



EDMOND  
DE ROTHSCHILD

# EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM

RAPPORT ANNUEL SUR L'EXERCICE 2023



# SOMMAIRE

<b>ACTEURS DE LA SPPICAV .....</b>	<b>3</b>
<b>LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023.....</b>	<b>5</b>
<b>DÉMARCHE ISR - INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE .....</b>	<b>7</b>
<b>ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ.....</b>	<b>8</b>
<b>ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DES MARCHÉS IMMOBILIERS .....</b>	<b>9</b>
<b>ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DES MARCHÉS FINANCIERS .....</b>	<b>25</b>
<b>RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET ARRÊTÉ DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023 .....</b>	<b>28</b>
<b>COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023.....</b>	<b>49</b>
<b>ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS .....</b>	<b>53</b>
<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023 .....</b>	<b>68</b>
<b>RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLÉMENTÉES .....</b>	<b>71</b>
<b>PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023 ET CONVOCATION DES ACTIONNAIRES .....</b>	<b>72</b>
<b>PROJET DE TEXTE DES RÉOLUTIONS A SOUMETTRE AU VOTE DES ACTIONNAIRES .....</b>	<b>73</b>
<b>ANNEXE .....</b>	<b>72</b>

Les termes « SPPICAV », « Société » et « Fonds » font référence au fonds Edmond de Rothschild Immo Premium.

Le présent rapport de gestion est à la disposition de tout porteur au siège social de la Société au 24-26 rue de la Pépinière à Paris (75008). Il peut également être transmis sous format papier et gratuitement par voie postale à tout porteur qui en fait la demande auprès de la société de gestion Edmond de Rothschild REIM (France).

# ACTEURS DE LA SPPICAV

## SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société est gérée par la société **Edmond de Rothschild REIM (France)**, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 1<sup>er</sup> février 2010 sous le numéro GP-10000005, dont le siège social est situé à Paris (75008) – 24-26 rue de la Pépinière, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 481 118 123 (la « Société de Gestion »).

Conformément aux dispositions de l'article 317-2 du Règlement Général de l'AMF, les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion à l'occasion de la gestion de Fonds d'Investissement Alternatifs sont couverts par une assurance de responsabilité civile professionnelle adaptée aux risques couverts.

## DÉPOSITAIRE ET CONSERVATEUR

Le dépositaire et conservateur de la Société est **CACEIS Bank**, 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 à Montrouge (92120) - 89-91 rue Gabriel Péri, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 692 024 722 (le « Dépositaire »).

## ÉTABLISSEMENT 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.

## 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. Les actions sont livrées au souscripteur sur son compte ouvert chez son teneur de compte conservateur.

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le Commissaire aux comptes de la Société est **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT**, dont le siège social est situé à Neuilly-sur-Seine (92200) – 63, rue de Villiers, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 672 006 483.

## COMMERCIALISATEUR

La société **Edmond de Rothschild (France)** prend l'initiative de la commercialisation de la Société et peut être amenée à déléguer la réalisation effective de cette commercialisation à un tiers choisi par ses soins. 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 à la Société et toute documentation relative à la Société est disponible à son siège social.

## DÉLÉGATAIRE

La société de gestion Edmond de Rothschild REIM (France) délègue la gestion comptable de la Société à la société **CACEIS Fund Administration**, société anonyme au capital de 5 800 000 euros, ayant son siège social à Montrouge (92120) - 89-91 rue Gabriel Péri, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 420 929 481.

La société CACEIS Fund Administration a notamment pour objet social la valorisation et la gestion administrative et comptable de portefeuilles financiers. À 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.

## EXPERTS EXTERNES EN ÉVALUATION

Les experts externes en évaluation sont :

- ▶ **Catella Valuation Advisors**, société par actions simplifiée au capital de 41 270 euros, ayant son siège social à Paris (75116) - 184 rue de la Pompe, 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.

## LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023



### RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS (EN % DE L'ACTIF BRUT)



### PERFORMANCES (DIVIDENDES RÉINVESTIS) DU FONDS

	1 mois	3 mois	6 mois	YTD	1 an	3 ans	5 ans	Depuis le 18/07/2017
Performance	-8,83%	-8,59%	-16,64%	-15,51%	-15,51%	-14,66%	-16,26%	-17,05%

La SPPICAV a été créée le 18 juillet 2017. 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. Ces performances seront évaluées en euro, dividendes réinvestis. Le montant des dividendes versés sur l'année 2023 s'élevaient à 34,88€ par action (soit 76,64€ depuis la création de la SPPICAV).

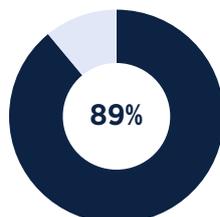
## POCHE IMMOBILIÈRE - 84%

### IMMEUBLES

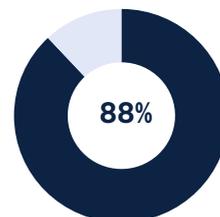


18 ACTIFS  
IMMOBILIERS

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

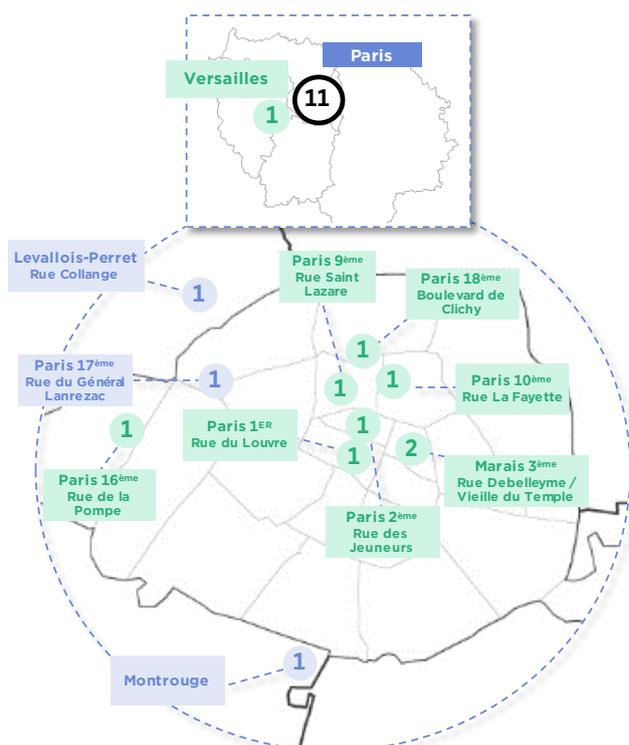


### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



PARIS / ILE-DE-FRANCE : 64%

RÉGIONS : 36%



### BUREAUX



58%

Localisations centrales bien desservies, **immeubles de taille moyenne, locataires de qualité**, approche **multi-locataires**

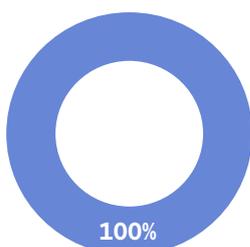
### COMMERCES



42%

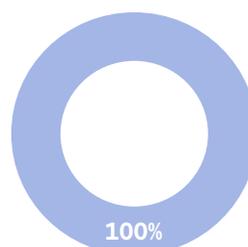
Des commerces en **pieds d'immeuble au cœur de centres villes**, des enseignes de qualité

### POCHE FINANCIÈRE - 6%



■ Comptes à terme

### POCHE DE LIQUIDITÉ - 10%



■ Liquidités placées

# DÉMARCHE ISR – INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

Le Fonds a obtenu le label ISR « Investissement Socialement Responsable » le 26 mai 2021. Ce label est valable 3 ans. La Société fait l'objet d'un audit annuel de l'AFNOR afin de s'assurer que les engagements pris ont bien été respectés. Avec l'obtention de ce label, le Fonds s'est engagé dans une démarche environnementale et socialement responsable.

Les engagements se déclinent sur les 3 thématiques suivantes : l'environnement, l'aspect social et la gouvernance.

Les principaux engagements pris sont les suivants :

- ▶ En matière environnementale :
  - ◆ 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
- ▶ En matière sociale :
  - ◆ 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
  - ◆ Agir pour le confort des occupants
- ▶ En matière de 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 100% des actifs immobiliers en portefeuille ayant une excellente maîtrise de leurs risques pollution et changement climatique

Aux fins de respecter ces engagements, la Société se fait accompagner par la société MANEXI (désormais ADVENIO) et a fait appel à la société DEEPMI pour la partie relative aux relevés des consommations d'énergie et de fluides.

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier, une analyse ESG est menée afin de s'assurer que ledit bien respecte la politique ESG définie. Chaque bien immobilier détenu indirectement par le Fonds fait l'objet d'une analyse critère par critère. Les biens immobiliers sont évalués annuellement pour mesurer l'impact des actions menées.

Les critères utilisés pour évaluer les 3 domaines d'actions sont précisés dans le code de transparence publié sur le site internet de la Société de Gestion ([www.reim-edr.com/fr/fund/opci-grand-public](http://www.reim-edr.com/fr/fund/opci-grand-public)).

La poche financière de la Société fait également l'objet d'une analyse ESG. Les titres des foncières cotées dans lesquelles la Société pourrait investir seraient analysés au travers d'une grille établie par la Société de Gestion sur la base des critères définis dans la politique ESG de la Société. Ils seraient évalués à l'acquisition puis annuellement.

L'ensemble des salariés de la Société de Gestion est impliqué dans cette démarche et participe aux actions menées dans le domaine environnemental, social et de gouvernance, ayant conscience de l'importance de cet engagement pour notre planète.

Le rapport de performance 2023 sera publié sur le site internet de la société de gestion d'ici la fin du premier semestre 2024.

# ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

## MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2023

Monsieur Fabrice COILLE	Administrateur - Président du Conseil d'administration
Madame Isabelle PRIGENT	Administrateur
Edmond de Rothschild REIM (France)	Administrateur

## LISTE ET OBJET DES CONVENTIONS SOUMISES A L'ARTICLE L.227-10 DU CODE DE COMMERCE

### CONVENTIONS CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023 :

Aucune convention conclue durant cet exercice n'entre dans le champ d'application des conventions réglementées définies à l'article L.227-10 du Code de commerce.

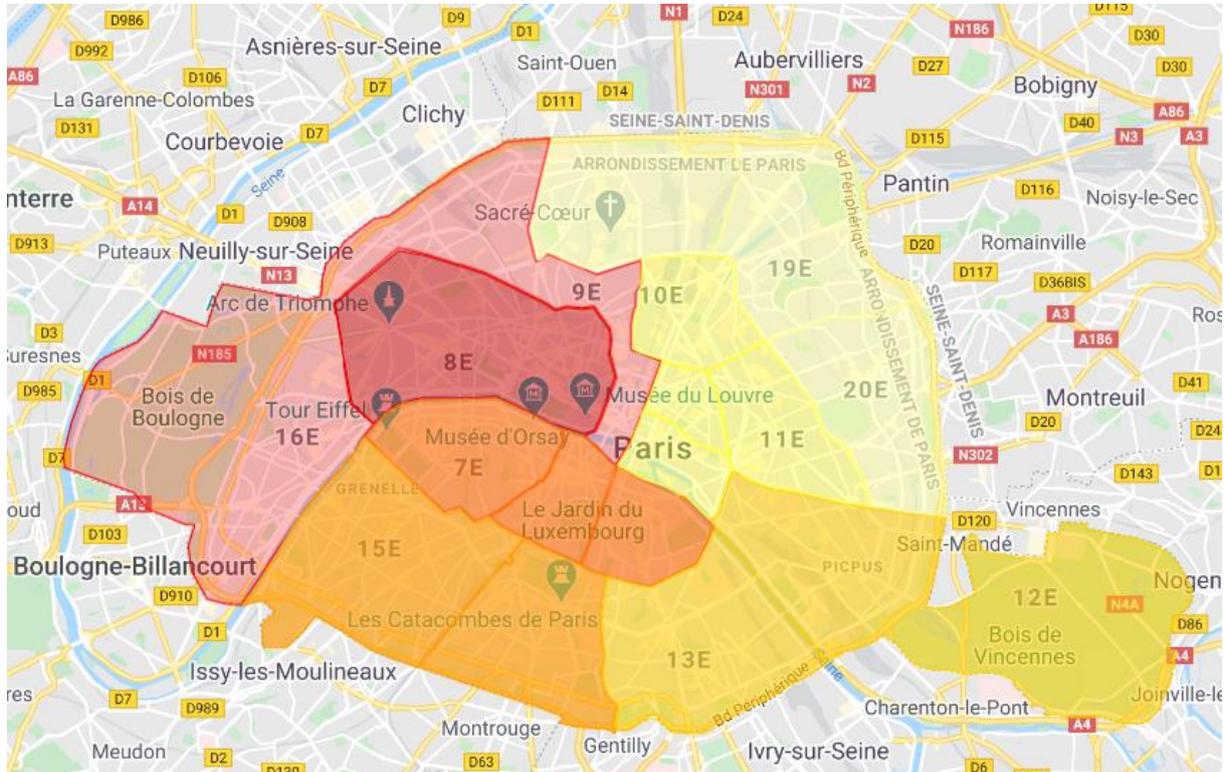
### CONVENTIONS CONCLUES AU COURS D'EXERCICES PRÉCÉDENTS ET QUI SE SONT POURSUIVIES AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023 :

Aucune convention conclue au cours d'exercices antérieurs n'entre dans le champ d'application des conventions réglementées définies à l'article L.227-10 du Code de commerce.

# ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

## DÉFINITION DES ZONES GÉOGRAPHIQUES IMMOSTAT

### PARIS OUEST / RESTE DE PARIS



### PARIS OUEST



Paris QCA

Le QCA est la partie centrale de l'ensemble formé par les 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup>, 16<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.



Paris Ouest (Hors QCA)

Il s'agit des parties restantes des arrondissements 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup>, 16<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> de Paris.

