



# DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

## 1. OBJECTIF

**Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.**

## 2. PRODUIT

Nom du produit : **EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM [ISIN : FR0013248622]**

Société de gestion : **EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (FRANCE)**

Site web de la société de gestion : [www.reim-edr.fr/fr/edr-reim-france](http://www.reim-edr.fr/fr/edr-reim-france)

Appelez le +33 (0)9 78 25 06 02 pour de plus amples informations

Edmond de Rothschild REIM (France) est agréé en France sous le numéro GP-10000005 et réglementé par l'Autorité des Marchés Financiers

Date de publication du document d'informations clés : 14 février 2025

**Avertissement : vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.**

## 3. EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

**Type :** Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) constituée sous forme de SAS soumise au droit français.

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

La Société de Gestion cherchera à capter la performance des marchés immobiliers et financiers en s'appuyant sur l'allocation d'actifs suivante :

- > **Poche immobilière :** constituée d'un portefeuille d'actifs de bureaux, de commerces et de logements, situés en France et dans la zone euro, détenus directement ou indirectement, représentant au minimum 51% de la valeur de l'actif, étant précisé que les immeubles et les titres de foncières cotées devront représenter ensemble au moins 60 % de la valeur des actifs. Le fonds peut avoir recours à l'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect, dans la limite de 40% de la valeur des actifs immobiliers, et ce en vue de financer l'acquisition ou la conservation du patrimoine immobilier dans le cadre de programmes de réhabilitation ou de rénovation des immeubles. Dans ce cadre, la Société de Gestion pourra avoir recours à des instruments de couverture de taux.
- > **Poche financière :** composée de titres de sociétés foncières cotées, d'obligations et d'OPC immobiliers. Cette poche représentera entre 0 et 44% de l'actif du fonds. La performance de ces actifs est notamment liée à l'évolution des marchés financiers. Il pourra être décidé de réallouer tout ou partie des titres investis dans la poche financière, ce qui pourra engendrer des coûts supplémentaires liés à cette gestion.
- > **Poche de liquidité :** incluant des produits liquides tels que des dépôts à terme de moins de 12 mois, des bons du Trésor, etc... L'allocation de ces actifs, destinés à assurer la liquidité du fonds et à permettre les rachats, représentera au minimum 5% de l'actif du fonds.

Conformément à la réglementation en vigueur, et jusqu'à 3 ans après la date d'agrément du fonds, la composition de l'actif pourra différer significativement des ratios présentés ci-dessus. De même, le fonds doit distribuer au minimum 85 % des revenus nets des actifs immobiliers et 50 % des plus-values nettes sur cessions d'actifs immobiliers.

La valeur liquidative est établie bimensuellement le 15 de chaque mois et le dernier jour calendaire de chaque mois (le cas échéant, le dernier jour ouvré précédant ces dates) par la Société de Gestion. Les demandes de rachat sont reçues au plus tard à 12h, deux jours ouvrés avant le jour d'établissement de la valeur liquidative bimensuelle. Dans des conditions normales de marché, le délai maximum de règlement est de 2 mois calendaires suivant la date d'établissement de la Valeur Liquidative.

**Nom du dépositaire :** CACEIS BANK

**Informations complémentaires :** Les derniers documents réglementaires, en ce compris le Prospectus, le Document d'Informations Clés, les Statuts, le dernier Rapport Annuel, le dernier Document d'Information Périodique ainsi que la dernière Valeur Liquidative et les données relatives aux performances passées depuis la création du fonds, sont disponibles en langue française et gratuitement sur le lien suivant : [www.reim-edr.com/fr/fund/opci-grand-public](http://www.reim-edr.com/fr/fund/opci-grand-public) ou auprès de la Société de Gestion, à l'adresse suivante : Edmond de Rothschild REIM (France) – 24-26, rue de la Pépinière, 75008 Paris.

**Investisseurs de détail visés :** le fonds s'adresse aux investisseurs recherchant une exposition aux marchés immobiliers et ayant un objectif d'investissement à long terme, sur un horizon de placement d'au moins 8 ans. Les investisseurs ont la capacité de subir les pertes liées à leur investissement, pouvant représenter jusqu'à l'intégralité du capital investi, étant précisé que le fonds n'offre aucune garantie en capital. Les investisseurs bénéficient de connaissances et expérience en matière d'investissements dans des véhicules immobiliers ; ils comprennent et acceptent à ce titre (i) que la valeur de leur investissement peut varier à la hausse comme à la baisse en fonction des évolutions du marché, en particulier des marchés immobiliers et financiers ; (ii) que le fonds n'offre aucune protection ou garantie du capital et présente une liquidité limitée.

Le fonds n'est pas autorisé à la commercialisation auprès des investisseurs dits « *U.S. Person* » tels que définis en Prospectus.

## 4. QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

### INDICATEUR DE RISQUE



Risque le plus faible

Risque le plus élevé



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

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau faible et, si la situation venait à se

détériorer sur les marchés, il est très peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque), à savoir : (i) risques liés aux marchés immobiliers, inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les variations du marché immobilier peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des actifs détenus. Les actifs sont peu liquides ; (ii) risque lié au recours à l'effet de levier, qui a pour but d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais augmente également les risques de perte en capital ; (iii) risque de durabilité, lié à la survenance d'un événement ou d'une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative sur la valeur de l'investissement.

