaluateur procédant à l'examen critique de cette valeur (évaluateur B).

AVANCES EN COMPTE COURANT

Les avances en compte courant sont évaluées à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

ACTIFS FINANCIERS

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la SPPICAV à chaque Date d'Établissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après :

- ▶ Les instruments financiers négociés sur un marché réglementé français ou étranger sont évalués sur la base du dernier cours de clôture connu au jour de l'Établissement de la Valeur Liquidative.
- ▶ Les Titres de Créances Négociables et assimilés sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en Euros (Euribor)

TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues

TCN d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire

- ▶ Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.
- ▶ Les parts ou actions d'OPCVM et d'OPCI sont évaluées sur la base de la dernière Valeur Liquidative connue au jour de l'évaluation.
- ▶ Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés réglementés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de compensation).
- ▶ Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisés par la réglementation applicable aux OPCVI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

ENDETTEMENT

La SPPICAV valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt sera remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

MODE DE COMPTABILISATION DES COUTS ET DEPENSES ULTERIEURES

Les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement, les dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels, sont enregistrées en charges lorsqu'elles sont encourues.

LES COMMISSIONS DE SOUSCRIPTIONS

Il existe deux types de commissions : les commissions non acquises à la SPPICAV et les commissions acquises à la SPPICAV.

LES COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION NON ACQUISES A LA SPPICAV

Une commission de souscription non acquise à la SPPICAV sera due à la Société de Gestion par les nouveaux souscripteurs qui ne seront pas clients d'un des Commercialisateurs. Pour les nouveaux souscripteurs, clients des Commercialisateurs, aucune souscription non acquise à la SPPICAV ne sera prélevée.

LES COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION ACQUISES A LA SPPICAV

Une commission de souscription entièrement acquises à la SPPICAV est exigible lors de chaque souscription pour tenir compte des montants des droits, frais, honoraires et taxes acquittés par la SPPICAV pour les opérations d'acquisition, de cession ou d'apports d'actifs immobiliers ou de parts ou actions de sociétés qu'elle réalise.

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir les frais d'acquisitions des actifs immobiliers sont comptabilisées en dettes et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

DEPRECIATION SUR CREANCES LOCATIVES

Néant.

PROVISIONS POUR RISQUES

Ces provisions sont destinées à faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Elles peuvent couvrir des passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans des obligations de la Société qui résultent d'événement passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SPPICAV par une sortie de ressources.

Au cours de l'exercice, aucune provision pour risques n'a été comptabilisée.

ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

		31/12/2021	31/12/2020
Actif net en début d'exercice	+	167 452 443,22	146 623 687,23
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	16 621 477,14	42 866 734,28
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	-	10 034 493,74	5 570 289,74
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+/-	-1 568 504,39	-16 808 346,35
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		<i>-16 078 749,61</i>	
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>		<i>-14 510 245,22</i>	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	478 516,35	-633 596,02
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		<i>-175 327,94</i>	
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		<i>653 844,29</i>	
Distribution de l'exercice précédent (1)	-	2 205 814,91	1 228 064,00
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	3 842 225,31	2 202 317,82
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
<i>sur résultat net (1)</i>	-		
<i>sur cessions d'actifs (1)</i>	-		
Autres éléments	+/-		
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE	=	174 585 848,98	167 452 443,22

(1) Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds.

COMPLEMENTS D'INFORMATION

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS REELS

Non concerné.