### RESTE DE PARIS

#### PARIS SUD



Paris 5<sup>ème</sup> / 6<sup>ème</sup> / 7<sup>ème</sup>



Paris 12<sup>ème</sup> / 13<sup>ème</sup>



Paris 14<sup>ème</sup> / 15<sup>ème</sup>

#### PARIS NORD EST

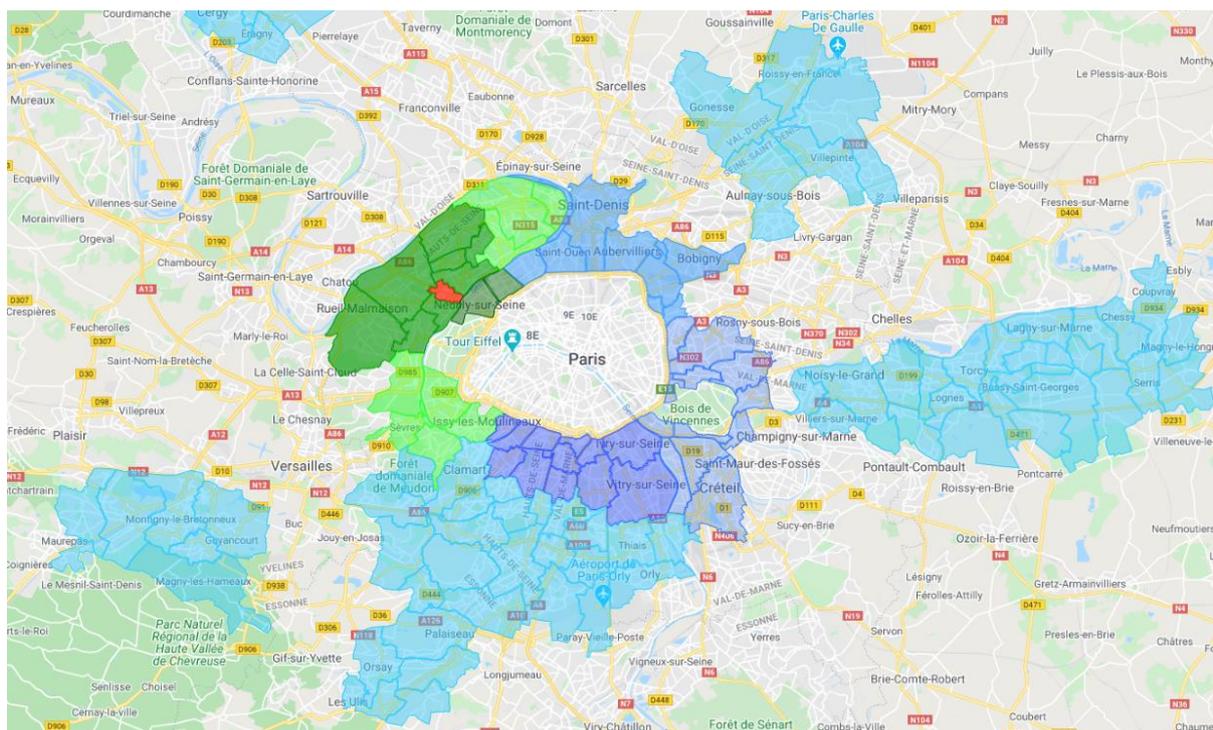


Paris 3<sup>ème</sup> / 4<sup>ème</sup> / 10<sup>ème</sup> / 11<sup>ème</sup>



Paris 18<sup>ème</sup> / 19<sup>ème</sup> / 20<sup>ème</sup>

## CROISSANT OUEST / PREMIÈRE & DEUXIÈME COURONNE



### CROISSANT OUEST



#### La Défense

Territoire d'aménagement à cheval sur Courbevoie et Puteaux (prise très limitée sur Nanterre aux abords de la Grande Arche).

### CROISSANT OUEST (HORS LA DEFENSE)



#### Neully / Levallois

Neully-sur-Seine, Levallois-Perret



#### Péri-Défense

Bois-Colombes, Colombes, Courbevoie, La Garenne-Colombes, Nanterre, Puteaux, Rueil-Malmaison, Suresnes



#### Boucle Sud

Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Sèvres, St-Cloud



#### Boucle Nord

Asnières-sur-Seine, Gennevilliers, Villeneuve-La-Garenne

### PREMIÈRE COURONNE



#### Première Couronne Nord

Aubervilliers, Bobigny, Clichy, L'Ile-St-Denis, Le Pré-St-Gervais, Les Lilas, Pantin, St-Denis, St-Ouen.



#### Première Couronne Est

Alfortville, Bagnolet, Charenton-le-Pont, Créteil, Fontenay-sous-Bois, Joinville-le-Pont, Maisons-Alfort, Montreuil, Nogent-sur-Marne, St-Mandé, St-Maurice, Vincennes.



#### Première Couronne Sud

Arcueil, Bagneux, Cachan, Châtillon, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Malakoff, Montrouge, Vanves, Villejuif, Vitry-sur-Seine

## DEUXIÈME COURONNE



### Deuxième Couronne Sud

Antony, Bièvres, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Fresnes, Igny, Le Plessis-Robinson, Les Ulis, L'Haÿ-les-Roses, Massy, Meudon-la-Forêt, Orly, Orsay, Palaiseau, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Sceaux, Thiais, Vélizy-Villacoublay, Verrières-le-Buisson, Villebon-sur-Yvette, Villejust, Wissous



### Saint Quentin en Yvelines

Elancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes, Voisins-le-Bretonneux.



### Pôle Marne-la-Vallée

Bailly-Romainvilliers, Bry-sur-Marne, Bussy-St-Georges, Bussy-St-Martin, Champs-sur-Marne, Chantelou-en-Brie, Chessy, Collégien, Conches-sur-Gondoires, Coupvray, Croissy-Beaubourg, Emerainville, Ferrières-en-Brie, Gouvernes, Guermantes, Jossigny, Lagny-sur-Marne, Lognes, Magny-le-Hongre, Montevrain, Noisiel, Noisy-le-Grand, Serris, St-Thibault-des-Vignes, Torcy, Villiers-sur-Marne.



### Pôle Roissy

Aulnay-sous-Bois, Gonesse, Roissy-en-France, Tremblay-en-France, Villepinte.



### Pôle Cergy

Cergy, Eragny-sur-Oise, Osny, Pontoise, Puiseux-Pontoise, St Ouen L'aumône

## RESTE DEUXIÈME COURONNE

Toutes les communes d'Ile-de-France qui n'appartiennent pas aux secteurs définis

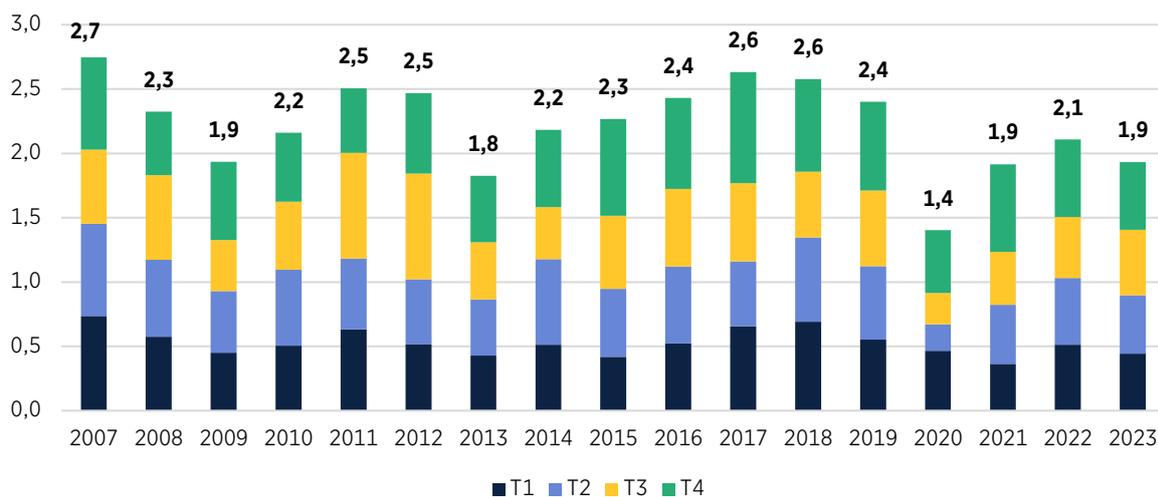
Source : <https://www.immostat.com/secteurs>

## BUREAUX

### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

Avec un dernier trimestre 2023 totalisant 526 000m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés, le marché francilien enregistre une demande placée<sup>1</sup> de 1 932 000m<sup>2</sup> sur l'année soit une baisse de 17% par rapport aux résultats observés en 2022 et de 12% par rapport à la moyenne décennale. Le marché locatif qui avait profité d'un rebond en 2022, souffre aujourd'hui de l'environnement économique mais aussi du changement des modes de travail (télétravail, flex-office ...).

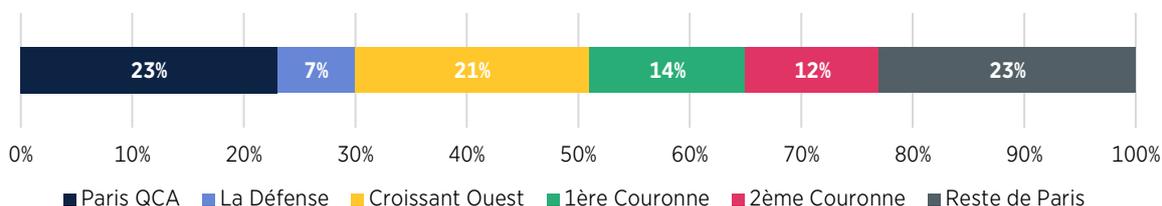
#### ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN ÎLE-DE-FRANCE (EN MILLIONS DE M<sup>2</sup>)



Source : ImmoStat

Le marché du bureau reste également fracturé en 2023. Paris est plébiscité par les utilisateurs et capte 46% de la demande placée francilienne. Cela s'explique principalement par la surperformance de Paris QCA, enregistrant une augmentation de 23% par rapport à sa moyenne décennale. La 1<sup>ère</sup> Couronne Sud dépasse également sa moyenne à dix ans, grâce à un marché des grandes surfaces très dynamique (7 transactions sur des surfaces supérieures à 5 000m<sup>2</sup> pour près de 70 000m<sup>2</sup>). A l'inverse, la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord et La Défense souffrent avec des baisses respectives de -71% et -33% par rapport à 2022. Leurs demandes placées se sont concentrées exclusivement sur les petites et moyennes surfaces.

#### DEMANDE PLACÉE PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE EN ÎLE-DE-FRANCE



Sources : ImmoStat/BNP Paribas Real Estate

<sup>1</sup> Une demande placée est une recherche de bien effectuée par un particulier, un professionnel ou une institution qui a trouvé l'offre qui lui convient. Cette adéquation entre l'offre et la demande se concrétise ainsi par la signature d'un contrat de vente ou d'un contrat de bail.  
Sources : Lexique de l'immobilier BNP Paribas Real Estate / Edmond de Rothschild REIM (France)

Le quatrième trimestre 2023 enregistre une belle performance en Île-de-France sur les surfaces moyennes comprises entre 1 000 et 5 000m<sup>2</sup> avec 103 signatures, représentant un total de 110 000m<sup>2</sup>. À l'inverse, les surfaces, supérieures à 5 000m<sup>2</sup> sont le plus touchées avec une baisse de 28% par rapport à l'an dernier. Les petites et moyennes surfaces se montrent plus résilientes, en baisse de seulement 11%, et parviennent à concentrer 35% de l'activité sur l'ensemble de l'année 2023.

L'année 2023 s'est aussi révélée difficile pour le marché du bureau en régions. Le volume de transaction a diminué de 12% par rapport à 2022, affichant une demande placée de 1,6 million de m<sup>2</sup>, un résultat en ligne avec la moyenne décennale. Les actifs de plus de 5 000m<sup>2</sup> sont ceux qui ont le plus subi les répercussions de la crise avec une baisse de 50%.

#### DEMANDE PLACÉE DANS LES SEPT PRINCIPAUX MARCHÉS RÉGIONAUX (EN M<sup>2</sup>)

Ville	2023	2022	Ecart
Lyon	248 000m <sup>2</sup>	326 316m <sup>2</sup>	-24%
Lille	195 000m <sup>2</sup>	267 123m <sup>2</sup>	-27%
Aix/Marseille	131 000m <sup>2</sup>	172 368m <sup>2</sup>	-24%
Nantes	115 000m <sup>2</sup>	155 405m <sup>2</sup>	-26%
Toulouse	149 000m <sup>2</sup>	152 041m <sup>2</sup>	-2%
Bordeaux	171 000m <sup>2</sup>	147 414m <sup>2</sup>	+16%
Montpellier	100 000m <sup>2</sup>	117 647m <sup>2</sup>	-15%

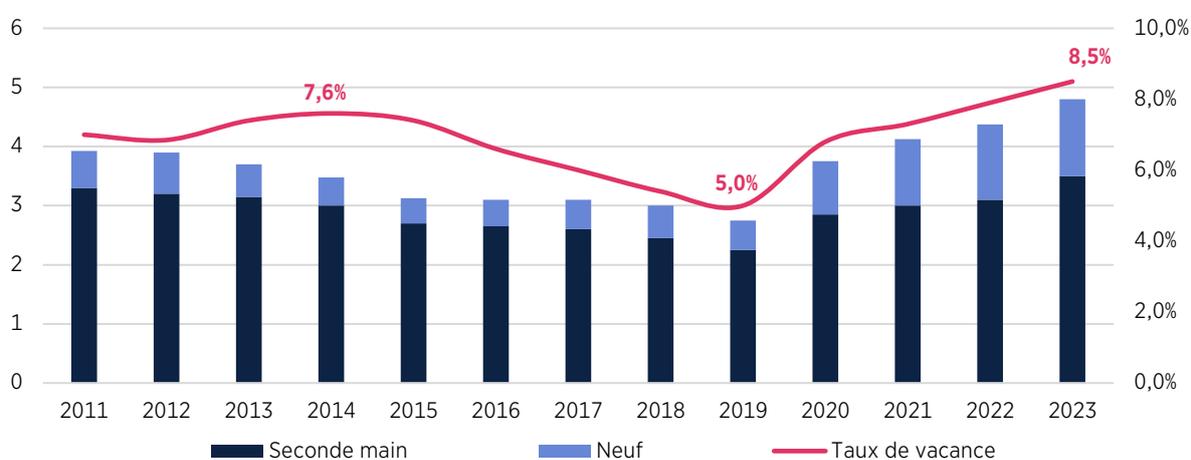
Source : BNP Paribas Real Estate

#### ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATE ET DE LA VACANCE LOCATIVE

L'offre immédiate francilienne poursuit sa hausse (+10% par rapport au quatrième trimestre 2022), atteignant 4 759 000m<sup>2</sup> au quatrième trimestre 2023 et un taux de vacance moyen de 8,5%. Les disparités restent fortes entre les secteurs, avec une vacance qui reste faible dans Paris intra-muros (4%) et Paris QCA (2,4%), alors qu'elle atteint 16,1% en 1<sup>ère</sup> Couronne. À La Défense, le taux de vacance s'est stabilisé à 14,9% à la fin du quatrième trimestre 2023.

L'offre à un an s'accroît également (+9% sur un an) et s'établit à 6,5 millions de m<sup>2</sup>, avec une hausse de la part du neuf (35% vs. 32% en 2022). Cette tendance pourrait s'amoindrir compte tenu de la diminution des chantiers en cours (-12% sur 2023). 40% des chantiers en cours se concentrent à Paris, ce qui apportera une meilleure fluidité au marché 2024.

#### OFFRE IMMÉDIATE (EN MILLIONS DE M<sup>2</sup>) ET TAUX DE VACANCE EN ÎLE-DE-FRANCE



Source : BNP Paribas Real Estate

L'offre sur les marchés en régions en 2023 se maintient, avec une augmentation de 2%. Il convient cependant de noter que les actifs de seconde main ont vu leur offre grimper de 7%, contrairement aux actifs neufs qui affichent une offre à un an en baisse de 6%. En parallèle, les taux de vacance ont augmenté à Lyon (6%, soit + 250 points de base) et à Bordeaux (4,7%, soit +10 points de base), mais se rétractent à Lille (4,6%, soit -100 points de base) et à Toulouse (3,6%, soit -50 points de base vs. 2022).

## ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES

La combinaison d'une demande à Paris toujours forte, d'un manque d'offre et d'une inflation élevée continue d'alimenter les valeurs locatives à la hausse. Le loyer *prime*<sup>2</sup> dans le QCA, qui avait franchi la barre des 1000€/m<sup>2</sup>/an, atteint fin 2023 un nouveau record à 1067€/m<sup>2</sup>/an.

D'autres marchés ont cependant vu leurs valeurs locatives reculer en 2023 : -7% pour le loyer *prime* Péri Défense, 1<sup>ère</sup> Couronne Nord et Sud. Quant au loyer moyen de seconde main<sup>3</sup>, il recule de 2% sur le marché francilien.

