EDMOND DE ROTHSCHILD

EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM (EdR IMMO PREMIUM)

PROSPECTUS DE LA SOCIETE DE PLACEMENT A PREPONDERANCE IMMOBILIERE A CAPITAL VARIABLE (SPPICAV)

AVERTISSEMENT

La SPPICAV détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

En cas de demande de rachat (remboursement) de vos actions, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de douze (12) mois.

Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPICAV, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement.

La durée de placement recommandée est de 8 ans.

EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM
(EdR IMMO PREMIUM)

IDENTIFICATION/ CARACTERISTIQUES GENERALES

Forme juridique	La SPPICAV est une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable ("**SPPICAV**"), constituée sous forme de société par actions simplifiée. EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM est un Organisme de Placement Collectif Immobilier ("**OPCI**")
Dénomination	EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM
Date de la création de la SPPICAV	18 juillet 2017
Durée de vie	99 ans à compter de son immatriculation
Synthèse de l'offre de gestion	Souscripteurs concernés: Tous souscripteurs cherchant un placement diversifié à long terme dont le sous-jacent est immobilier Nature juridique de l'action: Au porteur et admis en Euroclear Nominal des actions: 1 000 Décimalisation: Dix millième Devise: EUR Souscription minimum initiale: 5 000 EUR Souscription minimale ultérieure: 3 000 EUR Code ISIN: FR0013248622

Lieu où l'on peut se procurer les documents règlementaires ainsi que le dernier rapport annuel et le dernier état périodique	Les derniers documents annuels ainsi que la composition des actifs sont adressés dans un délai de huit jours ouvrés sur simple demande écrite du porteur ou de l'actionnaire auprès de : Edmond de Rothschild REIM (France) 35 boulevard des capucines 75002 Paris https://www.reim-edr.com/fr
Support et modalités de publication de la Valeur Liquidative	Edmond de Rothschild REIM (France) 35 boulevard des capucines 75002 Paris https://www.reim-edr.com/fr
Indication sur les conditions de mise à disposition du rapport de synthèse des experts externes en évaluation	Edmond de Rothschild REIM (France) 35 boulevard des capucines 75002 Paris https://www.reim-edr.com/fr
Conditions de mise à disposition des informations relatives à la liquidité et à l'effet de levier de la SPPICAV	Les informations relatives à la liquidité et à l'effet de levier de la SPPICAV seront communiquées aux Associés par le biais du rapport de gestion contenu dans le rapport annuel.

1- ACTEURS DE LA SPPICAV

1.1. Société de Gestion

La SPPICAV est gérée par **Edmond de Rothschild REIM (France)**, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 1er février 2010, sous le numéro GP 100000005, dont le siège social est sis 35 Boulevard des Capucines, Paris (75002), immatriculée sous le numéro 481 118 123 RCS Paris (la "**Société de Gestion**"). Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF, la Société de Gestion afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de la SPPICAV dispose des fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant.

1.2. Dépositaire et conservateurs

CACEIS BANK, est une 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 au 89-91 rue Gabriel Péri – 92120 Montrouge, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 612 024 722 (le « **Dépositaire** »).

Le Dépositaire a pour missions :

- la tenue de compte conservation des « titres financiers mentionnés au II » de l'article L. 211-1 du Code Monétaire et Financier, à l'exclusion des instruments financiers nominatifs purs,
- la tenue de position des actifs de la SPPICAV autres que les « titres financiers » mentionnés ci-dessus,
- le contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion,
- le suivi des liquidités.

1.3. Les établissements en charge de la centralisation des ordres de souscription et rachat par délégation de la Société de Gestion

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

1.4. L'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.

1.5. Commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit dont le siège social est situé 63 rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 672 006 483.

1.6 Commercialisateur

Edmond de Rothschild (France).

Edmond de Rothschild (France) prend l'initiative de la commercialisation de l'OPCI et pourra être amenée à déléguer la réalisation effective de cette commercialisation à un tiers choisi par ses soins.

1.7. Délégataires

CACEIS FUND ADMINISTRATION.

Siège Social : 89-91 rue Gabriel Péri – 92120 Montrouge

Adresse postale : 12 place des États-Unis - CS 40083 - 92549 Montrouge CEDEX.

La société de gestion Edmond de Rothschild REIM (France) délègue à CACEIS Fund Administration la gestion comptable de la SPPICAV.

CACEIS Fund Administration a notamment, pour objet social la valorisation et la gestion administrative et comptable de portefeuilles financiers. A 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.

1.8. Experts externes en évaluation

Les experts externes en évaluation sont :

Catella Valuation Advisors, société anonyme ayant son siège social sis 184 rue de la Pompe, 75116 Paris et dont l'adresse postale est le 4-6 rue de Lasteyrie, 75116 Paris, 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

2- POLITIQUE DE GESTION

2.1. Objectif de gestion

La SPPICAV 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 SPPICAV est concomitamment de participer activement à la lutte contre le réchauffement climatique tout en suivant une ligne sociale et de gouvernance renforcée. Ainsi, la SPPICAV, 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 (se reporter à l'Annexe 2).

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 SPPICAV distribuera des dividendes conformément à son obligation légale et réglementaire.

2.2. Indicateur de Référence

La particularité de ce patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché.

2.3. Stratégie d'investissement

2.3.1. Stratégie d'investissement globale de la SPPICAV

La SPPICAV 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 dont la situation est 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 SPPICAV.

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 SPPICAV 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 SPPICAV.

Dans le cadre de sa gestion, la SPPICAV adoptera une démarche d'Investissement Socialement Responsable tant dans la gestion de son immobilier physique que dans la gestion des titres de la poche financière indiqués au paragraphe 2.3.3.

La poche immobilière tendra à une composition à 100% des actifs avec une approche d'Investissement Socialement Responsable (« ISR ») et une démarche ISR sera menée sur la poche financière. Ces approches seront respectivement de type « *Best-in-progress* » et « *Best-in-class* ».

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 SPPICAV 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 SPPICAV (tels que définis à l'article R 214-89 du Code Monétaire et Financier).

La poche immobilière (les actifs immobiliers non cotés) représentera au minimum 51% de l'actif de la SPPICAV avec un objectif cible à 60%.
Les poches financière (les actifs financiers) et de liquidité représenteront au maximum 49% de l'actif, au sein de laquelle les titres financiers représenteront au maximum 44% de l'actif avec un objectif cible à 30% et les liquidités représenteront au minimum 5% 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 SPPICAV 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 SPPICAV 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 SPPICAV 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 SPPICAV 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 pourraient 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 SPPICAV, la composition de l'actif pourra différer significativement des ratios présentés ci-dessus. Ainsi :

- la part des actifs immobiliers dans l'actif de la SPPICAV 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 SPPICAV ;
- La liquidité pourra être significativement supérieure à 5% de l'actif de la SPPICAV (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 SPPICAV avant le premier investissement immobilier.

Stratégie d'investissement

Poche immobilière	Minimum 51% et cible 60% de l'actif de la SPPICAV
Poche financière et de liquidité	Maximum 49% et cible 40% de l'actif de la SPPICAV
Dont les liquidité	Minimum 5% de l'actif de la SPPICAV

2.3.2. Stratégie adoptée sur la poche immobilière

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

La SPPICAV 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 des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (« ESG ») et en identifiant les pistes de progrès sur ces 3 thématiques. Elle s'attache à évaluer si la structure de l'immeuble permet notamment, après travaux couramment 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 investis en bureaux et commerces, situés :
    - Au moins à 60% dans Paris et en Ile de France
    - Le solde, dans les principales villes françaises (Lyon, Marseille, Lille…) ou dans des projets de restructuration et de développement

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
- les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance

Outre les investissements décrits ci-dessus, la SPPICAV 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 SPPICAV.

