



EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM (EDR IMMO PREMIUM)

DOCUMENT D'INFORMATION CLÉ POUR L'INVESTISSEUR

Action au porteur admise en Euroclear
Code ISIN : FR0013248622
Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV)
sous forme de SAS soumise au droit français
Société de Gestion du Portefeuille : Edmond de Rothschild REIM (France)

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de cet OPCI. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce support et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

1. Objectifs et politique d'investissement

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.

La SPPICAV prend en compte les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance («ESG») dans le cadre de sa stratégie d'investissement.

La politique de gestion s'appuiera sur une allocation d'actifs comprenant :

- › **Une poche immobilière** visant à constituer un patrimoine immobilier de bureaux, de commerces et de logements, avec le recours à l'endettement bancaire et non bancaire direct et indirect dans la limite de 40% de la valeur des actifs immobiliers. La poche immobilière sera investie dans des actifs immobiliers pouvant présenter des opportunités de création de valeur situés en France représentant de 51% à 60% en valeur cible de l'actif de la SPPICAV (dont 9% maximum en titres de sociétés foncières cotées). L'acquisition et la gestion des actifs prendront en compte les critères ESG définis par la Société de Gestion.
- › **Une poche de liquidité** représentant au minimum 5% et au maximum 40% avec une cible à 10% de l'actif de la SPPICAV. Cette poche se compose de produits liquides tel que des dépôts à terme de moins de 12 mois, des bons du Trésor, etc., présentant une faible exposition au risque. Ces actifs sont destinés à assurer la liquidité de la SPPICAV et à permettre les rachats.
- › **Une poche financière** composée de titres de sociétés foncières cotées, d'obligations et d'OPC immobiliers. Cette poche représentera entre 0 et 44% de l'actif de la SPPICAV avec une cible à 30%. La performance de ces produits sélectionnés au regard de leurs performances et de leur approche environnementale est notamment liée à l'évolution des marchés financiers. Cette évolution des marchés peut engendrer des variations de la valeur des positions de type foncières cotées. 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.

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 (tel que définis à l'article R.214-89 du Code Monétaire et Financier) 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 (35% au titre de la poche financière et 9% de titres de foncières cotées au titre de la poche immobilière) ;
- › 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.

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 période de rachats importants non compensés par des souscriptions, la poche immobilière pourra atteindre au maximum 95 % de l'actif de la SPPICAV dans l'attente de la cession d'une fraction des actifs immobiliers.

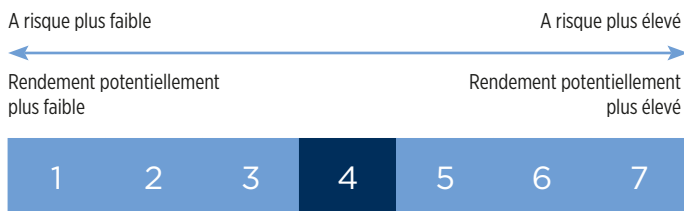
La SPPICAV doit distribuer au minimum 85 % des revenus nets des actifs immobiliers et 50 % des plus-values nettes sur cessions d'actifs immobiliers.

La valeur liquidative est établie bimensuellement le 15 de chaque mois et le dernier jour calendaire de chaque mois (le cas échéant, le dernier jour ouvré précédant ces dates) par la Société de Gestion.

Les demandes de rachat sont reçues au plus tard à 12h, deux jours ouvrés avant le jour d'établissement de la valeur liquidative bi-mensuelle. Le délai maximum de règlement est de 2 mois calendaires suivant la date d'Établissement de la Valeur Liquidative.

RECOMMANDATION :
ce fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant 8 ans.

2. Profil de risque et de rendement



Cette SPPICAV, majoritairement investie en immobilier présente un profil de risque et de rendement moyen, soit un niveau de catégorie 4. La catégorie de risque associée à cette SPPICAV n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. **Le capital investi dans cette SPPICAV n'est pas garanti.** La catégorie la plus faible ne signifie pas «sans risque».