### LOYERS PRIME BUREAUX FACIAUX EN ÎLE-DE-FRANCE (€ HT HC/M<sup>2</sup>/AN)



Source : BNP Paribas Real Estate

Ces valeurs faciales s'accompagnent néanmoins de mesures d'accompagnement en hausse, atteignant 26% du loyer facial en Île de France, 17% à Paris, 31,2% à La Défense et dans le Croissant Ouest, 24% en 1<sup>ère</sup> Couronne et 29% en 2<sup>ème</sup> Couronne.

Dans les principaux marchés de région, les loyers prime sont restés stables par rapport à 2022.

<sup>2</sup> Le loyer *prime* représente une valeur moyenne haute des dernières valeurs locatives constatées sur le marché de l'immobilier d'entreprise. Ce loyer *prime* sera exprimé en euro et en hors taxes et hors charges par m<sup>2</sup> et par an.

<sup>3</sup> La notion de loyer de seconde main est utilisée pour un bien qui a déjà été occupé par d'autres utilisateurs ou pour un bien neuf qui n'a jamais été occupé au cours des cinq dernières années. Sources : Lexique de l'immobilier BNP Paribas Real Estate / Edmond de Rothschild REIM (France)

## LOYERS PRIME BUREAUX EN RÉGIONS (€ HT HC/M<sup>2</sup>/AN)

Ville	4 <sup>ème</sup> trimestre 2023
Lyon	340€
Lille	280€
Aix/Marseille	320€
Toulouse	240€
Nantes	224€
Bordeaux	230€

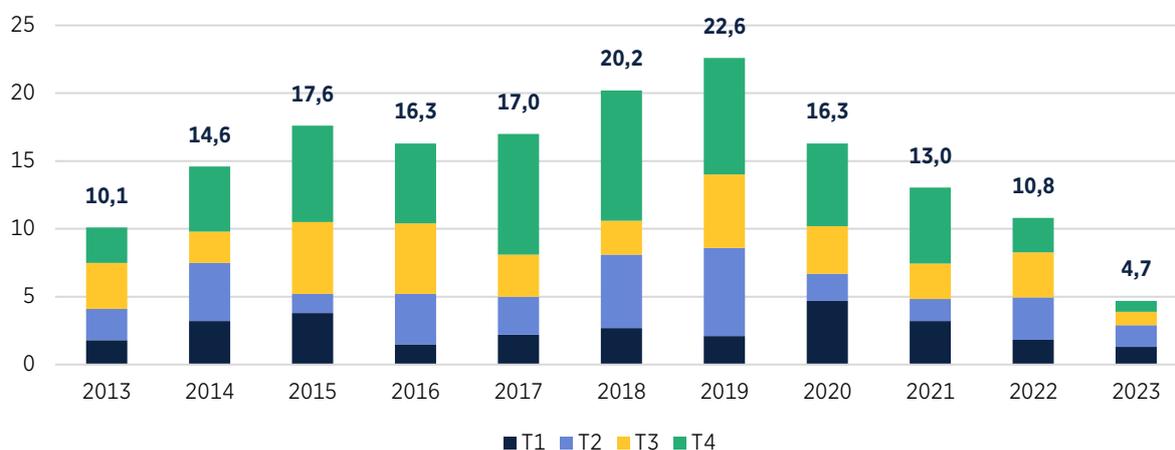
Source : BNP Paribas Real Estate

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

À l'instar des autres classes d'actifs, les montants investis en bureaux Île-de-France décrochent fortement en 2023. Seulement 4,7 milliards d'euros ont été investis, représentant une baisse de 57% sur un an. Le quatrième trimestre 2023 est le plus impacté avec seulement 1,1 milliard d'euros investis, marquant le résultat le plus faible constaté sur un quatrième trimestre au cours des 20 dernières années. La chute est de même ampleur pour les sommes engagées à l'échelle nationale (-51% vs. 2022) avec environ 14,3 milliards d'euros investis en France sur l'ensemble de l'exercice.

On peut noter que ces volumes d'investissement ne prennent pas en compte les opérations réalisées par des utilisateurs. L'année 2023 a souligné ce phénomène avec des transactions particulièrement visibles dans le secteur du luxe. Alors que les ventes utilisateurs représenteraient un volume moyen de l'ordre de 1,4 milliard d'euros par an en Île-de-France au cours de la dernière décennie, elles font pratiquement jeu égal avec le marché traditionnel des investisseurs en 2023.

### VOLUMES INVESTIS EN ÎLE-DE-FRANCE PAR TRIMESTRE (EN MILLIARDS D'€)

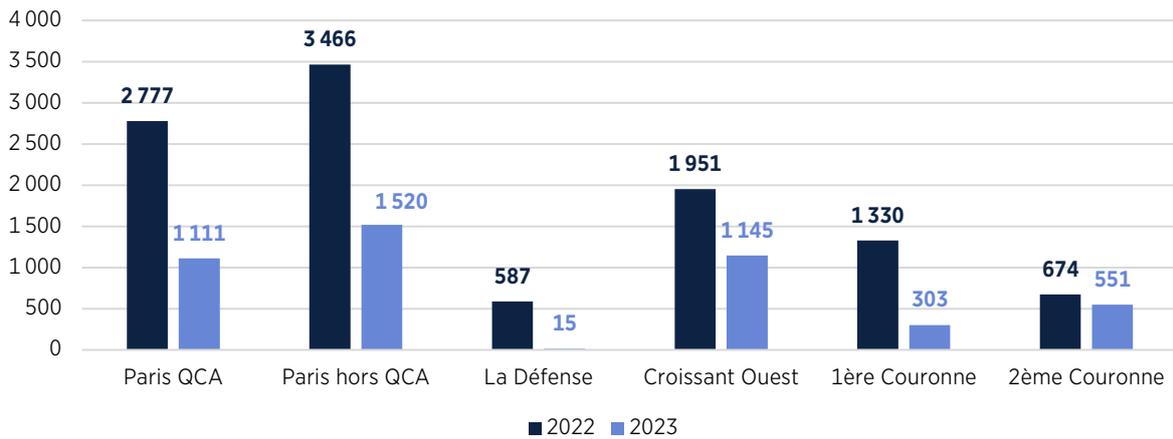


Source : BNP Paribas Real Estate

L'année 2023 recense peu de transactions supérieures à 100 millions d'euros ; 13 dont 2 au quatrième trimestre. Ainsi, ce segment représente seulement 39% de l'activité (contre une part moyenne de 61% sur 10 ans). Résultat, le montant moyen d'une opération est désormais de 35 millions d'euros contre 63 millions en 2022. On note en revanche, une meilleure résistance des transactions d'un montant inférieur à 50 millions d'euros, dont les volumes accusent un recul de seulement 34%. Ceci illustre le repli du seuil de liquidité sur le marché.

D'un point de vue géographique, Paris intra-muros reste en tête des engagements avec plus de 1,5 milliard d'euros investis hors QCA et 1 milliard d'euros dans le QCA. À contrario, La Défense subi pleinement les effets de la crise et affiche un résultat d'investissement dérisoire.

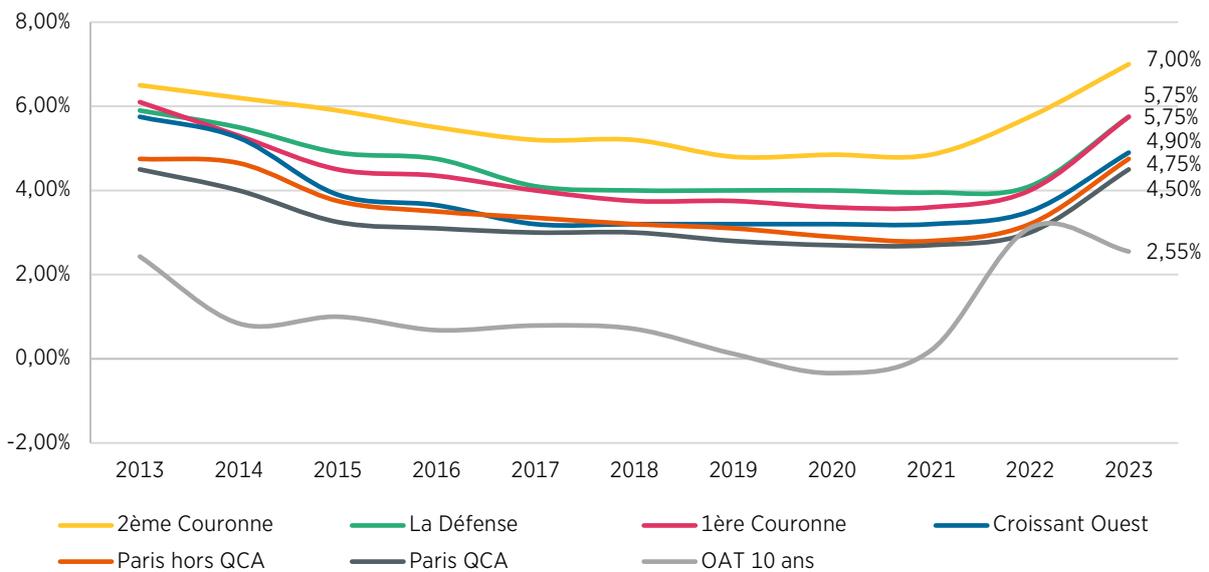
## VOLUMES INVESTIS PAR SECTEUR EN ÎLE-DE-FRANCE (EN MILLIONS D'€)



Source : BNP Paribas Real Estate

Enfin, le taux de rendement *prime*<sup>4</sup>, victime de la hausse des taux d'intérêts, atteint 4,50% pour les bureaux dans le QCA parisien, soit +150 points de base par rapport au quatrième trimestre 2022.

## ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT PRIME EN ÎLE-DE-FRANCE



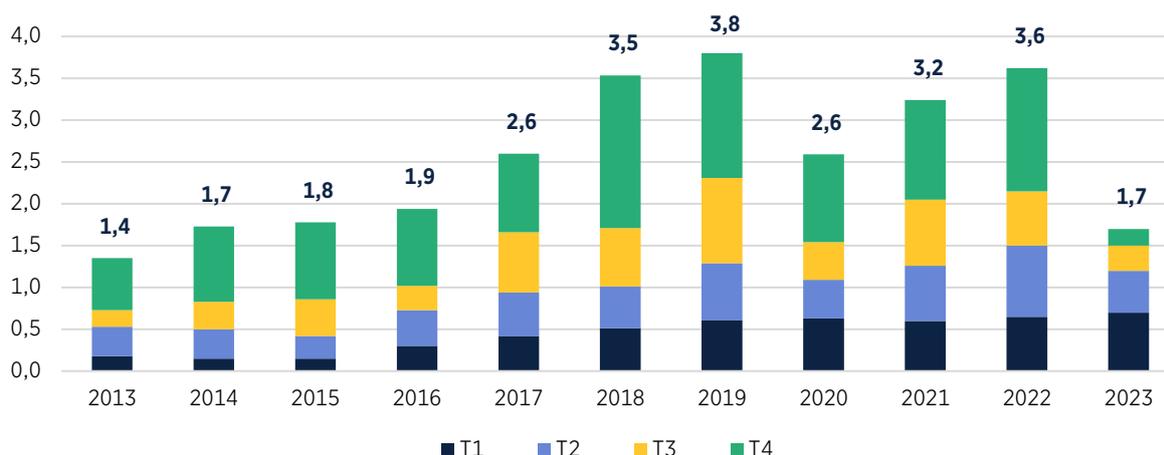
Source : BNP Paribas Real Estate

Les marchés régionaux souffrent également de la contraction du marché de l'investissement avec un volume investi de 1,7 milliard en fin d'année 2023, soit une baisse de 54% par rapport à 2022.

<sup>4</sup> Le taux de rendement prime est calculé sur l'assiette formée exclusivement de biens jugés d'excellente qualité, qui constituent le marché dit « prime ». Le taux de rendement prime sert de référentiel ou d'étalon à nombre de professionnels et d'investisseurs. Il est le reflet de l'attractivité du marché, en comparaison avec le rendement des obligations d'état à 10 ans.

Sources : Lexique de l'immobilier BNP Paribas Real Estate / Edmond de Rothschild REIM (France)

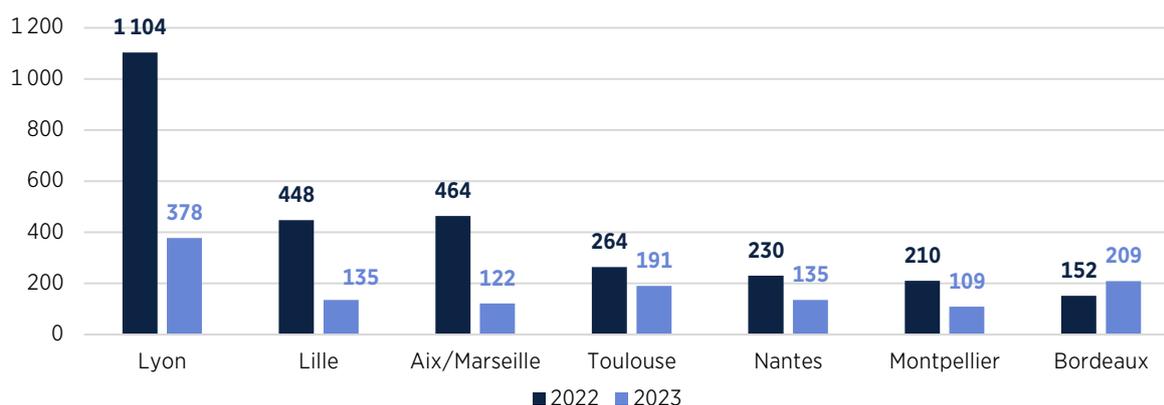
## VOLUMES INVESTIS PAR TRIMESTRE EN RÉGIONS (EN MILLIARDS D'€)



Source : BNP Paribas Real Estate

L'année 2023 acte la décroissance des volumes investis dans les principaux marchés régionaux. En effet, les volumes d'investissement chutent à Lyon (-66% vs. 2022) à Lille (-70% vs. 2022) et à Aix-en-Provence/Marseille (-74% vs. 2022). La ville de Bordeaux parvient à se démarquer et présente une hausse de 37% en 2023.

## VOLUMES INVESTIS DANS LES PRINCIPAUX MARCHÉS RÉGIONAUX (EN MILLIONS D'€)



Source : BNP Paribas Real Estate

Les taux de rendement *prime* suivent la même tendance avec une décompression dans les six principaux secteurs de régions. Nantes, Bordeaux et Lyon présentent les plus fortes hausses.

## ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT PRIME DANS LES SIX PRINCIPAUX MARCHÉS RÉGIONAUX

Ville	4 <sup>ème</sup> trimestre 2023	4 <sup>ème</sup> trimestre 2022
Lyon	5,50%	3,70%
Lille	5,60%	4,00%
Aix/Marseille	5,80%	4,45%
Toulouse	6,10%	4,60%
Nantes	6,30%	4,10%
Bordeaux	6,00%	4,10%

Source : BNP Paribas Real Estate

## PERSPECTIVES 2024

L'année 2024 devrait être marquée par deux tendances :

- ✓ Une politique de rétention des talents : Cette politique se traduit par une volonté de centraliser les bureaux pour offrir un environnement agréable et accessible aux collaborateurs afin de capter les talents.
- ✓ Un réalisme économique : Une volonté de diminuer les coûts immobiliers tels que les loyers.