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

2.3.3. Stratégie adoptée sur les poches financières et de liquidités

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

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.

2.3.3.1 Principaux investissements de la poche financière

(i) titres de sociétés foncières cotées

La SPPICAV 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.

(ii) autres instruments financiers éligibles

(a) Obligations

La SPPICAV 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 de portefeuille 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.

(b) OPC immobiliers

Dans la limite de 10% de son actif, la SPPICAV 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.

2.3.3.2 Stratégie adoptée sur la poche de liquidité

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 SPPICAV ou pour diversifier l'exposition aux risques auxquels elle est susceptible d'être exposée, la SPPICAV constituera une poche de liquidité.
Dans les trois premières années suivant la date de l'immatriculation de la SPPICAV, la poche de liquidité pourra représenter 100% des actifs de la SPPICAV.
Elle représentera à l'issue du délai de trois (3) ans suivant la constitution de la SPPICAV au minimum 5% de la valeur des actifs de la SPPICAV (tel que définis à l'article R.214-100 du Code Monétaire et Financier).

La trésorerie de la SPPICAV sera investie en dépôts et instruments financiers à caractère liquide visés à l'article R214-93 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,…).

2.3.4 Stratégie de financement

Conformément à l'article R. 214-103 du Code monétaire et financier, la SPPICAV 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 SPPICAV, direct ou indirect, bancaire et non bancaire, est limité à 40% maximum de la Valeur des Actifs Immobiliers, et est apprécié dans les conditions prévues à l'article R. 214-104 du Code monétaire et financier à chaque Date d'Etablissement 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 SPPICAV 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

2.3.5. Sûretés et garanties

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV ou ses filiales, cette dernière peut consentir toutes garanties et sûretés réelles sur ses actifs, et notamment sur les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant, ainsi qu'octroyer toutes sûretés personnelles en garantie des emprunts souscrits par ses filiales, et plus généralement toutes garanties ou sûretés réelles ou personnelles pouvant être consenties par la SPPICAV en garantie de ses engagements et obligations ou de ceux de ses filiales dans le respect des lois et règlements applicables.

2.3.6. 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 SPPICAV 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 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.

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 proportion 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.

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 et rappelé en Annexe 2. Afin d'intégrer l'ensemble des risques de durabilité dans le processus d'investissement de la SPPICAV, 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 SPPICAV ne prend pas en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité au niveau du produit. A 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.

2.4. Profil de risque

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que les risques détaillés ci-après sont susceptibles d'avoir un impact sur l'objectif de gestion de la SPPICAV et d'entraîner une diminution de la Valeur Liquidative et, par conséquent, la liquidation de la SPPICAV.

2.4.1. Risque de perte en capital

La SPPICAV 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.

Les souscripteurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

2.4.2. Risque de gestion discrétionnaire

La Société de Gestion va gérer discrétionnairement la SPPICAV selon les conditions prévues dans les statuts et dans le respect du présent 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 SPPICAV 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 SPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La Valeur Liquidative de la SPPICAV pourrait en être affectée négativement.

2.4.3 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.

2.4.4. Risques liés à la stratégie d'investissement

(a) Risques liés au marché immobilier

Ces risques, susceptibles d'avoir un impact négatif direct sur la Valeur Liquidative de la SPPICAV, 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 SPPICAV, d'actifs immobiliers par nature peu liquides et dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. La SPPICAV 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 SPPICAV et sont par conséquent susceptibles de réduire

la valeur de revente des actifs immobiliers de la SPPICAV ;

- 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 SPPICAV 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 SPPICAV 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 SPPICAV pourra couvrir ce risque par la fourniture par le vendeur d'une garantie locative mais de façon résiduelle, la SPPICAV pourra être amenée à supporter un éventuel risque locatif.

Enfin, la gestion pratiquée par la SPPICAV 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 SPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés immobiliers ou les actifs immobiliers les plus performants. La Valeur Liquidative de la SPPICAV pourra, en conséquence, diminuer.

(b) Risques liés à la promotion immobilière

La SPPICAV 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 SPPICAV supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs, qui peuvent entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV***.***

(c) Risques liés à la possibilité 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 SPPICAV et peuvent, par conséquent, être susceptibles de réduire de manière significative la valeur de revente des biens immobiliers de la SPPICAV, et donc la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

(d) Risque de dépréciation des actifs immobiliers

L'actif principal de la SPPICAV est constitué 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 ou 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 SPPICAV 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 SPPICAV.

(e) Risque de durabilité

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 SPPICAV, 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. 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 SPPICAV.

(f) Risque de liquidité liés à la revente d'actifs immobiliers

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir la SPPICAV 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 SPPICAV si elles interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier ou de manière précipitée.

En vue de l'acquisition d'actifs, la SPPICAV 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.

La Société de Gestion, conformément au Prospectus, quand les circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt des Associés le commande conformément aux dispositions de l'article L 214-67-1 du Code monétaire et Financier, suspendre, à titre provisoire, les souscriptions ou rachat d'Actions.

(g) 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.

(h) 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 SPPICAV.
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.

(i) 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 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 SPPICAV baissera.

(j) 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 actions, la Valeur Liquidative de la SPPICAV baissera.

***(k) Risque lié* à 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 SPPICAV 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 SPPICAV.

2.4.5 Garantie ou protection

La SPPICAV n'offre aucune garantie concernant la récupération du capital investi.

Le souscripteur est averti que son capital peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les souscripteurs et investisseurs potentiels sont invités à se reporter à la section « Risques » ci-dessus. Les investisseurs ne pourront être appelés au-delà du capital investi.

2.5. Souscripteurs concernés et profil de l'investisseur type

Tous souscripteurs, sauf stipulation contraire précisée au sein du présent prospectus.

La SPPICAV s'adresse aux investisseurs cherchant un placement à long terme dans des actifs ayant un sous-jacent immobilier dans le secteur de l'immobilier d'entreprise et notamment aux investisseurs clients des Commercialisateurs.

L'investissement dans la SPPICAV se fera notamment via des contrats d'assurances vie en unité de comptes.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SPPICAV dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent.

Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques de cette SPPICAV.

2.6 Conséquences juridiques liées à la souscription de parts du FIA

Les Associés seront liés par l'ensemble des stipulations du Prospectus.

Les Associés n'ont aucun droit direct sur les actifs du FIA et les investissements de la SPPICAV.

Les droits et les obligations des Associés sont prévus dans le présent Prospectus et sont régis par le droit français. Les juridictions françaises ont une compétence exclusive pour tout litige survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution du Prospectus.

Le Règlement (CE) n° 44/2001 du Conseil du 22 décembre 2000 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (tel que modifié) est directement applicable en France.

2.7 Traitement équitable des investisseurs

Conformément aux dispositions de l'article 319-3 du RGAMF, la Société de Gestion s'assure que chaque Associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre de parts du FIA. Aucun Associé ne bénéficie d'un traitement préférentiel entraînant un préjudice global important supporté par les autres Investisseurs.
Dans la mesure où l'ensemble des Associés Investisseurs bénéficient des mêmes droits attachés aux parts du FIA, la Société de Gestion considère que l'exigence de traitement égalitaire entre les investisseurs est respectée.

