



EDMOND
DE ROTHSCHILD



EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM

ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER (OPCI) GRAND PUBLIC



EDMOND DE ROTHSCHILD, L'AUDACE DE BÂTIR L'AVENIR.



L'immobilier n'est pas seulement ce secteur clé de l'économie capable d'impacter les équilibres financiers mondiaux. C'est aussi un domaine intimement lié à l'évolution de nos sociétés et de nos modes de vie. Défis environnementaux, transformation des usages, révolution digitale et mutations urbaines, l'immobilier est aux prises avec les plus grands bouleversements de notre époque.

Au sein du groupe Edmond de Rothschild, c'est auprès de nos clients que nous déployons des expertises immobilières de pointe pour créer de la valeur à long terme. Nos équipes financent par exemple de grands projets d'infrastructures en Europe auprès d'institutionnels. Nous innovons aussi en matière de réhabilitation des sols pollués pour revitaliser des zones urbaines et construire habitations ou commerces.

Nous avons la conviction qu'investir dans l'immobilier, actif tangible par excellence, est incontournable dans toute stratégie patrimoniale. Diversification, structuration, gestion et identification d'opportunités d'investissement, répondent aux besoins des fortunes familiales, des entrepreneurs et des Family Offices.

Penser votre patrimoine dans sa globalité, vous proposer des solutions toujours plus innovantes et créatrices de valeur, telle est la vocation de notre banque privée.

Renzo Evangelista,
Président du Directoire

L'IMMOBILIER AU CŒUR DE L'OFFRE EDMOND DE ROTHSCHILD

« Que ce soit à travers la construction de l'hôpital Rothschild en 1852 à Paris, des premiers logements sociaux au début du XXe siècle, de châteaux et hôtels particuliers ou de la station de Megève, des générations de Rothschild ont marqué leur temps. Avec un parti pris fort : anticiper les tendances et se faire acteur du changement. » **Ariane de Rothschild**

CONSEILS EN INVESTISSEMENT ET EN FUSIONS-ACQUISITIONS

Edmond de Rothschild Corporate Finance :

- Conseil : ingénierie patrimoniale, structuration, recherche de financement, définition et mise en œuvre de stratégies immobilières, refinancement d'actifs immobiliers.
- Fusions et acquisitions : cession d'actifs ou de portefeuilles, recherche d'actifs, pilotage du processus transactionnel, levée de fonds, ouverture de capital, opération de partenariats stratégiques.

ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER

Edmond de Rothschild REIM (France), société de gestion de portefeuille

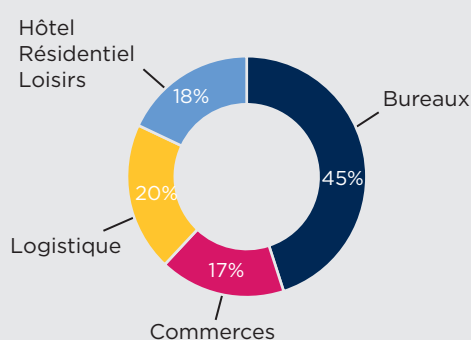
- Cette société du groupe Edmond de Rothschild optimise la valeur financière de patrimoines immobiliers en améliorant leur gestion opérationnelle et technique (rénovation, agrandissement, augmentation de la rentabilité).
- Création d'OPCI dédiés aux investissements immobiliers de nos clients ou groupes de clients professionnels.
- Création d'un OPCI grand public distribué à la clientèle d'Edmond de Rothschild (France). Il pourra être souscrit au travers d'un compte titre ou un support en UC de contrat d'assurance.

EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (FRANCE), UN ACTEUR DE RÉFÉRENCE SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER FRANÇAIS

Edmond de Rothschild REIM (France) propose une gamme complète et sur mesure de services immobiliers : investissement, financement et structuration, rénovation, agrandissement, gestion technique et administrative des immeubles dans le cadre d'une démarche d'investissement socialement responsable.