Ainsi, les immeubles situés dans les territoires les plus offreurs et bénéficiant d'une bonne desserte en transports en commun devraient capter une partie de la demande. Les entreprises souhaiteront concilier attraction des talents, confort des salariés et maintien de leur marge. Ces mouvements pourraient être favorables à quelques secteurs parisiens encore abordables mais surtout aux marchés de périphérie accessibles. En 2024, la demande placée sur le marché du bureau devrait rester stable avec une stratégie immobilière qui s'articulera autour de la volonté d'allier la recherche de qualité des environnements de travail et le besoin d'optimisation des coûts.

À plus long terme, les propriétaires immobiliers et les acteurs du marché devront s'adapter au nouveau bureau francilien et repenser leurs actifs immobiliers existants en offrant des espaces de travail flexibles, favorisant la collaboration et le bien-être.

La fin de la hausse des taux directeurs et la baisse des rendements obligataires au deuxième semestre devraient permettre également le retour d'une certaine visibilité et la reconstitution de la prime de risque immobilière. Ces conditions plus lisibles vont favoriser progressivement l'entente entre vendeurs et acheteurs.

Le début de la baisse des coûts de financement devrait également faciliter les cessions pour les actifs de gros volume. Néanmoins, la demande devrait rester relativement faible, les compagnies d'assurances ayant été confrontées à une forte baisse de la collecte en 2023. L'année 2024 devrait présenter un volume d'activité légèrement supérieur à celui observé en 2023 avec un lent démarrage et une consolidation au second semestre.

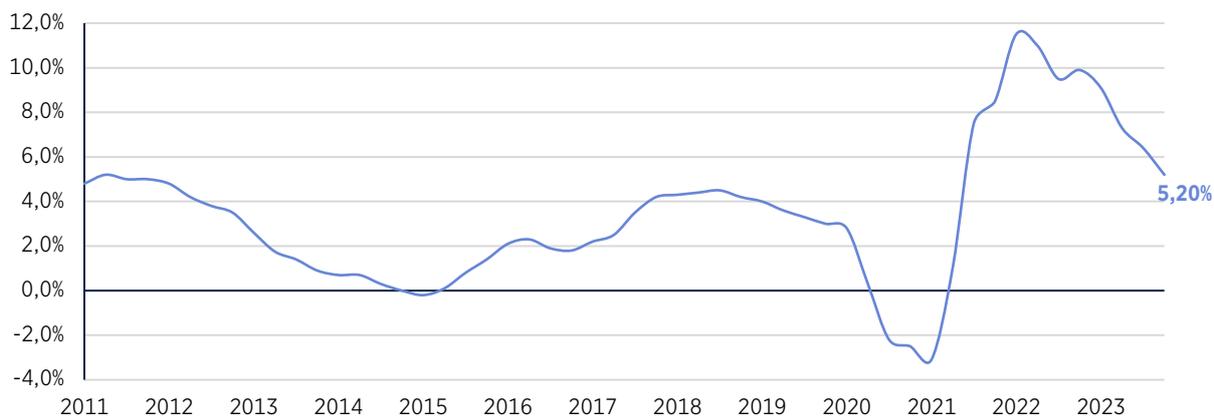
*Sources : ImmoStat / Panorama bureaux Île-de-France - T4 2023, JLL / At a glance 2023 T4, Les bureaux en Île-de-France, BNP Paribas Real Estate / Le Marché de l'investissement en France, Bilan 2023, BNP Paribas Real Estate / France Figures Bureaux Île-de-France T4 2023, CBRE / Bilan 2023 et perspectives 2024, Knight Frank.*

## COMMERCES

### CONSOMMATION ET CHIFFRE D'AFFAIRES

Le marché des commerces sur l'année 2023 est marqué par un ralentissement et une consommation plus prudente, due à une forte inflation ainsi qu'une dégradation du climat social. Cette baisse du pouvoir d'achat des ménages se traduit par un chiffre d'affaires du commerce de détail en baisse à 5,2% au troisième trimestre 2023. Néanmoins, une reprise de la consommation est attendue dans les prochains mois grâce à un léger repli de l'inflation et une reprise de la consommation.

#### ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DU COMMERCE DE DÉTAIL EN FRANCE (TAUX DE CROISSANCE EN VALEUR AU TROISIEME TRIMESTRE 2023, GLISSEMENT ANNUEL)



Source : BNP Paribas Real Estate ; Fevad (Fédération du e-commerce et de la vente à distance)

Côté e-commerce, la croissance, bien qu'étant moins impressionnante qu'auparavant, se maintient après une forte stimulation lors de la crise sanitaire. La Fevad rapporte un taux de croissance de 9,8% au troisième trimestre 2023. Le marché du e-commerce est tout de même impacté par la hausse de l'inflation et par les arbitrages effectués par les ménages. Ce marché représente désormais 12,5% des parts du commerce de détail et atteint progressivement sa maturité avec une croissance de plus en plus régulière.

### ÉVOLUTION DU PARC

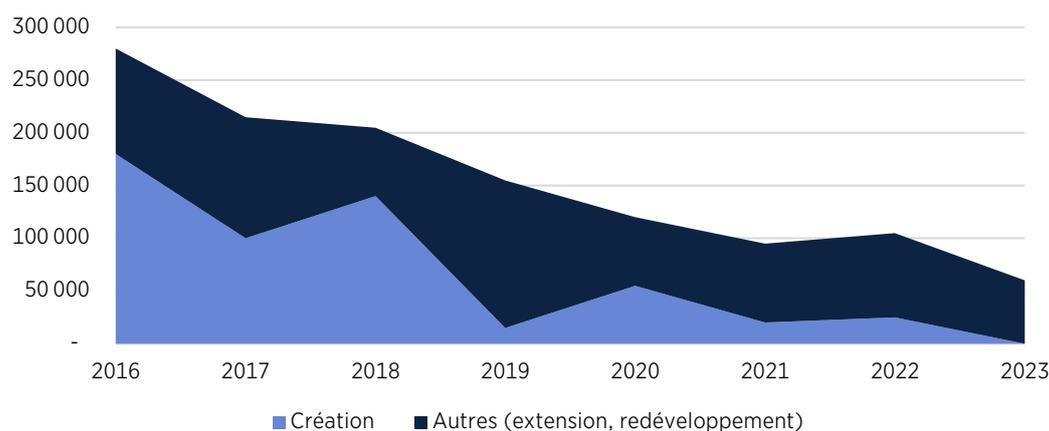
Sur l'année 2023, la création de centres commerciaux<sup>5</sup> et de *retail parks*<sup>6</sup> est en forte diminution et s'inscrit dans la continuité de la baisse déjà affichée en 2022. Pour tous types de commerce confondus, moins de 300 000m<sup>2</sup> ont été inaugurés au cours de l'année. En particulier, les ouvertures de centres commerciaux sont au point mort sur l'année 2023 avec aucune création ex nihilo et moins de 60 000m<sup>2</sup> d'inaugurations portant uniquement sur des extensions au travers de transferts et de redéveloppements. En cause, le cadre réglementaire imposé par la loi « Climat et résilience » qui proscrie les ensembles commerciaux de 10 000m<sup>2</sup> et plus entraînant une artificialisation des sols.

<sup>5</sup> Un centre commercial est un ensemble commercial généralement couvert et sur plusieurs étages d'au moins 20 unités locatives sur une surface minimale de 5 000m<sup>2</sup>. L'ensemble des points de vente sont développés, détenus et promus comme une seule et même entité.

<sup>6</sup> Un retail park (Parc d'activités commerciales) est un ensemble commercial à ciel ouvert constitué d'au moins 5 unités locatives sur une surface minimale de 3 000m<sup>2</sup>. L'ensemble des points de vente sont développés, détenus et promus comme une seule et même entité.

Sources : Lexique de l'immobilier BNP Paribas Real Estate / Edmond de Rothschild REIM (France)

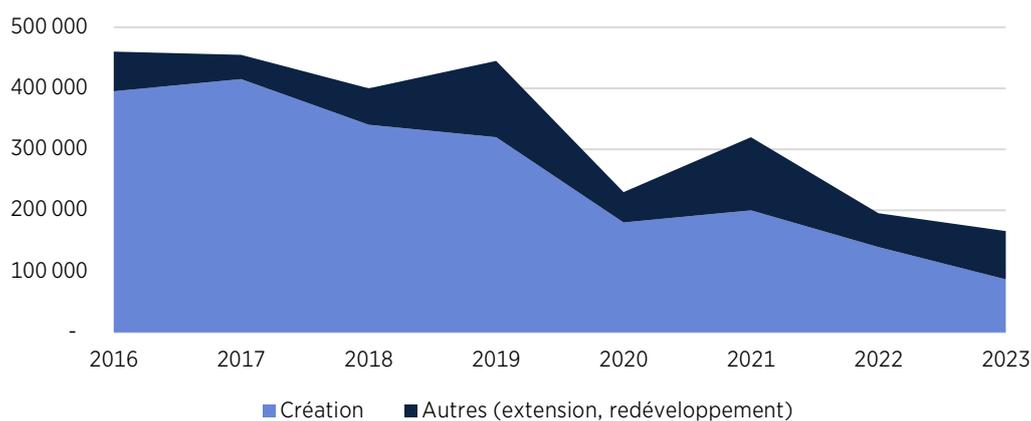
## OUVERTURES DE CENTRES COMMERCIAUX EN FRANCE (EN M<sup>2</sup>)



Source : Knight Frank

Après avoir atteint leur niveau le plus bas depuis l'apparition de ce format, les créations et inaugurations de *retail parks* continuent leur baisse sur 2023. Les volumes des nouveaux *retail parks* ont diminué de 60% par rapport à la moyenne des 5 années pré-pandémie.

## OUVERTURES DE RETAIL PARKS EN FRANCE MÉTROPOLITAINE (EN M<sup>2</sup>)

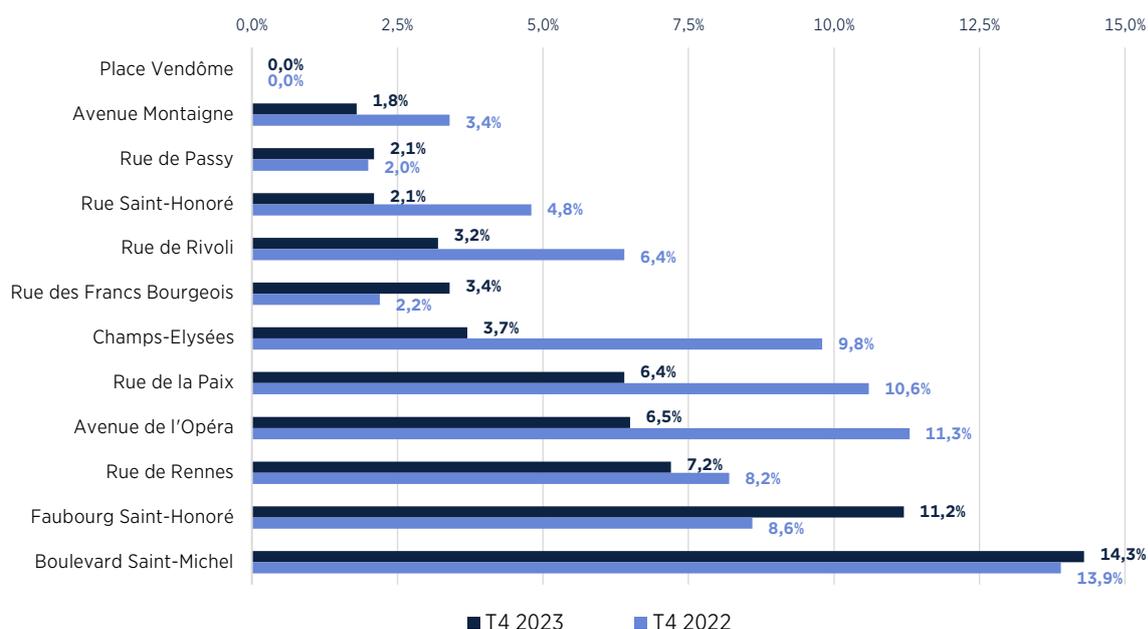


Source : Knight Frank

## VACANCE LOCATIVE

La vacance locative poursuit sa baisse avec un taux de vacance moyen de 5,2% au deuxième trimestre 2023, signe d'une activité locative encore dynamique. Les artères principales des Champs-Élysées, de la rue de Rivoli et de la Rue Saint-Honoré montrent une baisse significative de la vacance à l'approche des Jeux Olympiques 2024. Toutefois, les taux de vacances restent élevés pour le boulevard Saint-Michel et le faubourg Saint-Honoré.

## ÉVOLUTION DU TAUX DE VACANCE A PARIS AU QUATRIEME TRIMESTRE 2022 ET 2023



Source : Knight Frank

## ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES

Les valeurs locatives se sont stabilisées en 2023, en particulier dans les quartiers *prime* parisiens qui connaissent des mutations plus minimales et sont moins impactés par la conjoncture économique. Les enseignes de pied d'immeuble affichent également de belles consolidations en amont des Jeux Olympiques 2024.

Loyers <i>prime</i> Zone A €/m <sup>2</sup>	4 <sup>ème</sup> trimestre 2023
Avenue des Champs Élysées	13 000 - 15 000€
Avenue Montaigne	11 000 - 13 000€
Rue Saint-Honoré	11 000 - 13 000€
Rue du Faubourg Saint-Honoré	10 000 - 12 000€
Rue des Francs-Bourgeois	4 500 - 5 000€
Boulevard Haussmann	4 000 - 5 000€
Boulevard Saint Germain	2 500 - 3 500€
Madeleine / Capucines	2 500 - 3 500€
Rue de Rivoli	2 000 - 3 000€
Rue de Rennes	2 000 - 3 000€

Source : Knight Frank

La fréquentation des centres commerciaux continue d'évoluer positivement avec une augmentation de 3,7% au premier semestre de 2023. Ce résultat reste inférieur au niveau de fréquentation pré-pandémique, conséquence de l'impact durable de la crise sanitaire sur les habitudes de consommation et de travail. Cette hausse de la fréquentation mise en rapport avec la baisse de consommation laisse supposer une baisse du panier moyen et du pouvoir d'achat en France.

L'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) ou l'ICC, référence d'une grande part des loyers commerciaux, a connu une hausse significative sur l'année 2022 influencée par l'escalade des prix des matières premières, des pénuries liées au conflit en Ukraine et de l'inflation. Ces fortes augmentations ont poussé le gouvernement à plafonner cet indice à +3,5% pour les TPE/PME en appliquant un « bouclier loyer ». La croissance de l'ILC diminue sur la fin de l'année 2023 et devrait s'équilibrer courant 2024 retrouvant des variations plus usuelles. Le « Bouclier Loyer » est lui prolongé jusqu'au premier trimestre de 2024.