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

### SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne de l'indice de référence au cours des 13 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

PÉRIODE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE : 8 ANS

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT : 10 000 €

SCÉNARIOS		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
<b>Minimum</b>	<b>Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.</b>		
<b>Tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>7 510 EUR</b>	<b>4 730 EUR</b>
	Rendement annuel moyen	- 24,90%	- 8,93%
<b>Défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>7 820 EUR</b>	<b>7 170 EUR</b>
	Rendement annuel moyen	- 21,80%	- 4,07%
<b>Intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>9 880 EUR</b>	<b>10 800 EUR</b>
	Rendement annuel moyen	- 1,20%	+ 0,97%
<b>Favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>10 590 EUR</b>	<b>13 160 EUR</b>
	Rendement annuel moyen	+ 5,90%	+ 3,49%

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## 5. QUE SE PASSE-T-IL SI EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (FRANCE) N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre OPCI serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre OPCI sont en effet assurées par le dépositaire de votre OPCI, CACEIS BANK.

L'investissement dans un OPCI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

## 6. QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

### COÛTS AU FIL DU TEMPS

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

	SI VOUS SORTEZ APRÈS 1 AN	SI VOUS SORTEZ APRÈS 8 ANS
<b>Coûts totaux</b>	<b>640 EUR</b>	<b>3 385 EUR</b>
Incidence des coûts annuels (*)	6,40 %	3,50 %

Nous avons supposé :

- > qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- > 10 000 EUR sont investis.

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de +4,47 % avant déduction des coûts et de +0,97 % après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

## COMPOSITION DES COÛTS

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		L'incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an
<b>Coûts d'entrée</b>	3,5 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du taux maximum de commission prélevée lors du règlement de chaque souscription visant à couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par le fonds pour les opérations d'acquisition, de cession ou d'apports d'actifs immobiliers ou de parts ou actions de sociétés. Cela comprend des coûts de distribution de 5 % du montant investi. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	Jusqu'à 350 EUR
<b>Coûts de sortie</b>	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	Néant
<b>Coûts récurrents (prélevés chaque année)</b>		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements : 2,76 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année précédente.	266 EUR
Coûts de transaction	0,25 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	24 EUR
<b>Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions</b>		
Commissions liées aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	Néant

## 7. COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

### PÉRIODE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE : 8 ANNÉES

L'investissement en immobilier étant un investissement à long terme, en raison de sa nature illiquide, la durée de placement recommandée est de 8 ans au minimum à compter de l'achat des actions du fonds.

Vous pouvez demander le rachat d'une partie ou de la totalité de vos actions auprès de CACEIS BANK. Votre demande de rachat s'effectuera sur la base de la dernière valeur liquidative établie après la date limite de centralisation des rachats (soit à cours inconnu). Elle est reçue au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) deux jours ouvrés avant le jour d'établissement de la valeur liquidative bimensuelle, étant précisé que le délai minimal de règlement des rachats des actions - soit le délai entre la date limite de centralisation de rachat et la date de règlement des rachats par CACEIS BANK, est de 8 jours ouvrés.

L'ensemble des conditions et modalités de cette demande de rachat sont prévues dans le Prospectus du fonds, accessible sur le site internet de la Société de Gestion, ainsi que la dernière valeur liquidative publiée à date.

Veillez noter que le prix de rachat pourrait être inférieur au prix de souscription, en particulier dans le cas d'un retrait avant la fin de la durée de placement recommandée.

## 8. COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RECLAMATION ?

Si vous souhaitez nous faire part d'une réclamation, vous pouvez contacter la personne qui vous a vendu le produit ou contacter la Société de Gestion par courrier (Edmond de Rothschild REIM (France) - 24-26, rue de la Pépinière, 75008 Paris), par e-mail ([edrreim-france-reclamations@reim-edr.fr](mailto:edrreim-france-reclamations@reim-edr.fr)).

Les modalités relatives au droit pour tout investisseur de porter une réclamation ou d'exercer un recours collectif sont détaillées dans la Politique de traitement des réclamations d'Edmond de Rothschild REIM (France), accessible à partir du lien suivant : [www.reim-edr.fr/fr/edr-reim-france](http://www.reim-edr.fr/fr/edr-reim-france)

## 9. AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Les derniers documents réglementaires, en ce compris les données relatives aux performances passées depuis la création du fonds, sont disponibles sur le lien suivant : [www.reim-edr.com/fr/fund/opci-grand-public](http://www.reim-edr.com/fr/fund/opci-grand-public)

En outre, le fonds EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM relève de l'article 8 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 SFDR ou Disclosure »). En ce sens, le fonds promeut des caractéristiques environnementales et sociales sans pour autant viser l'investissement durable.

Davantage d'informations relatives à la finance durable sont disponibles : [www.reim-edr.fr/fr/edr-reim-france](http://www.reim-edr.fr/fr/edr-reim-france)

Dans le cas où vous auriez formulé une réclamation à laquelle Edmond de Rothschild REIM (France) ne parviendrait pas à apporter une réponse satisfaisante, vous pouvez recourir au service du Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») par formulaire électronique, en consultant le site [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org), ou par courrier à l'attention du Médiateur de l'AMF, Autorité des Marchés Financiers - 17, place de la Bourse - 75082 Paris Cedex 02.

Plafonnement des ordres de rachats (« gates ») : afin d'assurer un traitement équitable des porteurs et dans l'intérêt exclusif de ces derniers, la Société de Gestion peut être amenée à plafonner ou suspendre provisoirement les ordres de rachats dans des circonstances exceptionnelles de liquidité. Ces mesures sont précisées dans le Prospectus du fonds.