

**EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM**

**Attestation du commissaire aux comptes  
relative au rapport semestriel au 30 juin 2025**



## Attestation du commissaire aux comptes relative au rapport semestriel au 30 juin 2025

Au Président

**EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM**

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable  
24-26 Rue de la Pépinière  
75008, Paris

En notre qualité de commissaire aux comptes de EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM et en application des dispositions de l'article L. 214-54 du code monétaire et financier relatives au contrôle de l'information périodique, nous avons établi la présente attestation sur les informations figurant dans le rapport semestriel au 30 juin 2025 ci-joint.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité des organes de direction de la SPPICAV. Il nous appartient de nous prononcer sur la cohérence des informations contenues dans le rapport semestriel avec la connaissance que nous avons de la SPPICAV acquise dans le cadre de notre mission de certification des comptes annuels.

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. Ces diligences, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, ont consisté essentiellement à réaliser des procédures analytiques et des entretiens avec les personnes qui produisent et contrôlent les informations données.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la cohérence des informations figurant dans le document joint avec la connaissance que nous avons de la SPPICAV acquise dans le cadre de notre mission de certification des comptes annuels.

La présente attestation tient lieu de certification de l'exactitude de l'information périodique au sens de l'article L. 214-54 du code monétaire et financier.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 23 juillet 2025

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit



**Mathilde HAUSWIRTH**

Mathilde Hauswirth

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, [www.pwc.fr](http://www.pwc.fr)*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.



EDMOND  
DE ROTHSCHILD

# EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE  
AU 30 JUIN 2025



## ACTEURS DE LA SPPICAV

### SOCIÉTÉ DE GESTION

EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (FRANCE)  
24-26 RUE DE LA PEPINIERE, PARIS (75008)

### COMMERCIALISATEUR

EDMOND DE ROTHSCHILD (FRANCE)  
47 RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORE,  
PARIS (75008)

### DÉPOSITAIRE ET CONSERVATEUR

CACEIS BANK  
89-91 RUE GABRIEL PERI, MONTROUGE  
(92120)

### DÉLÉGATAIRE DE LA GESTION COMPTABLE

CACEIS FUND ADMINISTRATION  
89-91 RUE GABRIEL PERI, MONTROUGE  
(92120)

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT  
63 RUE DE VILLIERS, NEUILLY-SUR-SEINE  
(92200)

### EXPERTS EXTERNES EN ÉVALUATION

CATELLA VALUATION ADVISORS  
4-6 RUE DE LASTEYRIE, PARIS (75116)

### CBRE VALUATION

131 AVENUE DE WAGRAM,  
PARIS (75017)

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 30 JUIN 2025

Éléments de l'état du patrimoine	Montant (en €)
a) Les actifs immobiliers mentionnés à l'article R. 214-81 du Code Monétaire et Financier	
b) Les avoirs bancaires	337 209,26
c) Les autres actifs détenus par l'OPCI	86 165 629,57
d) Le total des actifs détenus par l'OPCI	86 502 838,83
e) Le passif	409 002,89
f) La valeur nette d'inventaire	86 093 835,94

### EXPLICATION DU CONTENU

Éléments de l'état du patrimoine	Contenu
a) Les actifs immobiliers mentionnés à l'article R214-81 du code monétaire et financier	Les immeubles loués ou offert à la location, les immeubles en cours de construction ou de réhabilitation, les terrains
b) Les avoirs bancaires	Les comptes bancaires
c) Les autres actifs détenus par l'OPCI	Les parts et actions de sociétés à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers à caractère immobilier et non immobilier + les créances
d) Le total des actifs détenus par l'OPCI	Le total des lignes a), b) et c)
e) Le passif	Les instruments financiers au passif : opérations de cessions et opérations temporaires, instruments financiers à terme, dettes
f) La valeur nette d'inventaire	d) - e) = actif net