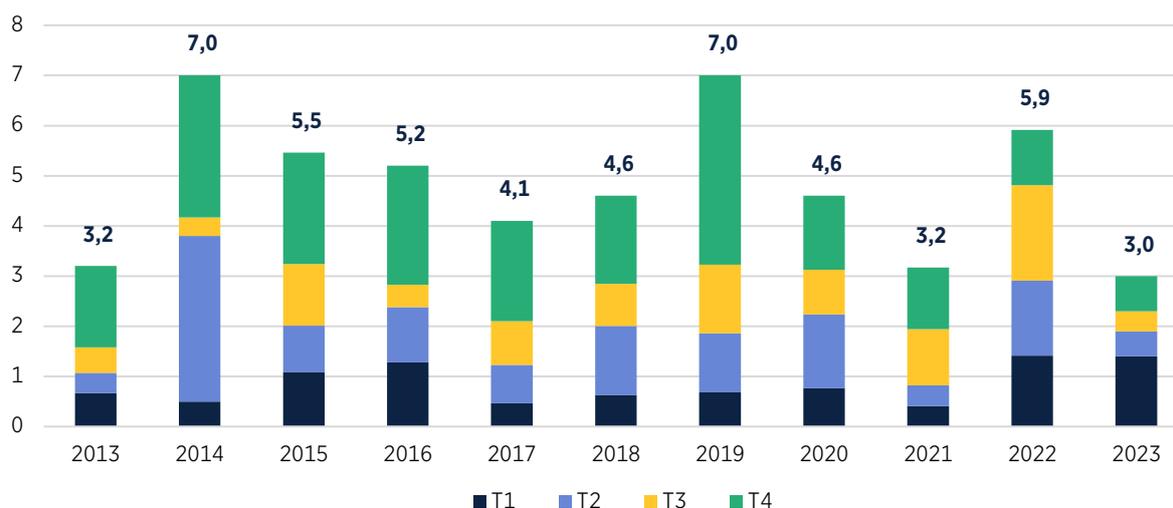
Parallèlement, l'inflation et la crise énergétique exercent une pression notable sur les charges locatives, constituant le facteur principal influençant la charge financière des enseignes. Face à cette situation, l'adoption de mesures d'accompagnement pour les enseignes devient de plus en plus répandue.

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

L'année 2023 affiche un marché de l'investissement au ralenti avec un volume d'investissement inférieur aux 3 milliards d'euros en commerce, soit une baisse de 49% par rapport à 2022.

Après une dynamique positive au premier trimestre de 2023, avec 1,4 milliard d'euros engagés en commerce, les trois derniers trimestres 2023 présentent un net ralentissement avec une baisse des volumes de 40% par rapport à la moyenne décennale. Ainsi, 2023 enregistre les pires résultats de la décennie. On note toutefois que les transactions menées par les géants du luxe LVMH et Kering sont comptabilisées comme vente à utilisateur et représentent plus de 2 milliards d'euros.

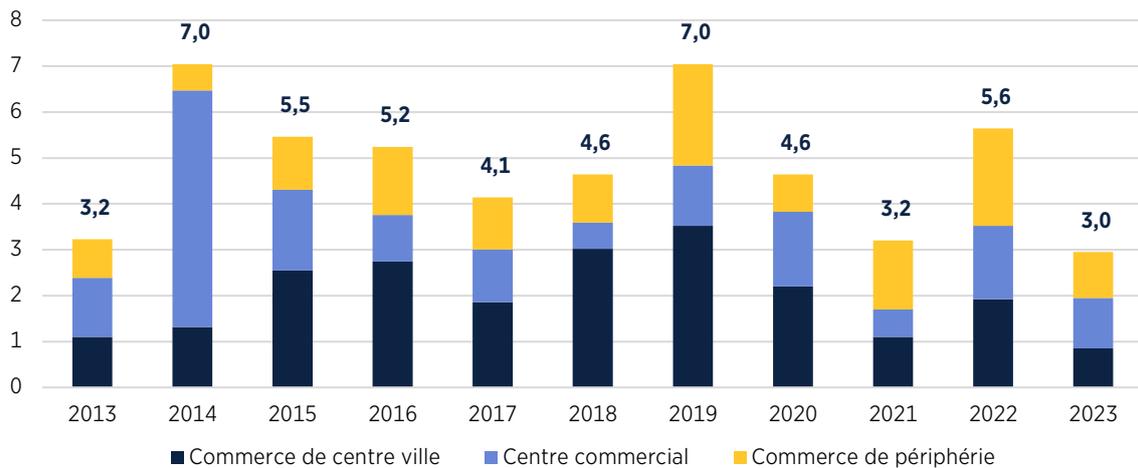
### VOLUMES INVESTIS EN COMMERCES PAR TRIMESTRE EN FRANCE (EN MILLIARDS D'€)



Source : BNP Paribas Real Estate

Le marché de l'investissement a été tiré par les centres commerciaux, représentant 39% des montants investis avec 1,1 milliard d'euros. Contrairement à 2022, en 2023 le commerce de centre-ville et le commerce de périphérie s'affichent en retrait de respectivement 60% et 56%.

## VOLUMES INVESTIS PAR TYPOLOGIE EN FRANCE (EN MILLIARDS D'€)

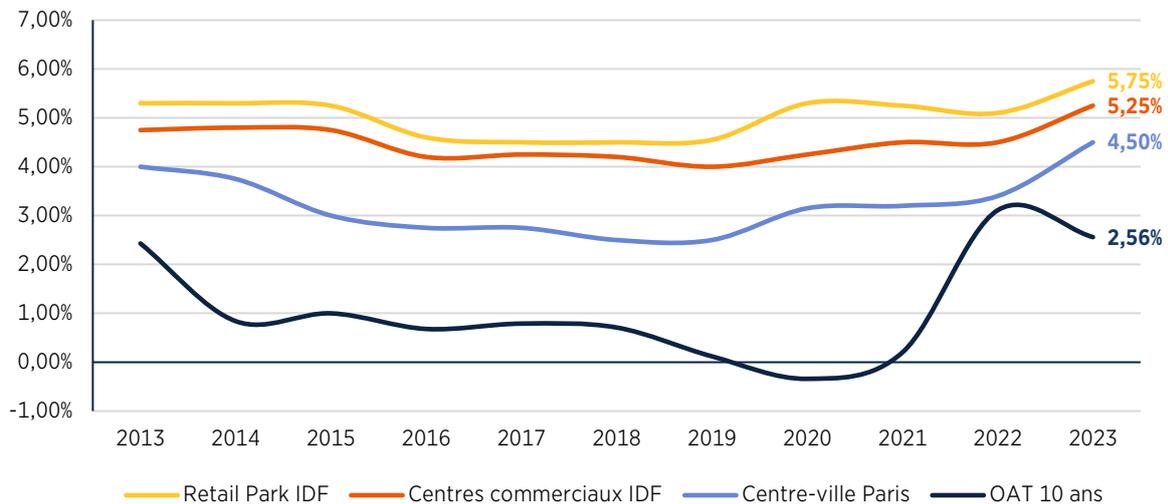


Source : BNP Paribas Real Estate

La hausse de l'inflation et la remontée des taux ont provoqué un gel des marchés d'investissement en 2023 et un assèchement des transactions de taille intermédiaires. L'ultra luxe conserve son attrait, comme en témoignent les opérations réalisées par des acteurs tels que Kering et LVMH.

La décompression des taux *prime* s'est poursuivi le long de l'année. Fin 2023, l'OAT 10 ans a atteint 2,56%, venant ainsi impacter la prime de risque des actifs immobiliers, ce qui a conduit à une augmentation des taux de rendement *prime*. Pour les pieds d'immeuble, le taux prime atteint 4,50% à Paris, 5,00% à Lyon, Nice et Bordeaux et 5,50% à Marseille, Nantes et Strasbourg. Cette hausse est moins marquée pour les grands ensembles commerciaux ; en Ile-de-France, le taux atteint 5,25% pour les centres commerciaux (+70 points de base) et 5,75% pour les retail parks (+50 points de base).

## ÉVOLUTION DES TAUX DE RENDEMENT PRIME PAR TYPOLOGIE



Source : CBRE

## PERSPECTIVES 2024

L'année 2024 laisse présager une diminution de l'inflation et une amélioration des conditions de consommation. La Banque de France anticipe une baisse de l'inflation à 2,4% au second semestre 2024, ce qui pourrait renforcer le pouvoir d'achat des ménages et influencer leurs habitudes de consommation, potentiellement en faveur de l'épargne.

Ceci devrait engendrer un impact positif sur le marché immobilier commercial. La demande locative devrait se concentrer sur les quartiers *prime* des grandes villes, privilégiant Paris. Cette tendance indique une continuité de la forte attractivité pour les espaces commerciaux de qualité, soutenue par une demande robuste.

Les secteurs du sport, de la restauration, des loisirs et les enseignes discount, actuellement en expansion, continueront de propulser la demande pour les espaces locatifs, favorisant les formats flagships. Ces secteurs devraient profiter d'une consolidation des flux de piétons, spécialement dans les zones urbaines où les valeurs locatives sont susceptibles de rester stables ou de connaître une hausse.

Le début de 2024 devrait voir un ralentissement de l'activité immobilière commerciale, les nouvelles ouvertures ayant déjà été anticipées courant 2023, en amont des Jeux Olympiques à Paris. Toutefois, la reprise du tourisme est fortement attendue pour revitaliser le commerce et l'activité devrait reprendre en fin d'année principalement.

Également, la transformation des centres commerciaux et la réduction de la taille des nouveaux projets devraient se poursuivre avec un accent accru sur la restauration et les loisirs. Plusieurs interrogations se posent pour Paris, notamment sur l'impact post-Jeux Olympiques et l'évolution de la fréquentation internationale.

*Sources: At a glance T4 2023, Le marché du commerce en France, BNP Paribas Real Estate / Figures Commerce France, CBRE T4 2023 / Market Outlook 2024, CBRE / L'essentiel du marché des commerces, 2<sup>nd</sup> semestre 2023, Knight Frank / Les marchés immobiliers français, Bilan 2023 & Perspectives 2024, Knight Frank*

# ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DES MARCHÉS FINANCIERS

## ÉVOLUTION DES MARCHÉS FINANCIERS EN 2023

Attendue comme une année de faible croissance, avec un risque d'entrée en récession, 2023 fut une année résiliente malgré un contexte géopolitique et économique perturbateur. Cette année fut marquée par la poursuite de l'invasion de l'Ukraine par la Russie, le conflit au Proche-Orient, les nombreuses catastrophes naturelles dévastatrices et la crise bancaire avec des faillites de banques régionales aux États-Unis tels que la Silicon Valley Bank. Les taux d'inflation sont restés un sujet majeur sur l'année 2023 mais ont enfin connu un léger repli après avoir atteint des sommets sur 2022, suite à la flambée des taux d'intérêts dans le but d'un rééquilibrage économique. La croissance reste faible mais plus solide que les prévisions.

À la suite des sanctions adoptées par l'Union Européenne face à l'invasion de l'Ukraine et aux restrictions imposées à la Russie sur le pétrole et le gaz, l'Union Européenne se libère progressivement de sa dépendance énergétique avec la Russie par un embargo sur les importations de pétrole ainsi qu'un plafonnement du prix du baril de pétrole à 60 dollars.

La chaîne d'approvisionnement reste perturbée et vient faire flamber les prix des denrées alimentaires et de l'énergie

Contrairement au conflit entre l'Ukraine et la Russie, le conflit au Proche-Orient semble n'avoir que peu d'impact sur les marchés financiers en 2023 et le risque d'embrasement de ce conflit semble encore faible. Les fluctuations du prix du pétrole restent calmes et reviennent à la normale après une légère hausse en conséquence de l'attaque du Hamas, le conflit n'ayant pas entraîné de perturbation sur la chaîne d'approvisionnement.

Après une croissance mondiale en baisse à 3,4% en 2022, le taux de croissance reste bas et se stabilise à 2,7% en 2023. Aux États-Unis, la croissance a atteint 2,4% pendant que la zone euro a affiché une croissance à 0,5%, celle-ci étant légèrement supérieure pour la France (0,8%) tandis que l'Allemagne est entrée en récession (-0,2%).

La Réserve fédérale des États-Unis (Fed) a maintenu l'objectif de taux des Fed Funds (Fonds Fédéraux) à 5,25%-5,50% pour la troisième année de suite afin d'assurer la stabilité des prix, le maximum d'emploi et répondre aux enjeux économiques actuels. En 2022, la Banque Centrale Européenne (BCE) avait entamé une remontée des taux directeurs pour lutter contre l'inflation européenne ayant connu un niveau record de 8,6% sur un an. En 2023, l'inflation est en repli avec une moyenne de 5,4% sur un an s'expliquant par plusieurs facteurs dont notamment : un ralentissement de la hausse des prix de l'énergie, les impacts des mesures de resserrement de la politique monétaire et enfin l'atténuation en cours des tensions inflationnistes et des contraintes au niveau de l'approvisionnement. L'inflation s'est établie à 4,1% aux États-Unis et a même atteint 5,4% en zone euro.

Les marchés actions connaissent un rebond significatif en 2023 par rapport à 2022. Les principaux indices boursiers ont affiché des performances nettement positives, contrastant avec les tendances baissières de 2022. Aux États-Unis, le S&P 500 (indice boursier basé sur 500 grandes sociétés cotées sur les bourses aux États-Unis) a rebondi avec une hausse impressionnante de +23,9%. Ce redressement a été principalement porté par les performances exceptionnelles des « sept magnifiques », à savoir Alphabet, Amazon, Meta, Apple, Microsoft, Tesla et Nvidia. En moyenne, ces entreprises ont progressé de +105%. Ce dynamisme important est en grande partie attribuable à l'engouement croissant pour l'intelligence artificielle, un secteur dans lequel Nvidia joue un rôle de premier plan affichant une progression en hausse de +238% sur l'année.

En France, le CAC 40 (principal indice boursier de la Bourse de Paris composé de 40 valeurs françaises représentant l'ensemble des secteurs d'activité, sélectionnées parmi les 100 plus fortes capitalisations) a également connu une année positive, avec une progression de +16,52%. Cette

performance a été largement soutenue par des gains significatifs dans plusieurs secteurs : Stellantis (acteur majeur de l'industrie automobile) a vu son action grimper de +59,1%, Saint-Gobain (spécialiste des matériaux de construction) a enregistré une hausse de +46% et Publicis (géant de la publicité) n'est pas en reste avec une progression de +41,3%.

Ces résultats illustrent la diversité et la résilience des entreprises françaises face aux défis économiques mondiaux. Toutefois, certains titres ont subi des pertes considérables. Worldline (spécialiste des paiements électroniques) a plongé de -57,1%, suivi de près par Alstom (fabricant de matériel ferroviaire) avec une baisse de -51,4%. Teleperformance, bien qu'ayant déjà connu une année difficile en 2022, a continué sa descente avec une perte de -41%.

La résilience des entreprises européennes, en particulier françaises, témoigne de leur capacité à naviguer dans un paysage économique en constante évolution. En 2023, le marché des obligations en France a connu une année marquée par une volatilité significative et une série de changements influencés par divers facteurs économiques et politiques. Le taux de l'OAT 10 ans a débuté l'année à 2,979%, reflétant une instabilité sous-jacente dans le contexte économique global. Au cours de l'année, ce taux a connu un point haut à 3,552% le 18 octobre, suivi d'un point bas à 2,409% le 27 décembre avant de finir l'année à 2,558%. Cette tendance baissière en fin d'année est principalement attribuable à l'ajustement des anticipations de la politique monétaire, notamment aux États-Unis et à un environnement économique mondial en évolution. En milieu d'année, les taux courts et la prime d'inflation ont connu une hausse respective de 60 et 20 points de base, tandis que la prime de risque pays est restée neutre et la prime de terme a enregistré une baisse de 60 points de base. L'écart de taux entre la France et l'Allemagne (spread OAT-Bund) a également varié, débutant l'année proche de 50 points de base et atteignant un pic de 58 points de base à l'automne, avant de se réduire à 48 points de base à la fin de l'année.

Ces mouvements reflètent non seulement les conditions économiques internes de la France et de l'Europe, mais aussi l'influence des marchés obligataires internationaux, notamment les politiques monétaires ajustées aux États-Unis et au Japon.