3- ACTIONS DE LA SPPICAV

3.1. Caractéristiques des actions

(a) Émission et souscription

Les actions sont libellées en euros et leur souscription est effectuée, lors de la constitution comme à l'occasion des souscriptions ultérieures, en numéraire dans les conditions précisées au paragraphe 3.4.1. Elles devront être entièrement libérées à la souscription.

(b) Nature du droit attaché aux actions

Les actions offrent aux associés des droits financiers sur l'actif net et les produits de la SPPICAV proportionnels au nombre d'actions qu'ils possèdent, notamment le droit au versement d'un dividende qui peut, le cas échéant, faire l'objet d'acomptes, et confèrent un droit de vote simple dans les décisions collectives des associés de la SPPICAV.

(c) Modalités de tenue du registre

Les droits des titulaires sont représentés par une inscription en compte sur le registre de la SPPICAV tenu par le Dépositaire.

(d) Droits de vote

Les actions sont ordinaires, à droit de vote simple et donnent le droit de voter dans les décisions collectives des associés de la SPPICAV. Les Statuts en précisent les modalités d'exercice.

(e) Forme des actions

Les actions sont émises au porteur. Les titres sont inscrits en Euroclear France.

(f) Fractionnement

Les actions peuvent faire l'objet d'une décimalisation en dix-millièmes, tant lors des souscriptions que des rachats.

Les souscriptions pourront donner lieu à l'attribution d'un nombre entier d'actions ou d'une ou plusieurs fractions d'actions.

Code ISIN	Devise de libellé	Catégorie d'action / dénomination commerciale	Valeur nominale initiale	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure	Décimalisation
FR 0013248622	EUR	Action au porteur admise en Euroclear	1000 EUR	5 000 EUR	3 000 EUR	dix-millièmes

3.2. Valeur Liquidative

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

principales règles retenues pour l'évaluation de l'actif net sont précisées dans la section « Evaluation – Comptabilisation » du présent Prospectus.

La Valeur Liquidative est bimensuelle. Elle est établie le 15 de chaque mois et le dernier jour calendaire de chaque mois (« la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative »), par la Société de Gestion.

La dernière Valeur Liquidative est disponible auprès de la Société de Gestion sur le site extranet dont l'accès est réservé aux investisseurs de la SPPICAV, accessible à partir du site suivant : https://www.reim-edr.com/fr (et publié sur le site de l'AMF). Les souscriptions et les rachats d'actions sont effectués sur la base de cette valeur.

La Valeur Liquidative est publiée dans les 7 jours ouvrés suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative et transmise à l'Autorité des marchés financiers le jour même de son calcul. La Valeur Liquidative figurera également dans le rapport annuel transmis aux investisseurs.

La première Valeur Liquidative sera établie le jour du dépôt des fonds par les premiers souscripteurs.

3.3. Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de 8 ans.

3.4. Modalités de souscription et de rachat

3.4.1. Souscription des actions

(a) Montant minimum de souscription

Le montant minimum de souscription initiale sera de cinq mille euros (5 000€).

(b) Périodes de souscription

La SPPICAV demeurera ouverte aux souscriptions à compter de la date de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers et pour l'ensemble de sa durée de vie.

(c) Commission de souscription

Une commission de souscription sera perçue à l'occasion de toute souscription dans les conditions plus amplement détaillées ci-dessous.

Les souscripteurs sont informés du taux de la commission de souscription perçue sur le bulletin de souscription. Cette information sera également disponible à partir du site https://www.reim-edr.com/fr .

Cette commission sera identique pour tous les ordres de souscription exécutés sur une même Valeur Liquidative dans les conditions précisées ci-dessous.

(i) Commission de souscription acquise à la SPPICAV :

Une commission de souscription entièrement acquise 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.

Cette commission de souscription est prélevée lors du règlement de toute souscription. La commission de souscription acquise à la SPPICAV sera payée sur

l'engagement total de l'associé.

Son montant maximum est fixé à 3,5% du prix des actions souscrites, montant qui pourra être réduit par la Société de Gestion en fonction notamment du montant de l'endettement et de la nature des investissements (achats de parts de sociétés). La modification éventuelle des conditions de révision des modalités de détermination du taux de commission de souscription acquise à la SPPICAV sera effectuée par la Société de Gestion et portée à la connaissance des Associés sur le site internet de la Société de Gestion.

Le montant de la commission de souscription sera précisé sur le bulletin de souscription aux fins de l'information des souscripteurs.

Cette commission sera identique pour tous les ordres de souscription exécutés sur une même Valeur Liquidative.

Frais à la charge du souscripteur, prélevés lors de chaque souscription	**Assiette**	**Taux/Barème**
Commission de souscription acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'actions souscrites	3.5% maximum

(ii) Commission de souscription non-acquise à la SPPICAV :

Frais à la charge du souscripteur, prélevés lors de chaque souscription	**Assiette**	**Taux/Barème**
Commission de souscription non-acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'actions souscrites	5% maximum

Une commission de souscription non acquise à la SPPICAV d'un montant de 5% maximum de la Valeur Liquidative des actions souscrite, 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.

(d) Hypothèses de suspension des souscriptions

La Société de Gestion pourra recourir à la suspension des souscriptions lorsque les conditions de marché prévalant dans le secteur de l'immobilier sont telles qu'elles ne permettent pas à la SPPICAV de respecter le ratio d'un minimum de 60% d'actifs immobiliers.

La suspension des souscriptions, ainsi que la réouverture le cas échéant de ces dernières, seront indiquées sur le site de la Société de gestion au moins un (1) Jour Ouvré avant la date de centralisation des souscriptions.

En cas de suspension des demandes de souscription, l'établissement et la publication de la Valeur Liquidative continueront d'être assurés sans que lesdits établissements et publication constituent une remise en cause de la suspension des demandes de souscriptions.

(e) Déclaration de franchissements de seuil

Le seuil de franchissement est apprécié en fonction du nombre total d'actions en circulation émises par la SPPICAV à la date de souscription, tel qu'indiqué par la Société de Gestion lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

Les associés, personnes physiques, qui détiennent plus de 10% des actions de la SPPICAV s'engagent, à la transmission de leur ordre de souscription au Centralisateur, à informer la Société de Gestion lors de toute demande de souscription d'actions.

Les associés, personnes morales, qui détiennent plus de 20% des actions de la SPPICAV s'engagent, à la transmission de leur ordre de souscription au Centralisateur, à informer la Société de Gestion lors de toute demande de souscription d'actions.

Ces franchissements de seuil pourront entrainer des conséquences fiscales telles que stipulées par la réglementation en vigueur.

(f) Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des souscriptions

Les demandes de souscriptions sont centralisées par CACEIS, Centralisateur, et exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu).

La Date Limite de Centralisation des Souscriptions est la date à laquelle les demandes de souscriptions sont reçues par CACEIS et déterminée comme étant « deux Jours Ouvrés précédent la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative avant 12h00 (heure de Paris) ».

Les demandes de souscriptions portent sur un nombre entier d'actions ou sur des actions décimalisées.

Les souscriptions en numéraire sont réglées au plus tard le jour de la livraison des Actions à 12 heures. Aucun règlement ne sera accepté par chèque.