Edmond de Rothschild REIM (France) est réputé pour sa maîtrise de l'ensemble des métiers de l'immobilier, s'appuie sur son savoir-faire en gestion d'OPCI afin d'investir en actifs immobiliers de qualité et maîtriser les risques associés.

Edmond de Rothschild REIM (France) est une société de gestion de portefeuille immobilier française intégrée au groupe Edmond de Rothschild depuis 2016 .



6,4 Mds €
d'actifs sous gestion

+ de 400
actifs immobiliers

2,4
millions de m²

Sources : Edmond de Rothschild REIM (France), au 31/12/2020.

EDR IMMO PREMIUM : NOTRE ALLOCATION CIBLE

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT

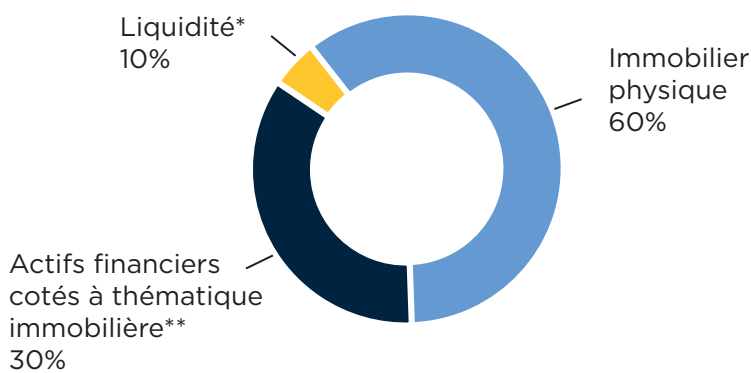
Investir sur un horizon de 8 ans dans des actifs immobiliers physiques directs ou détenus à travers des véhicules cotés pouvant présenter des opportunités de création de valeur. La stratégie est mise en œuvre par Edmond de Rothschild REIM (France) dans le cadre d'une démarche d'investissement socialement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

RÉPARTITION CIBLE DES INVESTISSEMENTS

60% (min. 51%)
Immobilier physique

30% (max. 44%)
Actifs financiers cotés à
thématique immobilière**

10% (min. 5%)
Liquidités*



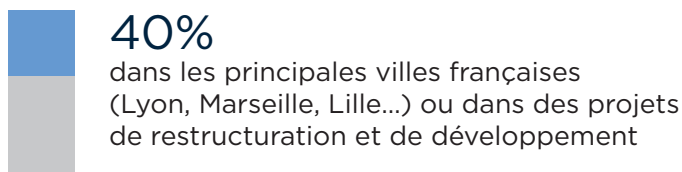
*Pourcentage de réserve au minimum en supports monétaires afin de répondre aux besoins de liquidité immédiats

**L'évolution à la hausse et à la baisse des sociétés foncières est liée à l'évolution des marchés financiers.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Pour les actifs immobiliers physiques

Répartition cible des investissements : des actifs haut de gamme investis en bureaux et commerces.



Critères de sélection des immeubles :

- > La localisation centrale
- > La sélection de locataires de qualité
- > Le revenu locatif sur le long terme
- > Les caractéristiques techniques et architecturales
- > Le potentiel de valorisation

Pour les actifs financiers cotés

- Titres de sociétés foncières cotées de la zone Euro, obligations, OPC.
- Sélection de titres fondée sur la recherche d'une distribution de dividendes.

Pour les actifs liquides

Dépôts, bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations garanties afin de répondre aux besoins de liquidité immédiats.