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS REELS PAR SECTEUR D'ACTIVITE ET SECTEUR GEOGRAPHIQUE

Non concerné.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS DE SOCIETES DE PERSONNES ET DES PARTS ET ACTIONS DE SOCIETES NON NEGOCIEES SUR UN MARCHÉ REGLEMENTÉ

	31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2021	Frais d'acquisition
§ Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 ^{ème} alinéa)	37 304 608,26		16 085 800,00	-3 434 794,85	49 955 613,41	
§ Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 ^{ème} alinéa)						
Total	37 304 608,26		16 085 800,00	-3 434 794,85	49 955 613,41	
TOTAL FRAIS INCLUS						

VENTILATION DES PARTS DE SOCIETES DE PERSONNES ET DES PARTS ET ACTIONS DE SOCIETES NON NEGOCIEES SUR UN MARCHÉ REGLEMENTÉ

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SCI Premium Equity	Tous biens immobiliers	En France
SCI Premium Funding	Tous biens immobiliers	En France

CONTRATS DE CREDIT-BAIL

Non concerné.

AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Nature des autres actifs à caractère immobilier	31/12/2021	31/12/2020
Dépôts et cautionnement versés	-	-
Avances en compte courant	69 880 889,42	52 178 704,23
TOTAL	69 880 889,42	52 178 704,23

INVENTAIRE DETAILLE DES AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER, DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS (AUTRES QUE LES ACTIFS IMMOBILIERS DIRECTS ET PARTS OU ACTIONS IMMOBILIERES NON ADMIS SUR UN MARCHE REGLEMENTES)

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Évaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
A0001084	1 855 000,00	CC PREMIUM EQUITY	1 904 564,05	EUR	1,09%
A0000891	6 618 126,00	CC PREMIUM FUNDING	6 846 644,36	EUR	3,92%
A0000897	130 000,00	PRET INTRA PREM FUND	292 173,81	EUR	0,17%
A0000941	1 500 000,00	CC PREMIUM EQUITY	1 551 793,75	EUR	0,89%
A0000958	2 009 300,00	CC PREMIUM FUNDING	2 078 679,42	EUR	1,19%
A0000959	780 000,00	PRET INTRA PREM FUND	874 562,09	EUR	0,50%
A0001007	3 540 813,00	CC PREMIUM FUNDING	3 662 165,51	EUR	2,10%
A0001008	33 483,00	PRET INTRA PREM FUND	115 076,58	EUR	0,07%
A0001029	3 045 000,00	CC PREMIUM EQUITY	3 143 888,91	EUR	1,80%
A0001037	3 220 160,00	CC PREMIUM FUNDING	3 321 903,64	EUR	1,90%
A0001229	2 944 000,00	CC PREMIUM FUNDING	2 945 052,48	EUR	1,69%
A0001115	1 875 773,00	PRET INTRA PREM FUND	1 978 278,81	EUR	1,13%
A0001116	4 200 219,00	CC PREMIUM FUNDING	4 299 606,68	EUR	2,46%
A0001117	2 660 000,00	CC PREMIUM EQUITY	2 721 372,85	EUR	1,56%
A0001141	960 000,00	PRET INTRA PREM FUND	990 920,94	EUR	0,57%
A0001142	9 385 000,00	CC PREMIUM FUNDING	9 559 083,93	EUR	5,48%
A0001146	2 560 600,00	CC PREMIUM FUNDING	2 604 152,25	EUR	1,49%
A0001177	6 568 800,00	CC PREMIUM FUNDING	6 650 167,36	EUR	3,81%
A0001222	5 384 800,00	CC PREMIUM FUNDING	5 404 575,68	EUR	3,10%
A0001224	8 725 000,00	CC PREMIUM FUNDING	8 747 117,88	EUR	5,01%
A0001036	95 800,00	PRET INTRA PREM FUND	189 108,44	EUR	0,11%
D0091811	5 000 000,00	CA NORDEST 060924	5 021 477,78	EUR	2,88%
LU0192223062	879 245,00	BNPP E FEN EC UEQDD	8 258 748,29	EUR	4,73%

DECOMPOSITION DES CREANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires	-	-
Créances locataires		
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)		
Dépréciations des créances locataires		
TOTAL	-	-

Évolution des dépréciations	Situation 31/12/2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2021
Dépréciations des créances locataires	-			-