Il appartient donc au souscripteur de s'assurer auprès de son établissement teneur de compte du respect de ces délais lors de la transmission de son ordre de souscription.

(g) Prix de souscription des actions

Le prix de souscription des actions est égal à :

(i) pour les souscripteurs à la date de constitution de la SPPICAV, à la valeur nominale des actions, telle que définie au présent Prospectus, majorée des commissions de souscription acquises ou non acquises à la SPPICAV ;
(ii) après la date de constitution de la SPPICAV, à la prochaine Valeur Liquidative connue, majorée des commissions de souscription acquises à la SPPICAV.

(h) Libération des souscriptions

Lors de la constitution de la SPPICAV comme à l'occasion des souscriptions ultérieures, le montant des souscriptions sera versé en numéraire.
Les souscriptions pourront donner lieu à l'attribution d'un nombre entier d'actions ou d'une ou plusieurs fractions d'actions.
Les actions seront intégralement libérées à la souscription.

(i) Livraison des actions

Le délai de livraison des Actions par le Dépositaire est de huit (8) Jours Ouvrés, quelles que soient les conditions de marché, à compter de la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

Exemple : Un investisseur souhaitant souscrire des Actions sur la base de la dernière Valeur Liquidative du 31 mars 2017 devra faire parvenir sa demande de souscription avant le 29 mars 2017 à midi au Centralisateur. La Valeur Liquidative du 31 mars 2017 sera publiée au plus tard le 11 avril 2017 et les Actions seront livrées le 12 avril 2017, date au plus tard à laquelle le montant de sa souscription devra avoir été versé.

3.4.2. Rachat des actions

(a) Commission de rachat

Frais à la charge du souscripteur, prélevés lors de chaque rachat	**Assiette**	**Taux/Barème**
Commission de rachat acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'actions souscrites	Néant
Commission de rachat non-acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'actions souscrites	Néant

Le rachat d'Actions ne donne lieu à la perception d'aucune commission acquise ou non acquise à la SPPICAV.

(b) Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des ordres de rachat

Les demandes de rachat sont centralisées par le Centralisateur et exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation de Rachat, définie ci-après (soit à cours inconnu).

La « **Date de Centralisation de Rachat** » est la date à laquelle les demandes de rachat sont reçues par le Centralisateur, soit deux Jours Ouvrés avant à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative avant 12h00 (heure de Paris).

Les demandes de rachat portent sur un nombre entier d'actions ou sur des actions décimalisées.

Les Associés, personnes physiques, qui détiennent plus de 10% des actions de la SPPICAV s'engagent, parallèlement à la transmission de leur ordre de rachat au Centralisateur, à informer la Société de Gestion lors de toute demande de rachat de tout ou partie de leurs actions.

Les Associés, personnes morales, qui détiennent plus de 20% des actions de la SPPICAV s'engagent, parallèlement à la transmission de leur ordre de rachat au Centralisateur, à informer la Société de Gestion lors de toute demande de rachat de tout ou partie de leurs actions.

Ces franchissements de seuil pourront entrainer des conséquences fiscales telles que stipulées par la réglementation en vigueur.

(c) Délai de règlement

Dans des conditions normales de marchés, le règlement des rachats intervient dans un délai maximum de 8 jours ouvrés suivant la date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. Toutefois, ce délai peut être supérieur sans dépasser un maximum de deux (2) mois.

Enfin, si les contraintes de liquidité de la SPPICAV l'exigent, le délai de règlement des rachats peut intervenir dans un délai maximum défini au 3.4.2 (d) ci-dessous.

L'ordre de rachat devra préciser le nombre d'actions devant être rachetées par la SPPICAV.

A titre d'exemple, un associé souhaitant racheter ses parts sur la base de la Valeur Liquidative établie au 31 mars *2017 doit communiquer son ordre de rachat au Centralisateur au plus tard le 29 mars à 12 heures. La Valeur Liquidative sera établie au 31 mars 2017 et publiée au plus tard le 11 avril 2017.*

Hors hypothèse de suspension de l'ordre de rachat par la Société de Gestion, le Dépositaire règlera les rachats au plus tard le 12 avril 2017.

(d) Possibilités de plafonnement des ordres de rachats

(i) Modalités de plafonnement des ordres de rachat (« gates »)

1. Plafonnement des ordres de rachats (« gates »)

Dans l'intérêt des Associés et afin d'assurer un traitement équitable de ces derniers, le rachat des Actions peut être plafonné, à titre provisoire, par la Société de Gestion, lorsque le total mensuel des demandes de rachat nettes des souscriptions correspond à plus de 2% de l'actif net de la SPPICAV sur la base de la dernière Valeur Liquidative calculée, la Valeur Liquidative de la SPPICAV étant calculée de façon bimensuelle, les demandes de rachat ne pourront excéder 1% de l'actif net bimensuel de la SPPICAV.

Les opérations d'aller-retour (rachat suivi d'une souscription) sont des ordres émis par un même Associé, à la même date de Valeur Liquidative, pour un même nombre d'Actions de la même catégorie, et auprès d'un même intermédiaire. Elles ne sont pas comprises dans le calcul des « *gates* ». Par conséquent, elles ne sont pas soumises au fractionnement des rachats.

2. Exécution et délai de règlement des demandes de rachat

Si les ordres de rachat émanent de plusieurs Associés, chaque demande de rachat sera exécutée au prorata de son montant par rapport au montant total des rachats demandés lors de la même Valeur Liquidative.

En cas d'exercice du plafonnement, les demandes de rachat pourraient ne pas exécutées pour la fraction des ordres de rachat qui excède le taux de 2% de l'actif net

mensuel de la SPPICAV (ramené à 1% de l'actif net bimensuel de la SPPICAV compte tenu de la fréquence d'établissement de la Valeur Liquidative).

La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera déterminée le jour de la Date de Centralisation de Rachat et automatiquement annulée. La Société de Gestion informera les Associés concernés le jour de la Date de Centralisation de Rachat de la fraction de l'ordre de rachat non exécutée.

Les demandes de rachat seront exécutées et réglées au maximum dans un délai de douze (12) mois à compter de la Date de Centralisation de Rachat.

A titre d'exemple, au 30 juin de l'année N, si les demandes totales de rachat des actions représentent 5% de l'actif net de la SPPICAV, alors que le seuil de déclenchement est fixé à 1% de l'actif net, la Société de Gestion pourrait décider d'honorer les demandes de rachats jusqu'au seuil de plafonnement fixé à 1% de l'actif net (et donc exécuter 20% des demandes de rachats). La SPPICAV dispose alors d'un délai de douze (12) mois maximum, soit jusqu'au 30 juin de l'année N+1, pour procéder au règlement des ordres de rachats soumis par les Associés concernés. La fraction des ordres de rachats excédant ce seuil ne sera pas exécutée et sera automatiquement annulée.

Lorsque les demandes de rachat excèdent le seuil de déclenchement des « gates », la SPPICAV peut toutefois décider, sur la base de la Valeur Liquidative concernée, d'honorer les ordres de rachat au-delà du seuil de plafonnement prévu, et exécuter ainsi partiellement ou totalement les ordres qui pourraient être bloqués.

A titre d'exemple, si les demandes totales de rachat des actions représentent 5% de l'actif net de la SPPICAV, alors que le seuil de déclenchement est fixé à 1% de l'actif net, la Société de Gestion pourrait décider d'honorer les demandes de rachats jusqu'au seuil de 3% de l'actif net (et donc exécuter 60% des demandes de rachats au lieu de 20% si elle appliquait strictement le plafonnement à 1%).