L'OPCI GRAND PUBLIC : UNE STRUCTURE D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER PHYSIQUE ET INSTRUMENTS FINANCIERS

LES ATOUTS DE L'OPCI EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM



Un portefeuille immobilier premium, diversifié et responsable d'immeubles de bureaux et de commerces sur les meilleurs marchés français



Une liquidité bimensuelle**



Rechercher un gain potentiel en capital par une valorisation proactive des immeubles



Recevoir un revenu potentiellement régulier par un taux d'occupation élevé



Eligibilité au compte titre et au support UC des contrats d'assurance*



Protection contre l'inflation par l'indexation des loyers



S'appuyer sur une approche d'investissement socialement responsable engageante selon les critères du Label ISR



4 moteurs de performance

1

Des loyers potentiels résilients et dynamisés par des marchés porteurs.

2

La recherche d'une création de valeur proactive (optimisation des baux, travaux, réhabilitation) source de plus-value potentielle à long terme.

3

Un levier bancaire à hauteur de 40% (maximum) de la valeur des immeubles permettant d'accroître significativement le rendement naturel en contrepartie d'un risque plus élevé.

4

Les éventuelles évolutions du dividende et de la valorisation des sociétés foncières cotées sont liés à l'évolution des marchés financiers.

* Sous réserve d'acceptation des compagnies d'assurance

** Le délai de règlement est de 8 jours à 2 mois calendaires.

DÉMARCHE 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 :



L'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium vise un impact environnemental important, tant sur l'énergie que sur le carbone.



L'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium vise un impact social à la mesure de la typologie des actifs gérés par la société de gestion et centré sur la mobilité, les services, la santé et le confort des occupants.



L'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium met en œuvre une gouvernance centrée à la fois sur la maîtrise des risques et la mise en œuvre opérationnelle des thématiques E et S.

Aux fins de respecter ces engagements, la Société se fait accompagner par la société ADVENIO© et a fait appel à la société DEEPKI READY© 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 par le Fonds. 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.

PRINCIPAUX RISQUES

Pour plus d'informations sur les risques de l'OPCI EdR Immo Premium, il est indispensable pour l'investisseur de consulter le Prospectus disponible sur le site internet : <https://www.reim-edr.com/fr>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A SAVOIR :

- » Jusqu'à 3 ans après la date d'agrément de Edmond de Rothschild Immo Premium, les parts investies dans des actifs immobiliers, financiers et en liquidité pourront différer significativement des ratios règlementaires et cibles.
- » En cas de conditions défavorables du marché ou de forte décollecte, la part du patrimoine investie en immobilier physique pourra ponctuellement atteindre 95% de l'actif de d'Edmond de Rothschild Immo Premium.
- » L'OPCI pourra avoir recours à l'endettement pour financer l'acquisition ou la conservation du patrimoine immobilier. Le ratio d'endettement pourra atteindre 40% maximum de la valeur des actifs immobiliers.
- » Selon les conditions de marché, la part de supports monétaires pourra atteindre 10%, la part en actifs financiers pourra atteindre 44% de l'OPCI.

CARACTERISTIQUES DU FONDS

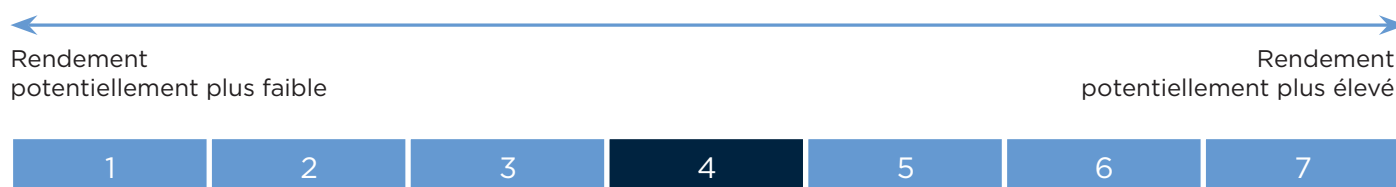
Code ISIN	FR0013248622
Montant minimum de souscription initiale	A partir de 5 000 €
Durée de placement recommandée	8 ans
Frais de fonctionnement et de gestion maximum	1,95% TTC de l'actif net
Frais d'exploitation immobilière maximum	2,0% TTC de l'actif net
Commission de souscription maximum acquise à l'OPCI	3,5%
Commission de souscription maximum non acquise à l'OPCI	5,0%
Commission de rachat	Néant
Délai de règlement des rachats	Huit (8) jours à deux (2) mois calendaires (maximum) si les contraintes de liquidité de la SPPICAV* l'exigent
Délai de souscription	Deux (2) jours ouvrés avant la date d'établissement de la valeur liquidative auprès du centralisateur
Suspension des rachats	Prononcé par le conseil d'administration, à titre provisoire, en cas de force majeure et si l'intérêt de l'ensemble des actionnaires le commande