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021	31/12/2020
Opérations de change à terme de devises	-	-
Achat de devises à terme		
Contrepartie des ventes à terme de devises		
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	3 629 036,28	2 393 318,56
État et autres collectivités		
Syndics		
Autres débiteurs	31 908,00	
Charges constatées d'avance		
Charges récupérables à refacturer		
TOTAL	3 660 944,28	2 393 318,56

CAPITAUX PROPRES

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	16 186,1861	15 857 762,01	763 715,13
Rachats réalisés	10 293,8536	10 034 493,74	
MONTANTS NETS	5 892,3325	5 823 268,27	763 715,13
Capital souscrit restant à appeler			

Décomposition du poste au bilan	31/12/2021	31/12/2020
Capital	170 718 634,86	165 247 822,46
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	1,94	
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	0,03	
Résultat de l'exercice	3 842 225,31	2 202 317,82
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	24 986,84	2 302,94
Acomptes versés au cours de l'exercice		
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Provisions		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	174 585 848,98	167 452 443,22

TABLEAU DES RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Actif Net	174 585 848,98	167 452 443,22	146 623 687,23	73 265 082,62	24 479 500,28
Nombre de parts	179 770,5115	173 878,1790	139 218,7588	73 965,8653	24 494,0136
Valeur liquidative	971,15	963,04	1 053,18	990,52	999,40
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)					

Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	21,51*	12,67	7,57		
Capitalisation unitaire				-7,70	-1,98

(*) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale. À noter que ce montant est calculé sur la base du nombre d'actions en circulation au 31 Décembre 2021.

DETTES

DECOMPOSITION DES DETTES

Décomposition du poste au bilan	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts		
Concours bancaires courants		
TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT		
TOTAL DES AUTRES EMPRUNTS		
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS		
Ventes à terme de devises		
Contrepartie des achats à terme de devises		
TOTAL OPÉRATIONS DE CHANGE À TERME DE DEVICES		
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés		
État et autres collectivités		
Charges refacturées		
Autres créditeurs		539 547,88
Frais de gestion et de fonctionnement à payer	394 298,81	738 570,82
Commission de souscription acquise à la SPPICAV		208 703,25
Produits constatés d'avance		
TOTAL DES AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	394 298,81	1 486 821,95

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR MATURITE RESIDUELLE

Non concerné.

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

Non concerné.

EMPRUNTS A TAUX FIXE

Non concerné.

DETAIL DES PROVISIONS POUR RISQUE

Non concerné.

PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

Produits immobiliers	31/12/2021	31/12/2020
Loyers		
Charges facturées		
Autres revenus immobiliers		
TOTAL		

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2021	31/12/2020
Dividendes SAS / SCI	4 385 275,35	3 236 443,73
Dividendes Actions	1 043 505,14	1 265 268,06
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI		
TOTAL	5 428 780,49	4 501 711,79

Charges immobilières	31/12/2021	31/12/2020
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges d'entretien courant		
Charges de gros entretien		
Charges de renouvellement et de remplacement		
Charges refacturées		
Redevance de Crédit-bail		
Autres charges		
Dotation de provision immobilière		
TOTAL		

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2021	31/12/2020
Intérêts des avances en comptes courant	648 385,19	695 312,48
Autres produits		
Autres revenus immobiliers		

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2021	31/12/2020
Intérêts sur emprunts immobiliers		
Charges sur emprunts immobiliers		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		136 920,76

PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

Produits sur opérations financières	31/12/2021	31/12/2020
Produits sur dépôts	19 907,15	19 744,59
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organisme de placement collectif	364 296,42	
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Autres instruments		
Autres produits financiers	25,81	2,15
TOTAL	384 229,38	19 746,74

Charges sur opérations financières	31/12/2021	31/12/2020
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Autres charges financières	6 693,06	7 356,66
TOTAL	6 693,06	7 356,66

Autres produits	31/12/2021	31/12/2020
Arrondi de TVA		
Produits des activités annexes		
Autres produits		

Autres charges	31/12/2021	31/12/2020
Frais bancaire	925,78	796,71
Pénalités et amendes fiscales		
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion		
Intérêts des dividendes d'actions étrangères		

FRAIS DE GESTION

LES FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Les frais de gestion sont calculés à chaque valorisation sur l'actif net.