(ii) Modalités de suspension totale des demandes de rachat :

Le rachat par la SPPICAV de ses Actions peut être suspendu totalement, à titre provisoire, par le conseil d'administration, en cas de force majeure ou en cas de contraintes au niveau de ses liquidités et si l'intérêt de l'ensemble des Associés le commande.

(iii) Information des Associés :

En cas de mise en œuvre des facultés de suspension prévue aux 3.4.2 d) (i) et (ii) ci-dessus par la Société de Gestion, l'Associé ayant soumis sa demande de rachat est informé par courrier, d'une part, de la suspension et des modalités de fractionnement et, d'autre part, des raisons de cette suspension ou de ce fractionnement, au plus tard à la date de publication de la Valeur Liquidative pour laquelle le rachat est demandé. La Société de Gestion informe également le Dépositaire dans les mêmes délais.

Une information plus générale portant sur les plafonnements des rachats sera publiée sur le site internet de la Société de Gestion.

(e) Dissolution de la SPPICAV

Conformément à ses statuts, la SPPICAV sera dissoute à l'issue de la durée de 99 ans, (i) sauf dissolution anticipée prononcée par une décision collective des associés prise à la majorité des 2/3 des associés ou (ii) prorogation de la SPPICAV décidée à l'unanimité des voix attachées aux actions émises par la société.

4- FRAIS ET COMMISSIONS

4.1. Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transaction. Il est précisé qu'il n'y aura pas de commissions de surperformance. La SPPICAV règle ainsi la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- *gestion de la SPPICAV (fund management immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPPICAV ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et les liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers ainsi que, le cas échéant, des actifs financiers, la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers, financiers et des liquidités de la SPPICAV, les prestations liées aux obligations d'information de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et des associés, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;*

- *gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans prévu par l'article 422.164 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et de sa mise à jour ;*

- *suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés au a) à c) et e) du I de l'article L 214-36 du Code monétaire et financier et suivi de la gestion des actifs immobiliers.*

Outre la rémunération de la Société de Gestion, la SPPICAV supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- *les frais et charges liés à l'administration de la SPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du commissaire aux comptes, de l'établissement des reportings réglementaires, de l'établissement des déclarations fiscales, la cotisation AMF, AFG (ou ASPIM), les frais de fonctionnement du conseil d'administration, notamment la rémunération de ses membres, les éventuels frais de publication ;*

- *les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des experts externes en évaluation.*

4.2. Frais d'exploitation immobilière

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, en fonction de la stratégie de la SPPICAV et des conditions de marché. La SPPICAV supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SPPICAV :

- *l'ensemble des charges des actifs immobiliers, notamment les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, les taxes sur les emplacements de stationnement, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de*

courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de « property management », qui pourra être réalisé par Edmond de Rothschild REIM (France)*dans des conditions de marché, l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;*

- *l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;*

- *l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;*

- *les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrants dans le cadre de l'activité de la SPPICAV, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.*

4.3. Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières

4.3.1. Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers

Les frais suivants liés aux opérations de transactions immobilières viennent en supplément des commissions de mouvement :

- *l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;*

- *les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;*

- *l'ensemble des frais afférents à la construction des actifs immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;*

- *l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des actifs immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.*

4.3.2. Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers

Les commissions de mouvement d'investissement et d'arbitrage couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la Société de Gestion de portefeuille.

4.3.3. Commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières

Les frais de transaction sur valeurs mobilières incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôt de bourse, …) et la commission de mouvement, le cas échéant, qui peut être perçue sur chaque opération, notamment par le Dépositaire et la Société de Gestion.

Dans la mesure où de façon exceptionnelle un sous-conservateur, pour une opération particulière, serait amené à prélever des frais de transaction non prévus dans les modalités ci-dessus, la description de l'opération et de ces frais facturés doit être renseignée dans le rapport de gestion de la SPPICAV.

4.4. Frais indirects

La SPPICAV prévoyant d'investir une partie de son actif indirectement dans des sous-jacents immobiliers et/ou financiers, les frais indirects liés auxdits investissements sont inclus dans les taux mentionnés aux rubriques ci-après. *Les frais indirects comprennent les frais supportés par la SPPICAV relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement.*

Tableau de synthèse

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net	1,95% TTC maximum par an dont 1,65% maximum pour la Société de Gestion de Portefeuille
Frais d'exploitation immobilière	Actif net	2% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années*
Commission de surperformance	Néant	Néant
Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières :		
- Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Montant de l'acquisition ou de la cession selon le cas (hors droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière)	12% TTC maximum
- Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Montant de l'acquisition ou de la cession selon le cas (hors droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière)	1.2% TTC maximum
- Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers	Valeur des instruments achetés ou vendus	montant forfaitaire de 0 à 450 Euros TTC selon la place ou commission proportionnelle de 0 à 0,20 % selon les instruments (titres, changes...)

** Hors droits d'enregistrement*

5- ORGANE DE GOUVERNANCE

Le titre 3 des Statuts de la SPPICAV énonce l'ensemble des dispositions applicables à l'administration et à la direction de la société.

Les informations concernant la composition précise du conseil d'administration ainsi que les activités exercées par celui-ci, de même que le nom du représentant permanent de la Société de Gestion assurant la présidence, sont détaillées dans le rapport annuel de la SPPICAV. Elles peuvent également être à tout moment obtenues sur demande écrite adressée au siège de la SPPICAV, tel que celui-ci est désigné dans les statuts, adresse à laquelle peuvent également être pris tous contacts avec les administrateurs.

5.1. Modalités de désignation des membres du conseil d'administration

La SPPICAV est une société par actions simplifiée disposant d'un conseil d'administration de deux membres au moins et neuf au plus, nommés par décision collective des associés, à l'exception des premiers membres qui sont nommés dans les statuts constitutifs de la SPPICAV.

La durée des fonctions des administrateurs est fixée dans la décision qui les nomme, sans pouvoir excéder six (6) années.

5.2. Missions du conseil d'administration

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la SPPICAV et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués à la collectivité des associés et à la Société de Gestion, et dans la limite de l'objet social, il peut se saisir de toutes les questions intéressant la bonne marche de la SPPICAV et régler par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportun.

Il peut donner son avis sur la politique de gestion de la SPPICAV conduite et mise en œuvre par la Société de Gestion, cette dernière demeurant seule habilitée à prendre les décisions correspondantes.

Par ailleurs, outre les pouvoirs découlant de la mission générale du conseil d'administration et de ses pouvoirs propres, le conseil d'administration est investi des pouvoirs suivants :

- il examine pour contrôle, avant leur soumission pour approbation par les associés ou l'associé unique, les comptes annuels, ses éventuelles observations sur lesdits comptes devant faire l'objet d'un rapport écrit mis à la disposition des associés ou l'associé unique;

- il autorise l'octroi par la SPPICAV de toutes sûretés, et notamment toutes sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts souscrits par ses filiales visées aux b) et c) du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier ; cette autorisation prend les formes prévues par l'article R. 225-28 du Code de commerce, étant précisé que cette autorisation est donnée au Président de la SPPICAV ;

- il autorise préalablement à leur conclusion les conventions devant être conclues entre la SPPICAV et la Société de Gestion ou un membre du conseil d'administration, l'intéressé ne prenant pas part au vote ;

- il nomme et révoque le président du conseil d'administration ;

- il nomme à titre provisoire les membres du Conseil d'Administration en remplacement de membres décédés ou démissionnaires ;

- il approuve le Business Plan annuel ;

- il autorise toute fusion, scission, modification statutaire, conclusion ou modification de pacte d'associés, financement, refinancement, désinvestissement de la Société ; et

- Il révoque la Société de Gestion, en sa double qualité de Société de Gestion et de Président de la Société, et désigne une nouvelle Société de Gestion.