*SPPICAV : sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable

PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT

A risque plus faible

A risque plus élevé



Cet OPCI, constituant un investissement à long terme, majoritairement investi en immobilier, présente un niveau de risque moyen de perte en capital (niveau 4). La catégorie de risque associée à cet OPCI n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. Le capital investi n'est pas garanti. La catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risques ».

EdR Immo Premium est un OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) constitué sous la forme d'une Société de Placement Collectif à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV). EdR Immo Premium est géré par Edmond de Rothschild REIM (France), Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (« AMF »).

AVERTISSEMENT

Achevé de rédiger en octobre 2022. Le présent document est émis par Edmond de Rothschild (France), Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 83.075.820 €, dont le siège social est situé à Paris (75008), 47, rue du Faubourg Saint Honoré, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 572 037 026, enregistrée auprès de l'ORIAS sous le numéro 07 033 943 et agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.

EdR Immo Premium est un OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) constitué sous la forme d'une Société de Placement Collectif à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV).

EdR Immo Premium est géré par Edmond de Rothschild REIM (France), Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (« AMF ») sous le numéro GP 10000005, Société par Actions Simplifiée à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 250.000 € 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.

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

Les informations, commentaires, données chiffrées et analyses figurant dans ce document reflètent le sentiment du Groupe Edmond de Rothschild sur les marchés, leur évolution, leur réglementation et leur fiscalité, compte tenu de son expertise, des analyses économiques et des informations possédées à ce jour. A ce titre, les informations contenues dans ce document ne sont qu'un aperçu de la situation de la SPPICAV à une date donnée et à cette date uniquement. Edmond de Rothschild (France) ne saurait être tenu responsable d'une décision d'investissement ou de désinvestissement prise sur la base de ces informations. La SPPICAV présentée dans le présent document peut ne pas être autorisée à la commercialisation dans le pays de résidence de l'investisseur potentiel. En cas de doute sur sa capacité à souscrire dans la SPPICAV, l'investisseur potentiel est invité à se rapprocher de son conseiller habituel. Tout investissement comporte des risques spécifiques. Tout investisseur potentiel doit se rapprocher de son prestataire ou conseiller, afin de s'assurer de l'adéquation du produit présenté avec sa situation et ses besoins. A cet effet, il devra prendre connaissance du document d'information clé pour l'investisseur (DICI) de l'OPCI remis avant toute souscription et disponible gratuitement sur simple demande au siège social de Edmond de Rothschild (France).

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

© Copyright 2022 Edmond de Rothschild. Tous droits réservés.

EDMOND DE ROTHSCHILD (FRANCE)

47, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75401 Paris Cedex 08
S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 83 075 820 euros
RCS Paris 572 037 026 - ORIAS n° 07 033 943
T 01 40 17 25 25 - F 01 40 17 24 02 - www.edmond-de-rothschild.fr

EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (FRANCE)

35 Boulevard des Capucines - 75002 Paris
RCS Paris 481 118 123 - SGP - AGREMENT AMF n° GP 10000005
T +33 (0)1 40 06 00 00 - F +33 (0)1 40 06 02 03 - www.reim-edr.com