Ces frais sont imputés au compte de résultat de la SPPICAV.

Les frais de gestion et de fonctionnement récurrents supportés par la SPPICAV qui représentent au maximum 1,95% TTC de l'actif net couvrent notamment la rémunération de la Société de Gestion, les commissions de commercialisation, les frais de commissariat aux comptes, les honoraires du dépositaire, du valorisateur.

Frais de gestion et de fonctionnement	31/12/2021	31/12/2020
Commission société de gestion	1 384 443,46	1 304 786,85
Commission de commercialisation	1 378 051,43	1 268 334,96
Commission administrative	10 151,21	12 811,46
Commission dépositaire	49 261,26	48 349,02
Honoraires commissaire aux comptes	19 625,94	35 250,06
Frais publicité et annonce	2 137,21	2 401,74
Autres frais	66 501,87	20 577,47
Frais de tenue des assemblées	6 009,60	
TOTAL	2 916 181,98	2 692 511,56

Les frais de gestion et de fonctionnement représentent 1,69% de l'actif net moyen sur une base annualisée.

LES FRAIS DE GESTION VARIABLES

Non concerné.

RESULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession 31/12/2021	Résultat de cession 31/12/2020
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Autres droits réels				
Immeubles en cours de construction				
Autres				
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2eme alinéa)				
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3eme alinéa)				
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4 ^{ème} alinéa)	345 924,46	185 476,70	160 447,76	-176 867,50
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier	345 924,46	185 476,70	160 447,76	-176 867,50
Total actifs à caractère immobilier	345 924,46	185 476,70	160 447,76	-176 867,50
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	144 196,29	12,98	144 183,31	
TOTAL	490 120,75	185 489,68	304 631,07	-176 867,50

ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	Montant
Engagements réciproques	Néant
Engagements reçus	Néant
Engagements donnés	Néant

Nature de l'engagement sur les actifs financiers	Montant
Engagements sur les marchés réglementés	Néant
Engagements de gré à gré	Néant
Autres engagements	Néant

TABLEAU D'AFFECTATION DU RESULTAT

	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	3 537 594,24	2 379 185,32
Régularisation du résultat net	17 094,60	39 249,35
Résultat sur cession d'actifs	304 631,07	-176 867,50
Régularisation des cessions d'actifs	7 892,24	-36 946,41
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	3 867 212,15	2 204 620,76
Report des résultats nets	1,94	
Report des plus-values nettes (1)		
Régularisation sur les comptes de reports	0,03	
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	1,97	
Total des sommes à affecter (I + II) *	3 867 214,12	2 204 620,76
Distribution		2 204 618,82
Report des résultats nets antérieurs		1,94
Report des plus-values nettes (1)		
Incorporation au capital		
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES		2 204 620,76

(1) Au sens de l'article L.214-69 du Code monétaire et financier.

* Cette affectation sera décidée par l'Assemblée Générale pour 2021.

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Libellés	Valeur actuelle des titres 31/12/2021	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
SCI Premium Equity	2 847 901,86	391 550,00	409 438,79	3 596 348,77	100%
SCI Premium Funding	47 107 711,55	6 063 790,00	2 399 387,73	57 742 352,53	87,49%
TOTAL	49 955 613,41	6 455 340,00	2 808 826,52	61 338 701,30	

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

Aux associés

EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM

35, Boulevard des Capucines

75002 PARIS

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier Edmond de Rothschild Immo Premium constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

REFERENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDEPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SPPICAV, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SPPICAV et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPPICAV.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- ▶ Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▶ Il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Aux associés

EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM

35, Boulevard des Capucines

75002 PARIS

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.227-10 du code de commerce.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

PREPARATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021 ET CONVOCATION DES ACTIONNAIRES

PROJET D'ORDRE DU JOUR

Nous vous proposons de convoquer l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle sur l'ordre du jour suivant :

- ▶ Présentation du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport général du Commissaire aux comptes sur l'activité de la Société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, approbation des comptes annuels et quitus au Président et aux administrateurs ;
- ▶ Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- ▶ Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce et approbation de ce rapport et des opérations qui y sont mentionnées ;
- ▶ Ratification de la nomination de Monsieur Fabrice COILLE en qualité d'administrateur de la Société ;
- ▶ Questions diverses ;
- ▶ Pouvoirs à conférer en vue des formalités.

DATE ET LIEU DE LA REUNION

Nous vous proposons de convoquer l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle le :

JEUDI 12 MAI 2022 À 16H30

DANS LES SALONS DU CLUB EDMOND DE ROTHSCHILD (FRANCE)

47, RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ - 75008 PARIS

PROJET DE TEXTE DES RESOLUTIONS A SOUMETTRE AU VOTE DES ACTIONNAIRES

PREMIERE RESOLUTION

PRESENTATION DU RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DU RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'ACTIVITE DE LA SOCIETE ET LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021, APPROBATION DES COMPTES ANNUELS ET QUITUS AU PRESIDENT ET AUX ADMINISTRATEURS

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion et du rapport du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Elle constate que le Président et le Commissaire aux comptes n'ont porté à sa connaissance aucune modification aux méthodes d'évaluation et à la présentation des comptes.

L'Assemblée Générale donne, au Président et aux administrateurs, quitus entier et sans réserve de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice écoulé.

DEUXIEME RESOLUTION

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

L'Assemblée Générale constate qu'au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 :

- ▶ Le montant du bénéfice de l'exercice s'élève à 3 867 212,15 euros (soit 21,51 euros par action sur la base du nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2021) ;
- ▶ Le montant du report à nouveau créditeur (y compris régularisation sur les comptes de reports) s'élève à 1,97 euros ;

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

- ▶ 3 867 212,15 euros à la distribution aux actionnaires, auxquels vient s'ajouter la somme de 1,97 euros prélevée sur le compte de report à nouveau, soit un total distribuable de 3 867 214,12 euros (soit 21,51 euros par action sur la base du nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2021)

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée Générale prend acte des distributions de dividendes intervenues au titres des trois exercices précédents :

- Exercice clos le 31 décembre 2018 : Néant ;
- Exercice clos le 31 décembre 2019 : 1 053 730,94 euros ;
- Exercice clos le 31 décembre 2020 : 2 204 620,76 euros.

TROISIEME RESOLUTION

LECTURE DU RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L.227-10 DU CODE DE COMMERCE ET APPROBATION DE CE RAPPORT ET DES OPERATIONS QUI Y SONT MENTIONNEES

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport spécial du Commissaire aux comptes, constate qu'aucune convention n'a été signée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 entrant dans le champ d'application de l'article L.227-10 du Code de commerce et approuve les termes dudit rapport.

QUATRIEME RESOLUTION

RATIFICATION DE LA NOMINATION DE MONSIEUR FABRICE COILLE EN QUALITE D'ADMINISTRATEUR DE LA SOCIETE

L'Assemblée Générale ratifie, en tant que de besoin, la nomination de Monsieur Fabrice COILLE en qualité d'administrateur de la Société (en remplacement de Monsieur Philippe CIEUTAT) suite à sa nomination intervenue par le conseil d'administration de la Société en date du 22 mars 2022.

CINQUIÈME RESOLUTION

POUVOIRS A CONFERER EN VUE DES FORMALITES

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal, à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il conviendra d'effectuer.