5.3. Modalités de convocation du conseil d'administration

Le conseil d'administration se réunit sur la convocation de son président aussi souvent que l'intérêt de la SPPICAV l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

Lorsque qu'il ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, le tiers au moins de ses membres peut demander au président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Le président de la SPPICAV peut également demander au président du conseil d'administration de convoquer ledit conseil sur un ordre du jour déterminé. Le président du conseil d'administration est lié par ces demandes.

Les convocations peuvent être faites par tous moyens, même verbalement. Le conseil peut se saisir de toute question ne figurant pas à l'ordre du jour à la demande de tout membre.

Le Président de la Société sera convoqué à toutes les réunions du conseil d'administration. Sauf décision contraire du conseil d'administration, il peut assister aux séances du conseil, sans droit de vote.

Le conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés. Toutefois, si le conseil est composé de deux membres seulement, le conseil d'administration ne délibère valablement que si ces deux membres sont présents ou représentés.

Chaque administrateur dispose d'une voix. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante. Toutefois, si le conseil est composé de deux membres seulement, les décisions sont prises à l'unanimité de ces deux membres.

Les décisions peuvent également être prises par un acte sous signature privée signé par tous les membres du conseil d'administration

5.4. Présidence

Conformément à l'article L. 214-63 du Code monétaire et financier, la présidence de la SPPICAV est assumée sous sa responsabilité par la Société de Gestion.

La Société de Gestion désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations et encourant les mêmes responsabilités que s'il exerçait en son nom la présidence de la SPPICAV, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion qu'il représente.

Sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément à la collectivité des associés, ainsi que des pouvoirs que les statuts réservent de façon spéciale au conseil d'administration et dans la limite de l'objet social, la Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la SPPICAV. Elle exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément à la collectivité des associés et que les statuts réservent de façon spéciale au Conseil d'administration. La Société de Gestion représente la SPPICAV dans ses rapports avec les tiers.

Les investisseurs sont invités à prendre connaissance des Statuts de la SPPICAV afin d'obtenir de plus amples détails sur ses organes de gouvernance et notamment les modalités de révocation du Président.

La Société de Gestion agira en toutes circonstances dans l'intérêt des associés de la SPPICAV, étant précisé que les associés de la SPPICAV agissant de façon unanime, auront la possibilité de faire connaître à la Société de Gestion que la prise d'une décision ou la réalisation d'un acte ou d'une procédure particulière serait de leur intérêt.

6- ÉVALUATION – COMPTABILISATION

6.1. Principe

Les conventions générales comptables sont appliquées dans le respect des principes :

- de continuité de l'exploitation ;
- de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- d'indépendance des exercices.

6.2. Méthode de comptabilisation

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

Les revenus locatifs sont comptabilisés en compte de résultat au moment de leur facturation pour l'ensemble des Actifs Immobiliers.

6.3. Compte de régularisation des revenus et des plus-values

Les comptes de régularisation des revenus ont pour effet de respecter l'égalité des Associés par rapport aux revenus acquis, quelle que soit la date de souscription ou de rachat.

6.4. Évaluation de l'Actif Net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative

6.4.1. 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 évaluateur interne indépendant selon les modalités précisées ci-après.

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

(a) S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient 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'Etablissement 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, au travers de son évaluateur interne indépendant, 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.

(b) S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation

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.

A 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.

(c) Valorisation des 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.

(d) 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).

(e) 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.

6.4.2. Actifs financiers

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la SPPICAV à chaque Date d'Etablissement 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'Etablissement 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 ou taux équivalent qui viendrait s'y substituer)
    - 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 OPCI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

6.4.3. 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

6.4.4 Méthode de calcul du ratio de risque global de la SPPICAV

La méthode de calcul choisie pour mesurer le risque global de la SPPICAV est la méthode du calcul de l'engagement telle que prévue aux termes de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) n°2011-15 relative aux modalités de calcul du risque global des OPCVM et des FIA agréés.

7- RÉGIME FISCAL

Avertissement : La taxation des revenus de l'OPCI et des plus-values constatées lors du rachat des parts ou actions de l'OPCI est fonction de sa nature juridique (FPI ou SPPICAV) et du régime fiscal du porteur ou associé. Ce régime fiscal peut faire l'objet de modifications ultérieures.

Selon votre régime fiscal, les plus-values et revenus de la SPPICAV peuvent être soumis à taxation. Nous vous conseillons de vous renseigner sur ce point.

8 - AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

Les montants de distribution sont décidés par l'Assemblée Générale des Associés et représentent, conformément aux dispositions de l'article L 214-69 II du Code Monétaire et Financier :

- A hauteur de 85% au moins des revenus nets d'exploitation, après application éventuelle d'abattements notionnels autorisés par la réglementation ; et
- A hauteur de 50% au moins des plus-values immobilières de cession réalisées.

La SPPICAV a pour objectif d'apporter à ses Associés des revenus annuels en fonction des comptes de l'exercice social présentés par la Société de Gestion arrêtés par le Conseil d'Administration, approuvés par l'assemblée générale ordinaires des Associés et certifiés par le Commissaire aux Comptes. Un dividende au titre d'un exercice pourra être réglé dans un délai maximal de cinq (5) mois suivant la clôture dudit exercice.

Sur proposition de la Société de Gestion, le Conseil d'administration de la SPPICAV pourra décider de distribuer des acomptes sur dividende en cours d'exercice.

9- US RESTRICTION

Les actions n'ont pas été ni ne seront, enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (ci-après, « l'Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat américain, et les Actions ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (ci-après « U.S. Person » tel que ce terme est défini par la règlementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés (« Securities and Exchange Commission » ou « SEC »).

La Société de Gestion de la SPPICAV a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention d'actions par une « U.S Person » et ainsi opérer le rachat forcé des actions détenues, ou (ii) au transfert d'actions à une « U.S Person ». Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparait directement ou indirectement en infraction avec des lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de Gestion de la SPPICAV, faire subir un dommage qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'offre d'actions n'a pas été autorisée ou rejetée par la SEC, la commission spécialisée d'un Etat américain ou toute autre autorité régulatrice américaine, pas davantage que lesdites autorités ne se sont prononcées ou n'ont sanctionné les mérites de cette offre, ni l'exactitude ou le caractère adéquat des documents relatifs à cette offre. Toute affirmation en ce sens est contraire à la loi.

Tout associé doit informer immédiatement la SPPICAV dans l'hypothèse où il deviendrait une « U.S Person ». Tout associé devenant U.S. Person ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles actions et il pourra lui être demandé d'aliéner ses actions à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de « U.S. Person ». La Société de Gestion de la SPPICAV se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute action détenue directement ou

indirectement, par une « U.S. Person », ou si la détention d'actions par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SPPICAV.

Les U.S. Persons sont considérées comme des personnes non éligibles.

10- DATE D'EDITION DU PROSPECTUS – DATE ET N° D'AGREMENT

Date d'édition du présent Prospectus : 19 juillet 2022.