## PERSPECTIVES 2024

En 2024, les perspectives des marchés financiers s'articulent autour d'une normalisation économique progressive, influencée par divers facteurs macroéconomiques et des ajustements de politique monétaire. La Réserve fédérale des États-Unis (Fed) a revu à la baisse ses prévisions pour 2024, avec une croissance économique réduite de 2,6% à 1,4% pour l'année 2024, une inflation de base diminuant à 2,4% s'approchant de l'objectif fixé de 2% et l'application de trois baisses de taux des Fed Funds (Fonds Fédéraux) au cours de l'année. Cette dernière révision a entraîné une réaction rapide du marché, avec l'attente d'une baisse des taux dès mars 2024 et une baisse des taux américains à 10 ans à 3,9%.

La diminution de l'inflation mondiale est un facteur clé de cette normalisation. Elle est attribuée à la correction des déséquilibres de l'offre et de la demande, à l'épuisement de l'épargne excédentaire accumulée pendant la pandémie et à l'impact des hausses des taux d'intérêt qui ont resserré les conditions financières. Ces développements suggèrent une stabilisation de l'économie postpandémique, avec un ralentissement de la croissance économique dû à l'impact des taux d'intérêts plus élevés sur les dépenses des consommateurs et des entreprises.

Le Fonds Monétaire International (FMI) anticipe un « atterrissage en douceur » pour l'économie mondiale en 2024. La croissance du PIB en zone euro est attendue à un rythme modéré avec une prévision de 0,9% en 2024, principalement portée par la demande intérieure et de 1,7% en 2025. La Banque de France prévoit une reprise graduelle de la croissance économique française pour 2024, 2025 et 2026 avec des taux respectifs de 0,9%, 1,3% et 1,6% ainsi qu'une augmentation du taux de chômage atteignant 7,6% en 2024 et 7,8% en 2025.

L'Europe et la France pourraient être également impactés par les Jeux Olympiques 2024 prenant place à Paris qui viendraient stimuler l'économie locale, les Jeux Olympiques 2024 étant le plus gros projet européen sur cette année. Pour Paris 2024, des investissements substantiels dans les infrastructures sportives et les transports sont attendus, ce qui viendrait bénéficier aux secteurs

de la construction, de l'ingénierie, du tourisme et ainsi créer des opportunités d'investissement à court terme dans ces entreprises et industries liées à l'évènement. Les Jeux Olympiques de 2024 pourraient constituer un facteur de stimulation économique complémentaire dans un contexte de normalisation postpandémique, mais l'impact global sur les marchés financiers européens dépendra de la manière dont ces divers facteurs interagissent et influencent la dynamique économique globale.

De leur côté, les États-Unis semblent mieux positionnés pour bénéficier d'une dynamique économique plus robuste comparée à l'Europe, moins affectés par le ralentissement économique de la Chine. Le marché de l'emploi américain se stabilise et la croissance des salaires ralentit rapidement, contribuant ainsi à une désinflation. Une baisse des taux d'intérêts est attendue, avec une première réduction anticipée par les marchés dès mars 2024.

Enfin, l'année 2024 sera marquée par les élections aux États-Unis, qui devraient insuffler un dynamisme favorable aux marchés d'actions, malgré des incertitudes liées au contexte actuel. Même si les prévisions semblent se diriger vers une période de stabilisation économique, avec un ralentissement de la croissance, de l'inflation et des ajustements de politique monétaire visant à maintenir un certain équilibre. Cette normalisation progressive devrait offrir un environnement plus prévisible pour les marchés financiers dans les années à venir.

*Sources : BCE, OCDE, FMI, AMF, AFT, Edmond de Rothschild, Les Echos, Euronews, Caisse des Dépôts, Banque de France*

# RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET ARRÊTÉ DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

## OBJECTIF DE GESTION DU FONDS

La Société 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 Société est concomitamment de participer activement à la lutte contre le réchauffement climatique tout en suivant une ligne sociale et de gouvernance renforcée. Ainsi, la Société, 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 (« Investissement Socialement Responsable »). Ces filtres couvrent les critères de gouvernance, sociaux et environnementaux pour une démarche socialement responsable.

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) et des dépôts dans le cadre de la poche financière.

La Société distribuera, sous réserve d'en avoir la capacité, des dividendes conformément à son obligation légale et réglementaire.

## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

### STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT GLOBALE DE LA SOCIÉTÉ

La Société 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 ayant une situation 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 qui représente au moins 5% de l'actif de la Société.

Dans le cadre de sa gestion, la Société adopte une démarche d'Investissement Socialement Responsable tant dans la gestion de son immobilier physique que dans la gestion des titres de la poche financière.

La poche immobilière tend à une composition à 100% des actifs bénéficiant d'une approche ISR et une démarche ISR est menée sur la poche financière. Ces approches sont respectivement de type « Best-in-progress » et « Best-in-class ».

L'intégralité des actifs de la poche immobilière bénéficie d'une approche 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, les immeubles détenus indirectement par les souscripteurs représentent au minimum 51% de la valeur de l'actif de la Société avec une cible à 60%, étant précisé que les immeubles ou sociétés immobilières et les titres de foncières cotées, dans la limite de 9%, doivent représenter ensemble au minimum 60% de la valeur des actifs de la Société (tels que définis à l'article R.214-89 du Code monétaire et financier).

Les poches financière (les actifs financiers) et de liquidité représentent au maximum 49% de l'actif, au sein de laquelle les titres financiers représentent au maximum 44% de l'actif avec un objectif cible à 30% et les liquidités représentent au minimum 5% de l'actif avec un objectif cible proche de 10%.

Dans l'hypothèse où les actifs immobiliers non cotés représentent 51% de l'actif, 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%), représentent 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 Société 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 Société 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 Société est 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 Société 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 pourrait être inférieure à l'allocation immobilière cible du fait des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés.

## STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LA POCHE IMMOBILIERE

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

La Société 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 détermine, 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 prend 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 la base de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (« ESG ») et en identifiant les pistes de progrès sur ces trois thématiques. Elle s'attache à évaluer si la structure de l'immeuble permet notamment, après travaux 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 :



La sélection des immeubles retenus par la Société de Gestion se fait 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 Société 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 Société.

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

## STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LES POCHE FINANCIERE ET DE LIQUIDITÉ

Les poches financière et de liquidité de la Société pourront représenter jusqu'à 49% de l'actif de la Société.

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.

## PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE LA POCHE FINANCIERE

### TITRES DE SOCIÉTÉS FONCIERES COTÉES

La Société peut 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.

## AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS ÉLIGIBLES

### OBLIGATIONS

La Société peut 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 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.

### OPC IMMOBILIERS

Dans la limite de 10% de son actif, la Société peut 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.

## DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS

La SPPICAV pourra investir dans la limite de 35% dans des dépôts et instruments financiers non immobiliers. Les dépôts visés ont un terme supérieur à 12 mois (dépôt à terme, compte à terme).

## 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 Société ou pour diversifier l'exposition aux risques auxquels elle est susceptible d'être exposée, la Société constituera une poche de liquidité.

Elle représente au minimum 5% de la valeur des actifs de la Société (tels que définis à l'article R.214-100 du Code monétaire et financier).

La trésorerie de la Société est investie en dépôts et instruments financiers à caractère liquide visés à l'article R.214-93 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...).

## STRATÉGIE DE FINANCEMENT

Conformément à l'article R.214-103 du Code monétaire et financier, la Société 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 Société, direct ou indirect, bancaire et non bancaire, est limité à 40% maximum de la valeur des actifs immobiliers et apprécié dans les conditions prévues à l'article R.214-104 du Code monétaire et financier à chaque date d'établissement 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 167%.

Conformément à la réglementation en vigueur, la Société 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, peut 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 peut 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 peut recevoir des garanties numéraires qui sont déposées auprès du dépositaire et ne font l'objet d'aucun réinvestissement.

## 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 Société 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 du présent rapport et sur le site internet de la Société de Gestion ([www.reim-edr.com](http://www.reim-edr.com)). La Société n'a pas désigné d'indice de référence pour déterminer si le produit est aligné sur les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental tels que définis par le Règlement (UE) 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (dit « Taxinomie » ou « Taxonomie »).

## PROFIL DE RISQUE

### RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

La Société 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.

Le souscripteur ne devrait pas réaliser un investissement dans la Société s'il n'est pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

### RISQUE DE GESTION DISCRÉTIONNAIRE

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

### RISQUE FISCAL

La Société est exonérée d'impôt sur les sociétés, sous réserve notamment du respect de l'objet social 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 Société 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.

## RISQUES LIÉS A LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

### RISQUES LIÉS AU MARCHÉ IMMOBILIER

Ces risques, susceptibles d'avoir un impact négatif direct sur la Valeur Liquidative de la Société, 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 Société, d'actifs immobiliers par nature peu liquides et dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. La Société 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 Société et sont par conséquent susceptibles de réduire la valeur de revente des actifs immobiliers de la Société ;
- ▶ 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 Société 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 Société 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 Société pourra couvrir ce risque par la fourniture par le vendeur d'une garantie locative mais de façon résiduelle, la Société pourra être amenée à supporter un éventuel risque locatif.

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

### RISQUES LIÉS A LA PROMOTION IMMOBILIERE

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

## RISQUES LIÉS A 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 Société et peuvent, par conséquent, être susceptibles de réduire de manière significative la valeur de revente des biens immobiliers de la Société, et donc la Valeur Liquidative de la Société.

## RISQUE DE DÉPRÉCIATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

L'actif principal de la Société est constitué de 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 soit 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 Société 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 Société.

## RISQUES 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 Société, 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 ;
- ▶ Risques 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 du prospectus. 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 Société.

## RISQUE DE LIQUIDITÉ LIÉS A LA REVENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

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

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

Quand les circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt des actionnaires le commande conformément au prospectus et aux dispositions de l'article L.214-67-1 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion peut suspendre, à titre provisoire, les souscriptions ou rachat d'actions.

## RISQUE DE TAUX

Ce risque résulte de la sensibilité de la poche de liquidité et de la poche financière de la Société 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 Société.

## 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 Société.

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.

## RISQUE DE CRÉDIT

Les titres détenus par la Société 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 Société baissera.

## 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 des actions, la Valeur Liquidative de la Société baissera.

## RISQUE LIÉ A L'EFFET DE LEVIER

Dans le cadre du recours à l'endettement pour le 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 Société 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 une liquidation de la Société.

## SYSTEMES DE GESTION DU RISQUE

Conformément à la réglementation, Edmond de Rothschild REIM (France) est dotée d'une fonction permanente de gestion des risques indépendante, sur le plan hiérarchique et fonctionnel, des unités opérationnelles. La fonction permanente de gestion des risques dispose des moyens humains et techniques nécessaires pour exercer de manière efficace les activités de gestion des risques.

Edmond de Rothschild REIM (France) a établi une procédure qui décrit l'organisation, les techniques, outils de mesure et de limitation des risques ainsi que la fréquence des reportings à la direction de Edmond de Rothschild REIM (France).

Edmond de Rothschild REIM (France), le Fonds et les actifs détenus sont exposés aux risques suivants :

- ▶ Risques opérationnels ;
- ▶ Risques financiers ;
- ▶ Risques de non-conformité.

Pour chacun de ces risques, Edmond de Rothschild REIM (France) a :

- ▶ Développé une cartographie des risques adaptée reprenant l'ensemble des critères relatifs à chaque risque comme par exemple la fréquence, l'impact quantitatif ou encore l'impact qualitatif ;
- ▶ Identifié les risques et établi un périmètre adapté au Fonds et aux activités de Edmond de Rothschild REIM (France) y afférentes ;
- ▶ Développé des indicateurs permettant de mesurer les risques et/ou des cotations permettant de mesurer la sensibilité du risque ;
- ▶ Le cas échéant, établi des seuils de contrôle au-delà desquels des alertes sont générées.

L'application de ces étapes de gestion des risques permet d'adapter les dispositifs de maîtrise qui interviennent en amont et les contrôles à réaliser en aval d'un risque potentiel.

La fonction permanente de gestion des risques est responsable de la bonne exécution et du suivi des tâches décrites ci-dessus. Elle est également responsable de la revue périodique des cartographies et de l'amélioration continue de la gestion des risques.

## SYNTHESE DES ÉLÉMENTS PRINCIPAUX DE LA GESTION DU FONDS

### ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

#### ÉLÉMENTS LIÉS A LA VIE JURIDIQUE DE LA SOCIÉTÉ

L'exercice clos le 31 décembre 2023 a été le septième exercice social de la Société.

La Société détient directement au 31 décembre 2023 :

- ▶ 99,99% des parts de la SCI Premium Equity ;
- ▶ 87,49% des parts de la SCI Premium Funding.

Par ailleurs, la SCI Premium Funding détient directement 1 part (soit 0,01% des parts) de la SCI Premium Equity.

Le 1<sup>er</sup> février 2023, le Gérant de la Société a décidé de transférer le siège social à l'adresse suivante : 24-26 rue de la Pépinière - 75008 Paris. En conséquence, une convention de mise à disposition des nouveaux locaux a été conclue entre la Société et la société Edmond de Rothschild REIM (France) en date du 1<sup>er</sup> février 2023.

En date du 25 avril 2023, le Conseil d'Administration a autorisé la cession d'un immeuble appartenant à la filiale de la Société, la SCI Premium Funding, sis 46 rue de Lille 75007 PARIS.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble des actionnaires, la Société de Gestion a décidé, face à la difficulté du marché et au volume important d'ordres de rachat constaté, de mettre en place une mesure de plafonnement des ordres de rachat à compter de la centralisation du 28 septembre en vue de leur exécution sur la valeur liquidative du 30 septembre 2023. Ainsi, conformément à la réglementation et au prospectus du Fonds, la fraction du montant total des demandes de rachat (nettes des souscriptions) excédant le seuil d'un pourcent (1%) de l'actif net bimensuel de l'OPCI, calculé sur la base de la précédente valeur liquidative a fait l'objet d'un plafonnement. Pour la fraction des ordres de rachat non plafonnée et émanant de plusieurs actionnaires, chaque demande a été exécutée au prorata de son montant par rapport au montant total des rachats demandés sur la valeur liquidative au plus tard dans un délai de six (6) mois. Concernant la fraction des ordres de rachat qui excède le seuil d'un pourcent (1%) de l'actif net bimensuel de l'OPCI, elle n'a pas été exécutée et a été automatiquement annulée.

En date du 22 novembre 2023, le Conseil d'Administration de la Société a autorisé la suspension totale et temporaire des demandes de souscription et de rachat des titres de la Société à compter du 24 novembre 2023. La Société de Gestion a procédé à l'information des Actionnaires concernés, du Dépositaire et de l'Autorité des Marchés Financiers. Le Conseil d'Administration est convoqué tous les trimestres pour acter de la prorogation ou sur la fin de la mise en œuvre de cette suspension.

En date du 7 décembre 2023, le Conseil d'Administration a autorisé la cession d'un immeuble appartenant à la filiale de la Société, la SCI Premium Equity, sis 39 rue des Jeûneurs 75002 PARIS.

En date du 15 décembre 2023, un acompte sur dividendes a été versé aux Actionnaires d'un montant de 312 417,90 euros soit, 2,24149999 euros par action sur la base du nombre d'actions en circulation au 24 novembre 2023. Ce versement a été autorisé par une décision du Conseil d'Administration en date du 4 décembre 2023.

#### ÉLÉMENTS FINANCIERS ET IMMOBILIERS

Le patrimoine du Fonds est composé à 84% d'actifs immobiliers physiques et 16% de liquidités placées.