Principaux risques propres à la SPPICAV non pris en compte dans l'indicateur de risques :

- › **Risques liés aux marchés immobiliers** : ces risques sont inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les variations du marché immobilier peuvent entraîner des variations importantes de la valeur des actifs détenus. Les actifs sont peu liquides.
- › **Risques de liquidité** : ce risque mesure la difficulté que pourrait rencontrer la SPPICAV pour céder ses actifs immobiliers pour faire face aux demandes de rachat
- › **Risques liés à l'endettement de la SPPICAV** : l'effet de levier a pour but d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais augmente également les risques de perte en capital.
- › **Risque de crédit sur les actifs financiers** : il s'agit de la baisse de valeur d'un titre en raison notamment de la dégradation de la qualité de son émetteur ou de la défaillance de celui-ci.
- › **Risque de durabilité** : il s'agit du risque lié à la survenance d'un événement ou d'une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative sur la valeur de l'investissement.

3. Frais

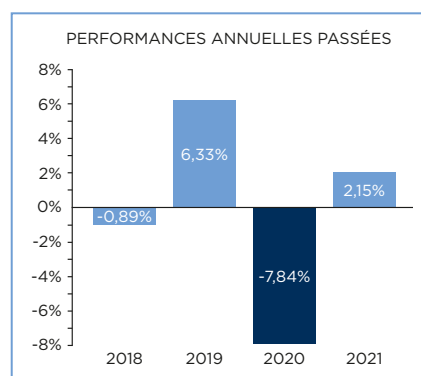
Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation de la SPPICAV y compris les coûts de commercialisation et de distribution des actions. Ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

| FRAIS PONCTUELS PRÉLEVÉS AVANT OU APRÈS INVESTISSEMENT | | |
|--|--|---|
| Commission de souscription maximum acquise à l'OPCI | 3,5 % maximum de la Valeur Liquidative X nombre d'actions souscrites | Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur votre capital avant que celui-ci ne soit investi |
| Commission de souscription maximum non acquise à l'OPCI | 5 % maximum de la Valeur Liquidative X nombre d'actions souscrites | Le souscripteur peut obtenir de son conseil ou de son distributeur le montant effectif des frais d'entrée |
| Frais de sortie | Néant | |
| FRAIS PRÉLEVÉS À LA SPPICAV SUR UNE ANNÉE | | |
| Frais courants | 1,93 % de l'actif net | Le rapport annuel de la SPPICAV précise le montant annuel des frais payés. Le pourcentage des frais courants communiqué ici est fondé sur les frais de l'exercice précédent, clos au 31 décembre 2021, et peut varier d'un exercice à l'autre. Il exclut les frais de transactions excepté dans le cas de frais d'entrée et/ou de sortie payés par l'OPCI lorsqu'il achète ou vend des parts d'un autre véhicule de gestion collective. |
| dont frais de fonctionnement et de gestion | 1,69 % de l'actif net | |
| dont frais d'exploitation immobilière | 0,24 % de l'actif net | |
| FRAIS PRÉLEVÉS PAR LE FONDS DANS CERTAINES CIRCONSTANCES | | |
| Commission de performance | Néant | |

Pour plus d'information sur les frais, veuillez vous référer à la section 4 du Prospectus de cette SPPICAV, disponible sur le site <https://www.reim-edr.com/fr>

4. Performances passées

La performance nette de frais de la SPPICAV s'est élevée à 2,15% en 2021. Cette performance est calculée avec dividendes réinvestis. Les performances passées ne préjugent en rien des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps. La devise de la SPPICAV est l'euro. Les performances sont évaluées en euro. La SPPICAV a été créée le 18/07/2017.



5. Informations pratiques

- › Dépositaire et Centralisateur de la SPPICAV : CACEIS BANK
- › Fiscalité : la législation fiscale française peut avoir une incidence sur la situation fiscale personnelle de l'investisseur
- › Lieu où l'on peut se procurer gratuitement en français les documents règlementaires (le prospectus, le dernier rapport annuel et le dernier état périodique) de la SPPICAV, la valeur liquidative : <https://www.reim-edr.com/fr/>
- › Une note sur le régime fiscal applicable à la SPPICAV est à la disposition des souscripteurs auprès de la Société de Gestion. Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal.
- › Organe de Gouvernance : Conseil d'administration, la Société de Gestion étant le Président de cette SPPICAV.
- › Le fonds prend en compte les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans sa stratégie d'investissement. Il est labellisé ISR.

EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (FRANCE)

La responsabilité de Edmond de Rothschild REIM (France) ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du prospectus de l'OPCI. Cet OPCI est agréé en France et réglementé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Edmond de Rothschild REIM (France) est agréée en France sous le numéro GP-10000005 et réglementée par l'AMF. Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 31/12/2021.