Cette SPPICAV a été agréée par l'Autorité des marchés financiers le sous le n° SPI20170023. Elle a été immatriculée le 28 juillet 2017.

Le site de l'AMF www.amf-france.org contient des informations complémentaires sur la liste des documents réglementaires et l'ensemble des dispositions relatives à la protection des investisseurs.

Le Prospectus de la SPPICAV et les derniers documents annuels et périodiques sont adressés dans un délai d'une semaine sur simple demande écrite de l'associé auprès de :

Edmond de Rothschild REIM (France)

35 boulevard des Capucines – 75002 Paris

Ces documents sont également disponibles sur le site https://www.reim-edr.com/fr .

Le présent Prospectus doit être remis aux souscripteurs préalablement à la souscription.

11- AUTRES INFORMATIONS

L'ensemble des informations concernant la SPPICAV peut être obtenu auprès de la Société de Gestion.

Les derniers rapports annuels et périodiques de la SPPICAV, le Prospectus, ainsi que le dernier rapport de synthèse annuel de l'expert externe en évaluation peuvent être obtenus gratuitement, dans le délai d'une semaine, sur simple demande écrite auprès de la Société de Gestion, à l'adresse suivante :

35 boulevard des Capucines – 75002 Paris

Les stratégies et les risques associés sont présentés dans le présent Prospectus.

Les informations relatives à l'évolution de la Valeur Liquidative sont actualisées dans le document d'information périodique.

ANNEXE 1
DEFINITIONS

TERMES	**DEFINITIONS**
Action(s)	Désigne une ou plusieurs actions de la SPPICAV
Associé	Désigne tout titulaire d'Actions de la SPPICAV.
AMF	Désigne l'Autorité des marchés financiers.
Best-in-class	L'approche dite « *best-in-class* » est une démarche positive de sélection des actifs qui privilégie ceux ayant obtenu une notation supérieure à la notation cible d'un point de vue des critères ESG.
Best-in-progress	L'approche dite « *best-in-progress* » est une démarche positive de sélection des actifs qui consiste à prendre en compte des actifs présentant un potentiel de progression.
Centralisateur	CACEIS BANK
Commercialisateurs	• Pour la France : Désigne Edmond de Rothschild (France) et accessoirement Edmond de Rothschild REIM (France); Edmond de Rothschild (France) prend l'initiative de la commercialisation de l'OPCI et pourra être amenée à déléguer la réalisation effective de cette commercialisation à un tiers choisi par ses soins. Par ailleurs, la société de gestion ne connaît pas l'ensemble des commercialisateurs des parts de l'OPCI, qui peuvent agir en dehors de tout mandat. 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 de l'OPCI au siège social de la société. • Pour la Suisse : Désigne Edmond de Rothschild (Suisse)
Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative	Désigne une date d'établissement de la Valeur Liquidative déterminée comme il est dit à l'article 3.2.
Date Limite de Centralisation des Souscriptions	Désigne la date limite de réception des ordres de souscription par le Centralisateur.
Date Limite de Centralisation de Rachat	Désigne la date limite de réception des ordres de rachat par le Centralisateur.
Dépositaire	CACEIS BANK
FIA	Fonds d'Investissements Alternatifs
Jour Ouvré	Désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés en France.
OPC	Désigne un Organisme de Placement Collectif en Valeurs Mobilières ou un Fond d'Investissement alternatif.
OPCI	Désigne l'Organisme de Placement Collectif Immobilier EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM
Principales incidences négatives	Incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité (en matière d'environnement, de questions sociales et de personnel, de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption).
Prospectus	Désigne le présent Prospectus relatif à la SPPICAV.
Risque de durabilité	Désigne un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur d'un investissement.
RG AMF	Désigne le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, tel qu'il pourra être modifié à tout

Société de Gestion	Désigne Edmond de Rothschild REIM (France), Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 1er février 2010, sous le numéro GP 100000005, dont le siège social est sis 35 Boulevard des Capucines, Paris (75002), immatriculée sous le numéro 481 118 123 RCS Paris
Valeur Liquidative	Désigne la Valeur Liquidative de chaque Action, déterminée en divisant l'actif net de la SPPICAV par le nombre total d'Actions selon la méthode définie dans le Prospectus.
Délégataire de la Gestion Comptable	CACEIS FUND ADMINISTRATION

ANNEXE 2

Informations précontractuelles requises pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2bis, du Règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du Règlement (UE) 2020/852

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**.

Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social.

Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Dénomination du produit : EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM
Identifiant d'entité juridique : 969500Y2B1OQUW7HI948

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

☐ Oui	☒ Non
☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables avec un objectif environnemental :** __%	☐ Il **promeut des caractéristiques Environnementales et Sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une part minimale de __% d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
	☐ ayant un objectif social
☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif social** : __%	☒ Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM (le « Fonds ») vise à promouvoir des caractéristiques environnementales et sociales, en ligne avec les exigences du Label ISR français, sans pour autant rechercher la réalisation d'investissements durables.

Cette stratégie extra-financière, pleinement embarquée dans les processus d'investissement et de gestion selon une approche d'amélioration continue (dite de « *best-in-progress* »), couvre plus particulièrement les thématiques suivantes :

> 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 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.*

Au regard de la nature immobilière des actifs sous-jacents, la désignation d'un indice de référence en vue de suivre l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales promues par le Fonds n'est pas pertinente.

Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Afin de mesurer l'atteinte des objectifs fixés, la Société de Gestion a recours à une grille de notation ESG permettant d'attribuer une notation extra-financière aux actifs en portefeuille. Celle-ci est déclinée à la fois sur la poche immobilière et sur la poche financière, sur la base des indicateurs définis ci-après :

1. Poche immobilière

1.1 Indicateurs environnementaux (pondération : 50% de la note globale)

- Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) : énergie finale exprimée en kWhEF/m²su.an
- Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) : énergie primaire exprimée en kWhEP/m²su.an
- Contrat de performance énergétique (CPE) sur les sites éligibles (enjeu énergétique pour les surfaces supérieures à 5 000 m² et complexité technique le justifiant)
- Suivi des consommations énergétiques via une plateforme web ou via des compteurs à télé-relève
- Système de régulation pour les bâtiments dotés d'une puissance chaud ou une puissance froid et une ventilation supérieure à 290kW (bâtiment existant hors travaux soumis à permis de construire, décret applicable à partir de 2025)
- Présence d'audits énergétiques ou de diagnostic de performance énergétique
- Emissions de gaz à effet de serre (exprimées en kgCO2eq/m²su.an)
- Type de fluide frigorigène présent sur l'actif
- Fuites de fluide frigorigène
- Analyse du cycle de vie (ACV) de l'immeuble lors des opérations de rénovation
- Mix énergétique renouvelable des parties communes (le mix énergétique du bâtiment comprend une part décarbonée : énergies bio-sourcées, électricité verte, etc…)
- Labellisation Bâtiment Bas Carbone (BBCA), dans le cadre de rénovations lourdes ou thermiques
- Taux d'absorption à la parcelle
- Plan d'actions en faveur de la biodiversité pour les sites à enjeux
- Consommation d'eau potable du bâtiment (actifs de bureaux)
- Présence d'un compteur d'eau connecté eau froide
- Présence d'équipements hydro-économes (actifs de bureaux)