La valeur liquidative s'établit à 752,83€ par action au 31 décembre 2023 (contre 932,31€ par action au 31 décembre 2022). Cette variation s'explique essentiellement par les distributions de dividendes réalisées au cours de l'exercice et par la baisse de la valeur des immeubles retenue

par les experts immobiliers dans un environnement toujours incertain du fait d'un manque de transaction et de liquidité sur le marché actuel.

---

L'année 2023 a été marquée par la plus forte hausse des taux d'intérêts depuis 40 ans. Les annonces des banques centrales liées à l'augmentation des taux directeurs ont conduit à de nombreuses revalorisations de biens immobiliers.

Dans le contexte macroéconomique actuel, le secteur immobilier est influencé par plusieurs dynamiques économiques majeures. De nombreuses banques centrales à travers le monde ont été contraintes d'augmenter les taux directeurs pour lutter contre l'inflation entraînant un renchérissement du coût du crédit, un durcissement des conditions de financement pour les investisseurs et une réduction mécanique de la prime de risque spécifique à l'immobilier conduisant à une augmentation des rendements anticipés par les investisseurs.

---

Le rendement courant du Fonds et les éventuelles distributions de dividende ne sont pas impactés. C'est ainsi que le 15 décembre 2023, l'Assemblée Générale Ordinaire a approuvé, en complément de la dernière distribution de dividende (pour un montant de 32,64€ par action, soit un rendement de 3,5%), la distribution exceptionnelle d'un acompte sur dividende pour un montant de 2,24€ par action (soit un rendement de 0,21%). Ce dernier a été détaché sur la valeur liquidative du 15 décembre 2023 et payé le 22 décembre 2023. La prochaine distribution de dividende devrait avoir lieu au cours du deuxième trimestre 2024.

#### Historiques des distributions de dividendes

<b>Dividende par action</b>	Le 30/04/2020	7,57€ (soit 0,72% de rendement*)	<b>76,64€ Depuis la création</b>
	Le 15/05/2021	12,67€ (soit 1,32% de rendement*)	
	Le 15/05/2022	21,51€ (soit 2,22% de rendement*)	
	Le 15/05/2023	32,64€ (soit 3,50% de rendement*)	
	Le 15/12/2023	2,24€ (soit 0,21% de rendement*)	

\* Les rendements sont exprimés sur la base de l'actif net de l'année précédente.

## PATRIMOINE POCHE IMMOBILIERE

### FILIALES ET PARTICIPATIONS

<b>Filiales</b>	<b>% de détention (en consolidé) au 31/12/2023</b>	<b>% de détention (en consolidé) au 31/12/2022</b>
SCI Premium Funding	87,49%	87,49%
SCI Premium Equity	100%	100%

### ÉTAT DU PATRIMOINE IMMOBILIER

La poche immobilière est composée de parts de sociétés de personnes (participation de la Société dans ses filiales) et d'autres actifs à caractère immobilier (avances en compte courant et dépôts et cautionnements versés).

Au 31 décembre 2023, la Société détient indirectement dix-huit biens immobiliers situés en France et principalement en Région Parisienne.

Principaux actifs immobiliers	Date d'acquisition	Typologie	Surface locative (en m <sup>2</sup> )
123, rue de la Pompe – Paris (16 <sup>ème</sup> )	23/07/2018	Commerces	78 m <sup>2</sup>
56, avenue Maurice Bourges-Maunoury – Toulouse	25/09/2018	Bureaux	3 069 m <sup>2</sup>
4bis-6 et 8, boulevard de Clichy - Paris (18 <sup>ème</sup> )	26/03/2019	Commerces	891 m <sup>2</sup>
81, rue de Gerland - Lyon (7 <sup>ème</sup> )	03/04/2019	Bureaux	1 726 m <sup>2</sup>
29, rue Esquermoise – Lille	15/05/2019	Commerces	232 m <sup>2</sup>
1 bis rue Collange – Levallois-Perret	05/06/2019	Bureaux	3 743 m <sup>2</sup>
39, rue des Jeuneurs – Paris (2 <sup>ème</sup> )	16/10/2019	Commerces	296 m <sup>2</sup>
52, rue Pierre Mauroy – Lille	27/01/2020	Commerces	785 m <sup>2</sup>
Rue Debelleye/Vieille du Temple – Paris (3 <sup>ème</sup> ) – 2 biens	06/02/2020	Commerces	1 580 m <sup>2</sup>
4 rue du Général Lanrezac – Paris (17 <sup>ème</sup> )	15/06/2020	Bureaux	1 652 m <sup>2</sup>
118 rue La Fayette - Paris (10 <sup>ème</sup> )	27/07/2020	Commerces	391 m <sup>2</sup>
76-78 rue Saint Lazare - Paris (9 <sup>ème</sup> )	27/07/2020	Commerces	275 m <sup>2</sup>
44 rue du Louvre – Paris (1 <sup>er</sup> )	27/07/2020	Commerces	554 m <sup>2</sup>
5 rue Georges Clémenceau – Versailles	16/12/2020	Commerces	4 373 m <sup>2</sup>
46-48 rue des Canoniers - Lille	10/09/2021	Bureaux	4 807 m <sup>2</sup>
2 place de la République – Nancy	15/10/2021	Bureaux	8 798 m <sup>2</sup>
2 boulevard du Général de Gaulle - Montrouge	22/12/2021	Bureaux	1 895 m <sup>2</sup>

La répartition sectorielle en valeur d'expertise du patrimoine immobilier est de 58% en bureaux et 42% en commerces.

La répartition géographique en valeur d'expertise du patrimoine immobilier est de 64% à Paris/Ile-de-France et 36% en régions.

Le taux d'occupation physique<sup>7</sup> s'élève à 89% et le taux d'occupation financier<sup>8</sup> à 88%.

<sup>7</sup> Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine « par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus » (Source : ASPIM).

<sup>8</sup> Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine « par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée » (Source : ASPIM).

## VALORISATION DES BIENS IMMOBILIERS

Les méthodes utilisées par les experts en évaluation immobilière sont les suivantes :

Filiales	Méthode par le rendement	Méthode DCF	Méthode par comparaison
CBRE VALUATION	X		
Catella Valuation Advisors	X	X	X

La valeur des actifs immobiliers est déterminée au moins quatre fois par an et à trois mois d'intervalle, l'un des experts établissant la valeur de l'actif (Expert A) et l'autre procédant à l'examen critique de cette valeur (Expert 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.

La rotation des experts entraîne d'une année sur l'autre des changements de méthodes d'évaluation des actifs immobiliers. Néanmoins, la permanence des méthodes est conservée par chacun des Experts.

Au titre de l'exercice 2023, il n'a pas été relevé de changement de méthode sur le calcul de la valeur des biens immobiliers.

Vous trouverez ci-dessous les définitions des méthodes utilisées :

### 1. Méthode par le rendement

La méthode par le rendement, également appelée méthode par capitalisation, consiste à capitaliser un revenu net annuel ou une valeur locative par un taux de rendement de marché et à prendre en compte les écarts entre revenus effectifs et revenus potentiels par l'intermédiaire de pertes de revenus ou de surloyers actualisés.

### 2. Méthode par le discounted cash flow («DCF»)

La méthode par discounted cash flow consiste à évaluer un bien immobilier par actualisation des flux de trésorerie qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné, ces flux comprenant les revenus (loyers), les charges et les travaux prévisionnels, ainsi que la valeur estimée du bien à l'issue de l'horizon d'analyse (valeur résiduelle)

### 3. Méthode par comparaison

La méthode par comparaison, dite aussi par le marché, consiste à évaluer un bien ou un droit immobilier directement à partir des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé.

## RATIO IMMOBILIER

Le ratio immobilier ressort à 78,10% au 31 décembre 2023.

Ratio immobilier	31/12/2023
Expertise Hors Droits des actifs immobiliers	143 717 498,04€
Total actif par transparence	184 018 828,35€
<b>RATIO IMMOBILIER</b>	<b>78,10%</b>

## ACQUISITIONS

Aucune acquisition n'est intervenue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## CESSIONS

Le 4 juillet 2023, l'acte authentique de cession d'un immeuble sis 46 rue de Lille 75007 PARIS a été signé.

Le 19 décembre 2023, la promesse de vente de l'immeuble sis 39 rue des Jeuneurs 75002 PARIS a été signé.

## ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS RELATIFS AUX IMMEUBLES DÉTENUS PAR LES FILIALES DE LA SOCIÉTÉ

### 1. LA SCI PREMIUM FUNDING

L'année 2023 a été marquée par la signature de nouveaux baux et la réception de quelques congés. Des mandats ont été mis en place pour commercialiser ces surfaces.

Le 4 juillet 2023, l'acte authentique de cession d'un immeuble sis 46 rue de Lille 75007 PARIS a été signé.

### 2. LA SCI PREMIUM EQUITY

L'année 2023 a été marqué par la signature d'un nouveau bail pour le renouvellement d'un locataire.

Le 19 décembre 2023, la promesse de vente de l'immeuble sis 39 rue des Jeuneurs 75002 PARIS a été signée.

## INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Il n'y a pas d'installation classée pour la protection de l'environnement.

## PATRIMOINE POCHES FINANCIÈRE ET DE LIQUIDITÉ

### POCHE FINANCIÈRE

La poche financière est composée de dépôts financiers non immobiliers (dépôts dont le terme est supérieur à 12 mois).

Au 31 décembre 2023, cette poche représentait 6% de la valeur globale de l'actif brut.

### POCHE DE LIQUIDITÉ

La poche de liquidité est composée de dépôts financiers non immobiliers (dépôts dont le terme est inférieur à 12 mois) et de dépôts à vue.

Au 31 décembre 2023, cette poche représentait 10% de la valeur globale de l'actif brut.

## ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Les informations communiquées depuis la clôture sont arrêtées au 29 février 2024.

## ÉLÉMENTS LIÉS A LA VIE JURIDIQUE DE LA SOCIÉTÉ

Par décision en date du 11 janvier 2024, le Conseil d'Administration a autorisé la cession d'un actif immobilier sis 9-11 rue de Poitou et 120 rue Vieille du Temple 75003 PARIS, appartenant à la SCI Premium Funding.

Le 7 février 2024, le Conseil d'Administration a décidé de proroger la mise en œuvre de la procédure de suspension totale et temporaire des demandes de souscription et de rachat.

Le 27 février 2024, l'acte réitératif de vente de l'immeuble sis 39 rue des Jeuneurs 75002 PARIS a été signé.

## ÉLÉMENTS FINANCIERS ET IMMOBILIERS

Au 29 février 2024, le Fonds Edmond de Rothschild Immo Premium est composé à 84% d'actifs immobiliers physiques et 16% de liquidités placées.

La valeur liquidative s'établit donc à 760,96€ par action contre 752,83€ au 31 décembre 2023, soit une performance de +1,08% depuis le début de l'année.

Cette variation s'explique essentiellement par la variation de valeur des actifs composants la poche immobilière (notamment les revenus générés par les biens immobiliers) et par la rémunération des liquidités placées.

### ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS RELATIFS AUX IMMEUBLES DÉTENUS PAR LES FILIALES DE LA SOCIÉTÉ

#### 1. LA SCI PREMIUM FUNDING

Le début d'année 2024 a été marqué par la signature d'un nouveau bail.

#### 2. LA SCI PREMIUM EQUITY

Le 27 février 2024, l'acte réitératif de vente de l'immeuble sis 39 rue des Jeuneurs 75002 PARIS a été signé.

## ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ POUR 2024 AU REGARD DE L'ÉVOLUTION DES MARCHÉS IMMOBILIERS ET FINANCIERS

### INCERTITUDES ECONOMIQUES AUXQUELLES EST CONFRONTE LE FIA

Face à l'incertitude des tensions géopolitiques actuelles, il est difficile d'avoir une visibilité sur l'impact à moyen et long terme. Néanmoins, l'impact sur les activités de la Société et ses résultats en 2024 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Dans le contexte macroéconomique actuel, Christine Lagarde (la Présidente de la Banque centrale européenne) a annoncé une possible baisse des taux d'intérêt en juin 2024. La valeur des actifs pourrait donc être positivement influencée par cette baisse.

## INFORMATIONS CONCERNANT LES SOUSCRIPTIONS ET LES RACHATS

Les souscriptions (hors commissions de souscriptions acquises à la SPPICAV) du Fonds au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ont atteint 9 723 368,93 euros.

Les rachats du Fonds sur ce même exercice ont atteint 24 402 578,13 euros.

La collecte nette (hors commissions de souscriptions acquises à la SPPICAV) du Fonds Edmond de Rothschild Immo Premium s'établit donc à -14 679 209,20 euros.

La Société de gestion a mis en place un plafonnement des ordres de rachat à compter de ceux centralisées le 28 septembre 2023 en vue de leur exécution sur la valeur liquidative du 30 septembre 2023. Ce plafonnement a été effectué sur les ordres de rachat excédant le seuil d'un pour cent (1%) de l'actif net bimensuel de l'OPCI calculé sur la base de la précédente valeur liquidative. La fraction des ordres de rachat non plafonnée est exécutée dans un délai de six (6) mois.

A compter du 24 novembre 2023, les demandes de souscription et de rachat ont été totalement et provisoirement suspendues.

## ANALYSE DE LA SITUATION D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITÉ DU FONDS DETTE BANCAIRE

Un prêt bancaire a été souscrit le 27 juillet 2020 par la SCI Premium Funding, filiale de la Société, auprès de l'établissement de crédit LCL.

Le prêt bancaire a été consenti pour une durée de sept ans et est remboursable au terme de cette échéance finale (le 30 juin 2027).

Au 31 décembre 2023, le prêt bancaire a été tiré pour un montant de 74 400 000 euros, étant précisé qu'un remboursement de 9 900 000 euros est intervenu dans le courant de l'année 2023. Le prêt bancaire a été comptabilisé dans les comptes de la Société à hauteur du montant tiré. Ci-après les principales caractéristiques du contrat de prêt :

Tranche	Objectif	Montant de la Tranche	Taux d'intérêt
A	Refinancer les prêts Intragroupe consentis par la Société	40 100 000€	Taux fixe de 1,487%
B	Financer l'acquisition du portefeuille de commerces	7 000 000€	Taux fixe de 1,487%
C	Financer l'acquisition des actifs de Versailles, Lille Canonniers, de Nancy et de Montrouge	27 300 000€	1,50% + EURIBOR 3 Mois

### PRETS INTRAGROUPE ET AVANCES EN COMPTE COURANT

Le Fonds Edmond de Rothschild Immo Premium a consenti à la SCI Premium Funding six prêts intragroupe et onze avances en compte courant rémunérées au taux fiscalement déductible.

Emprunteur	Nature	Encours au 31/12/2023 (intérêts courus inclus)
SCI Premium Funding	Prêt intragroupe	137 163,87
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	6 982 828,86
SCI Premium Funding	Prêt intragroupe	822 983,20
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	2 120 025,83
SCI Premium Funding	Prêt intragroupe	35 328,14
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	3 735 935,40
SCI Premium Funding	Prêt intragroupe	101 079,22
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	3 397 612,28
SCI Premium Funding	Prêt intragroupe	1 979 140,60
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	4 431 679,07
SCI Premium Funding	Prêt intragroupe	1 012 902,40
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	9 902 176,07
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	2 701 706,13
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	6 930 784,67
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	5 681 538,38
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	9 205 805,67
SCI Premium Funding	Avance en compte courant	3 106 234,03
<b>TOTAL</b>		<b>62 284 923,82€</b>

Le Fonds Edmond de Rothschild Immo Premium a consenti à la SCI Premium Equity quatre avances en compte courant rémunérées au taux fiscalement déductible.