### NOMBRE D' ACTIONS EN CIRCULATION ET VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION

Code ISIN	Type d'actions	Actif net	Nombre d'actions en circulation	Valeur liquidative
FR0013248622	Distribuable	86 093 835,94	139 258,4878	618,23

## PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2025

Ventilation selon les rubriques du bilan	Montant	% total actif
<b>Actifs à caractère immobilier</b>	<b>59 711 794,92</b>	<b>69,03%</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		
Parts des sociétés de personnes	6 697 216,02	7,74%
Parts et actions des sociétés		
Actions négociées sur un marché réglementé		
Organismes de placement collectif immobilier		
Autres actifs à caractère immobilier	53 014 578,90	61,29%
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>26 453 109,17</b>	<b>30,58%</b>
Dépôts à terme	26 453 109,17	30,58%
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif à capital variable en valeurs mobilières		
Opérations temporaires sur titres		

## MOUVEMENTS INTERVENUS SUR LA PÉRIODE

Éléments du portefeuille	Acquisitions	Cessions
<b>Actifs à caractère immobilier</b>		
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		
Parts des sociétés de personnes		16,59
Parts et actions des sociétés		
Actions négociées sur un marché réglementé		
Organismes de placement collectif immobilier		
Autres actifs à caractère immobilier		3 439 623,08
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>		
Dépôts à terme	16 255 000,00	18 187 989,99
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif à capital variable en valeurs mobilières		
Opérations temporaires sur titres		

## DIVIDENDES SUR LA PÉRIODE

FR0013248622	Montant net unitaire (en €)	Crédit d'impôt (en €)	Montant brut unitaire (en €)
Acompte sur dividendes versé au 30 juin 2025			
Dividendes versés au 30 juin 2025	33,53*		33,53*
Dividendes à verser au 30 juin 2025			

\* Dividendes présentés avec 2 décimales tronquées

## LIQUIDITÉ DE L'OPCI

Actif liquide	Montant	% de l'actif net
<b>Titres liquides</b>		
Bons du trésor		
Titres de créances négociables respectant le I et II du R214-2 (fonctionnement régulier)		
Obligations émises ou garanties par un Etat membre de l'OCDE, par collectivités territoriales de la CE, organisme international à caractère public ou CADES		
OPCVM investis et exposés à plus de 90% sur les titres des rubriques ci-dessus		
<b>Liquidités</b>		
Dépôts à vue	337 209,26	0,39%
Dépôts à terme	26 453 109,17	30,73%
<b>TOTAL</b>	<b>26 790 318,43</b>	<b>31,12%</b>

## PERFORMANCE OPCI

	30/06/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Valeur liquidative	618,23	661,33	752,83	932,31	971,15
Dividendes versés	33,53*	44,67*	34,88*	21,51*	12,67*
<b>Performance (dividendes réinvestis) depuis le début de l'année</b>	<b>-1,45%</b>	<b>-6,22%</b>	<b>-15,51%</b>	<b>-1,78%</b>	<b>+2,16%</b>

\* Dividendes présentés avec 2 décimales tronquées

## FRAIS SUPPORTÉS PAR L'OPCI SUR LA PÉRIODE

Frais supportés par l'OPCI	Montant	% de l'actif net moyen sur la période (annualisé)	Montant sur l'exercice précédent	% de l'actif net moyen sur l'exercice précédent
Frais récurrents	479 991,62	1,05%	1 556 622,32	1,58%
Frais liés aux travaux				
Commissions de mouvements				

## NOTE COMPLÉMENTAIRE AU 30 JUIN 2025

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SPPICAV et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Les valorisations ainsi retenues pour chaque date d'établissement de la valeur liquidative de la SPPICAV tiennent compte des derniers éléments connus sur les marchés et les immeubles, et notamment sur leur situation locative.

La période de suspension totale et temporaire des demandes de souscription et de rachat des titres de la Société s'est poursuivie tout au long du 1<sup>er</sup> semestre 2025.