1.2 Indicateurs sociaux (pondération : 25% de la note globale)

- Nombre de lignes de transports en commun (tramway, métro, bus, RER, train, TGV)
- Nombre de services aux occupants (supermarché/commerce alimentaire, restaurant/café, banque/distributeur automatique, poste/boite aux lettres, services de petite enfance/crèche, pharmacie, commerce hors alimentaire, centre médical/médecin, services sportifs : stade, salle de sport, fitness, parcs/espaces verts) à moins de 400m
- Présence de bornes de partage (vélos, voitures…) ou création de services spécifiques au bâtiment
- Raccordement du bâtiment aux réseaux externes de télécommunication
- Maîtrise du confort thermique par les occupants
- Ventilation et qualité de l'air intérieur
- Protections solaires et occultations
- Partenariat avec des entreprises de l'économie sociale et solidaire (ESS) mis en place sur l'actif

1.3 Indicateurs relatifs à la qualité de la gouvernance (pondération : 25% de la note globale)

- Part des contrats incluant des engagements en lien avec la politique ESG du bailleur
- Dispositifs contractuels avec les preneurs (annexes environnementales enrichies, bail vert, etc…)
- Cahier des charges « preneur » pour l'aménagement des zones privatives
- Dispositif d'animation de la démarche ESG auprès des occupants
- Enquête de satisfaction intégrant des critères ESG
- Fournisseurs de proximité privilégiés
- Etat des risques et pollutions et plan d'actions
- Prise en compte des risques liés aux changements climatiques

2. Poche financière

2.1 Maturité ESG

- Notation extra-financière des foncières
- Démarche ESG
- Recours à la finance verte dans le cadre des financements

2.2 Indicateurs environnementaux

- Démarche de réduction des émissions de gaz à effet de serre / stratégie carbone
- Labels environnementaux des bâtiments
- Démarche en faveur de la réduction des consommations énergétiques
- Démarche en faveur du traitement des déchets
- Démarche en faveur de la réduction des consommations d'eau
- Démarche en faveur de la préservation de la biodiversité

2.3 Indicateurs sociaux

- Services aux occupants et connectivité
- Engagement en faveur de la mobilité durable
- Santé et conforts des occupants

2.4 Indicateurs relatifs à la qualité de la gouvernance

- Gestion de la chaîne d'approvisionnement (engagement des parties prenantes : prestataires, locataires) et promotion de l'économie circulaire
- Engagements vis-à-vis des collaborateurs

La poche de liquidité ne fait pas l'objet d'une analyse extra-financière par la Société de Gestion.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

☐ Oui

☒ Non

Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

La **stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement, selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Le Fonds a pour objectif général de proposer aux souscripteurs un investissement dans un patrimoine d'actifs immobiliers et financiers avec un sous-jacent immobilier pouvant présenter, selon l'analyse de la Société de Gestion, des opportunités de création de valeur. Le Fonds vise par ailleurs à promouvoir des caractéristiques environnementales et sociales, en ligne avec les exigences du Label ISR français, sans pour autant rechercher la réalisation d'investissements durables.

Cette stratégie est mise en œuvre par la Société de Gestion à chaque étape clé du processus d'investissement. Ainsi, dès l'identification des actifs cibles, et préalablement à l'intégration au portefeuille, les équipes de gestion évaluent le niveau de maturité de l'actif selon les critères définis dans la grille ESG et lui attribuent un score.

Sur cette base, un plan d'actions est défini en vue d'améliorer la notation des actifs immobiliers selon une approche d'amélioration continue (dite de « *best-in-progress* ») tout au long de la phase de détention.

Les actifs composant la poche financière sont sélectionnés selon une approche dite de « *best-in-class* », consistant à privilégier les actifs ayant obtenu une notation supérieure à la notation ESG cible du l'univers d'investissement.

Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

Le processus de sélection des projets d'investissements intègre systématiquement une notation ESG au moyen de la grille de notation interne. Une note d'exclusion est retenue par la Société de Gestion sur un nombre restreint de critères considérés comme structurants permettant d'écarter les actifs qui ne seraient pas en mesure d'atteindre les objectifs fixés.

Par ailleurs, la Société de Gestion applique 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.

Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

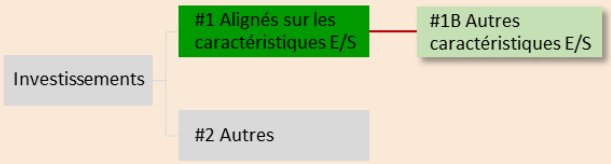
L'évaluation des pratiques de bonne gouvernance des sociétés cibles s'applique uniquement aux investissements réalisés dans la poche financière. La Société de Gestion s'attache ainsi à évaluer les mesures prises par les sociétés cibles en matière de gestion de la chaîne d'approvisionnement (en particulier, engagement des parties prenantes clés : prestataires, locataires). Les actions en faveur de l'économie circulaire sont également prises en compte. Enfin, la Société de Gestion évalue les engagements pris par les cibles vis-à-vis de leurs collaborateurs.

Cette évaluation n'est en revanche pas applicable aux investissements réalisés dans la poche immobilière.

Quelle est l'allocation des actifs pour ce produit financier ?

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Le Fonds prévoit la détention d'un portefeuille d'actifs immobiliers et financiers. La démarche extra-financière vise à couvrir 100% de ces deux poches. En complément, une poche de liquidités permettant de placer les sommes en attente d'investissement et d'assurer plus généralement la liquidité nécessaire au fonctionnement courant du Fonds est prévue. Celle-ci n'intègre pas de caractéristiques environnementales ou sociales.



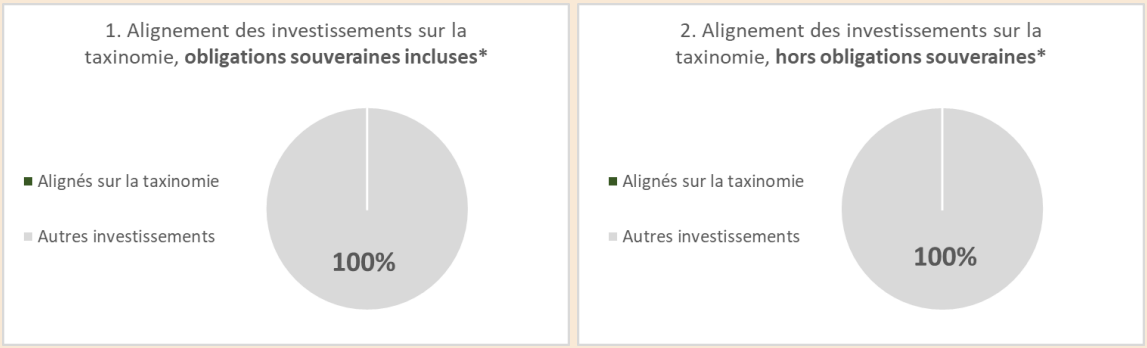
La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales, ni considérés comme des investissements durables.

Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le Fonds ne visera pas d'alignement taxinomique.

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



**Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » désignent toutes les expositions souveraines.*

Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres » consistent en :

- Une poche de liquidités qui permettra notamment de placer les sommes en attente d'investissement et assurer plus généralement la liquidité nécessaire au fonctionnement courant du Fonds ; et
- Des instruments de couverture utilisés par la Société de Gestion dans le cadre des financements en vue de couvrir le Fonds contre le risque de taux.

Les investissements inclus dans cette catégorie n'intègrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales.

Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

www.reim-edr.com/fr/fund/opci-grand-public