Emprunteur	Nature	Encours au 31/12/2023 (intérêts courus inclus)
SCI Premium Equity	Avance en compte courant	1 582 660,00€
SCI Premium Equity	Avance en compte courant	3 212 799,80€
SCI Premium Equity	Avance en compte courant	1 957 222,87€
SCI Premium Equity	Avance en compte courant	2 806 583,73€
<b>TOTAL</b>		<b>9 559 266,40€</b>

## RATIOS D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITÉ DU FONDS

Au 31 décembre 2023, le ratio d'endettement réglementaire de la Société ressort à 45,29%. Le prospectus de la Société limite le ratio d'endettement immobilier à 40,00%.

Le ratio d'endettement immobilier a été dépassé. Ce dépassement est la conséquence de la baisse de la valeur d'expertise de l'actif immobilier, dans un contexte de marché stressé. Ce dépassement a fait l'objet d'une information auprès du dépositaire, de l'AMF et des porteurs.

Ratio d'endettement réglementaire	31/12/2023
Dette externe	65 095 647,80€
Expertise Hors Droits des actifs immobiliers	143 717 498,04€
<b>RATIO D'ENDETTEMENT RÉGLEMENTAIRE</b>	<b>45,29%</b>

Au 31 décembre 2023, l'effet de levier AIFM (méthode de l'engagement) ressort à 110,93%. Il demeure inférieur à celui indiqué dans le prospectus de la Société qui limite l'effet de levier AIFM à 167%.

Effet de levier AIFM (méthode de l'engagement)	31/12/2023
Somme des expositions AIFM	116 298 906,30€
Actif net du Fonds	104 839 178,88€
<b>EFFET DE LEVIER AIFM</b>	<b>110,93%</b>

Au 31 décembre 2023, l'effet de levier AIFM (méthode brute) ressort à 106,73%. Conformément à la réglementation, la méthode brute exclut la trésorerie à l'actif de l'OPCI et intègre la valeur absolue de l'ensemble des dérivés conclus par l'OPCI.

Effet de levier AIFM (méthode brute)	31/12/2023
Somme des expositions brutes AIFM	111 890 840,95€
Actif net du Fonds	104 839 178,88€
<b>EFFET DE LEVIER AIFM</b>	<b>106,73%</b>

Au 31 décembre 2023, le ratio de liquidité ressort à 9,60%. Le prospectus de la Société requiert un ratio de liquidité de 5,00% minimum.

<b>Ratio de liquidité</b>	<b>31/12/2023</b>
Valeur de la poche de liquidité	10 615 837,18€
Total actif du Fonds	110 569 042,59€
<b>RATIO DE LIQUIDITÉ</b>	<b>9,60%</b>

CHANGEMENT DU NIVEAU MAXIMAL DE LEVIER AUQUEL LA SOCIETE DE GESTION DE PORTEFEUILLE PEUT RECOURIR POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE, AINSI QUE TOUT DROIT DE RÉEMPLOI DES ACTIFS DE LA SOCIÉTÉ DONNES EN GARANTIE ET TOUTE GARANTIE PRÉVUS PAR LES AMÉNAGEMENTS RELATIFS À L'EFFET DE LEVIER

Il n'y a pas eu de changement du niveau maximal de levier.

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

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

Elle est calculée sur une fréquence bimensuelle. Elle est établie le 15 de chaque mois et le dernier jour calendaire de chaque mois, par la Société de Gestion.

Elle est publiée dans les 7 jours ouvrés suivants la date d'établissement de la Valeur Liquidative et transmise à l'AMF le jour même de son calcul.

La valeur liquidative du Fonds s'établit à 752,83 euros au 31 décembre 2023.

## NOUVELLE DISPOSITION PRISE POUR GÉRER LA LIQUIDITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Dans l'intérêt des associés et afin d'assurer un traitement équitable de ces derniers, le rachat des actions peut désormais 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 SPICAV sur la base de la dernière valeur liquidative calculée.

## CONTRAT D'ASSURANCE DES EXPERTS EN ÉVALUATION

### CATELLA VALUATION ADVISORS

La société CATELLA VALUATION ADVISORS bénéficie d'un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Professionnelle.

La société CATELLA VALUATION ADVISORS est assurée par la société SERENIS ASSURANCES SA pour l'ensemble de ses activités. Le montant de la garantie de Responsabilité Civile Professionnelle est plafonné à hauteur de 10 000 000,00 d'euros par année d'assurance.

### CBRE VALUATION

La société CBRE VALUATION bénéficie d'un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Professionnelle.

La société CBRE VALUATION est assurée par la société AON pour l'ensemble de ses activités. Le montant de la garantie de Responsabilité Civile Professionnelle est plafonné à hauteur de 1 000 000,00 d'euros par année d'assurance.

## CHANGEMENT DE MÉTHODES DE VALORISATION ET LEURS MOTIFS DANS LA PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

Néant.

## MONTANT TOTAL DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR EDMOND DE ROTHSCHILD REIM (FRANCE) A SON PERSONNEL

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs (y inclus ceux dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque) de la Société de Gestion.

La présente politique a pour objectif de mettre en place un dispositif de rémunération qui soit en lien avec la richesse créée par l'entreprise sur le long terme, et qui permette un alignement entre l'intérêt de l'entreprise et celui du client.

La politique de rémunération est déterminée par les Dirigeants de Edmond de Rothschild REIM (France) et le groupe auquel Edmond de Rothschild REIM (France) appartient.

Les critères qualitatifs utilisés pour évaluer les performances individuelles pour déterminer les politiques et pratiques de rémunération sont les suivants :

- ▶ État d'esprit global du salarié : comportement, esprit d'équipe, niveau d'implication, intégrité... ;
- ▶ Intégration dans l'équipe et dans la société et interaction avec les divers services ;
- ▶ Qualité du service aux clients ;
- ▶ Atteinte par le salarié des objectifs déterminés en fin d'année précédente avec le responsable hiérarchique lors de l'entretien individuel ;
- ▶ Évaluation des compétences techniques à mettre en œuvre par le salarié dans le cadre de sa mission ;
- ▶ Capacité d'analyse et de résolution des problèmes ;
- ▶ Souci d'amélioration des procédures internes.

Aucun critère quantitatif (financier) n'est pris en considération pour fixer la politique de rémunération des salariés.

Le montant total des rémunérations versé par la Société de Gestion sur l'exercice 2023 à l'ensemble de son personnel (soit un effectif moyen durant l'exercice 2023 de 30 salariés et un effectif au 31 décembre 2023 de 36 salariés) s'élève à 3 023 448,20 20 euros brut total.

Ce montant est ventilé de la façon suivante :

- ▶ Le montant des rémunérations fixes s'élève à 2 166 929,18 euros brut (hors primes d'ancienneté, indemnité stage, IJSS, divers ...) ;
- ▶ Le montant des rémunérations variables s'élève à 429 000 euros brut ;
- ▶ Aucun intéressement aux plus-values (carried interest) des fonds gérés par EDMOND DE ROTHSCCHILD REIM (FRANCE).

Ces rémunérations concernent l'ensemble de la Société de Gestion et ne peuvent être affectées par fonds.

## POLITIQUE DE MEILLEURE EXÉCUTION ET MEILLEURE SÉLECTION

La politique de meilleure exécution / meilleure sélection figure sur le site internet de la Société de Gestion que les porteurs peuvent consulter.

## INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES REGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DÉONTOLOGIE APPLICABLES A LA SOCIÉTÉ DE GESTION DE L'OPCI

La Société de Gestion a instauré des règles de bonne conduite et de déontologie qui s'imposent à tous ses salariés consistant notamment à :

- ▶ Se comporter avec loyauté et probité, agir avec équité et honnêteté, exercer leur activité avec la compétence, le soin et la diligence qui s'imposent au mieux des intérêts de la Société et de ses clients,
- ▶ Communiquer, de manière appropriée les informations utiles à la compréhension des opérations, à l'analyse des performances obtenues et à l'évaluation des risques éventuels encourus,
- ▶ S'efforcer d'éviter les conflits d'intérêt au moyen des procédures mises en place, et lorsque ces derniers ne peuvent être évités, veiller à ce que les mesures nécessaires soient prises pour y mettre fin,
- ▶ Mettre les prestataires en concurrence afin que le choix soit fondé sur des critères objectifs, au mieux de l'intérêt des porteurs,
- ▶ Se conformer à toutes les réglementations et règles internes applicables à l'exercice de l'activité de Société de gestion de la Société, de manière à protéger au mieux les intérêts des porteurs de parts et permettre aux actionnaires d'exercer leurs droits en toute transparence,
- ▶ Interdire la prise d'intérêt, de quelque manière que ce soit, dans une transaction de nature immobilière en lien avec l'activité de la Société.

La Société de Gestion dispose d'une politique de meilleure sélection et meilleure exécution de l'intermédiaire sur l'exécution d'ordres, disponible sur le lien suivant : <https://www.reim-edr.com/fr>

## INFORMATIONS RELATIVES AUX MODALITÉS D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET DE SURVEILLANCE DU FONDS EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.214-123 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les Sociétés de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable ou SPPICAV sont des Sociétés Anonymes (SA) ou des Sociétés par Actions Simplifiées (SAS). La SPPICAV Edmond de Rothschild Immo Premium est une Société par Actions Simplifiée.

Les Sociétés par Actions Simplifiées disposent d'une grande flexibilité d'organisation de leur gouvernance. En l'espèce, Edmond de Rothschild Immo Premium a prévu dans ses statuts un Conseil d'administration. Sa composition ainsi que son fonctionnement sont comparables à ceux d'une Société Anonyme.

Les principales adaptations des règles auxquelles est soumise la SPPICAV par rapport aux dispositions du code de commerce tiennent au fait qu'en application de l'article L.214-63 du Code monétaire et financier, c'est la Société de Gestion de Portefeuille désignée dans les statuts de la SPPICAV qui exerce les fonctions de Président de la SPPICAV par l'intermédiaire de son représentant permanent.

Edmond de Rothschild Immo Premium est une SPPICAV sous forme de SAS dotée d'un Conseil d'administration dans laquelle Edmond de Rothschild REIM (France) exerce, en sa qualité de Société de gestion, les fonctions de Président par l'intermédiaire d'un représentant permanent

qu'elle a désigné à cet effet. Le représentant permanent de la Société de gestion est actuellement Madame Kristelle WAUTERS.

## OBLIGATIONS DE DISTRIBUTION

Les Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) Professionnels, en contrepartie de l'exonération d'impôt dont ils bénéficient, sont soumis aux obligations de distribution minimales suivantes :

- ▶ 85% des revenus locatifs nets ;
- ▶ 50% des plus-values de cessions ;
- ▶ 100% des dividendes perçus des sociétés de capitaux bénéficiant d'un régime d'exonération d'impôts sur les activités immobilières.

Il est précisé que les intérêts perçus des comptes-courants viennent en déduction du résultat distribuable.

# COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023

## BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2023 EN EUROS – ACTIF

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Actifs à caractère immobilier</b>	<b>92 901 041,03</b>	<b>117 577 553,55</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		
Contrat de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2 <sup>ème</sup> alinéa)	21 056 850,81	48 971 944,98
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 <sup>ème</sup> alinéa)		
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 <sup>ème</sup> alinéa)		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 <sup>ème</sup> alinéa)		
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier (1)	71 844 190,22	68 605 608,57
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>10 823 496,68</b>	<b>18 605 033,91</b>
Dépôts	10 823 496,68	18 605 033,91
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale) en valeurs mobilières		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
<b>Opérations de change à terme de devises</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Créances locataires</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres créances</b>	<b>2 436 439,53</b>	<b>600 849,62</b>
<b>Dépôts à vue</b>	<b>4 408 065,35</b>	<b>11 743 680,18</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>110 569 042,59</b>	<b>148 527 117,26</b>

(1) Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés.

## BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2023 EN EUROS - PASSIF

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>104 839 178,88</b>	<b>146 273 316,87</b>
Capital	99 242 099,28	141 080 497,69
Report des plus-values nettes (1)		
Report des résultats nets antérieurs (1)	63 746,89	
Résultat de l'exercice (1)	5 845 480,61	5 192 819,18
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-312 147,90	
<b>Provisions</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Instruments financiers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
<b>Dettes</b>	<b>5 729 863,71</b>	<b>2 253 800,39</b>
Dettes envers les établissements de crédit		
Autres emprunts		
Opérations de change à terme de devises		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	5 729 863,71	2 253 800,39
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>110 569 042,59</b>	<b>148 527 117,26</b>

(1) Y compris comptes de régularisation.

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023 EN EUROS

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	4 022 951,03	6 667 823,72
Autres produits sur actifs à caractère immobilier (*)	3 752 316,33	1 525 731,43
<b>Total I</b>	<b>7 775 267,36</b>	<b>8 193 555,15</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières		
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
<b>Total II</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>	<b>7 775 267,36</b>	<b>8 193 555,15</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	632 900,56	158 763,44
Autres produits financiers	91 570,36	35 330,56
<b>Total III</b>	<b>724 470,92</b>	<b>194 094,00</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières		7 858,48
<b>Total IV</b>	<b>-</b>	<b>7 858,48</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>	<b>724 470,92</b>	<b>186 235,52</b>
<b>Autres produits (V)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Frais de gestion et de fonctionnement (VI)</b>	<b>2 364 192,50</b>	<b>2 804 615,72</b>
<b>Autres charges (VII)</b>	<b>2 155,80</b>	<b>1 210,50</b>
<b>Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>6 133 389,98</b>	<b>5 573 964,45</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		

Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
<b>Total VIII</b>	-	-
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
<b>Total IX</b>	-	-
<b>Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)</b>	-	-
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>6 133 389,98</b>	<b>5 573 964,45</b>
<b>Comptes de Régularisation (X)</b>	<b>-287 909,37</b>	<b>-381 145,27</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>5 845 480,61</b>	<b>5 192 819,18</b>

(\*) En cohérence avec l'actif du bilan, comprend notamment les intérêts sur comptes courants.

# ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

## RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son règlement n° 2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- ▶ image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- ▶ régularité, sincérité,
- ▶ prudence,
- ▶ permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts courus.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et sur la base des termes du bail.

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées d'actifs immobiliers directs et indirects sont comptabilisées frais inclus.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en euros.

## RÈGLES D'ÉVALUATION DES ACTIFS

Les actifs sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des actifs à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

### 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 expert interne en évaluation selon les modalités précisées ci-après.

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

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SPPICAV, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêté des comptes. Elle est établie selon les dispositions du prospectus.

## S'AGISSANT DES IMMEUBLES ET DROITS RÉELS DÉTENUS DIRECTEMENT PAR LA SPPICAV OU PAR LES SOCIÉTÉS DANS LESQUELLES 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'Établissement 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 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.

## S'AGISSANT DES IMMEUBLES ET DROITS RÉELS DÉTENUS INDIRECTEMENT PAR LES SOCIÉTÉS DANS LESQUELLES LA SPPICAV DÉTIENT UNE PARTICIPATION NON CONTROLÉE

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.

## 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.

## 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).

## 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.

## ACTIFS FINANCIERS

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la SPPICAV à chaque Date d'Établissement 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'Établissement 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)
  - 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, négociés 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.

## 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.

## MODE DE COMPTABILISATION DES COÛTS ET DÉPENSES ULTÉRIEURES

Les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement, les dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels, sont enregistrées en charges lorsqu'elles sont encourues.

### LES COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION

Il existe deux types de commissions : les commissions non acquises à la SPPICAV et les commissions acquises à la SPPICAV.

#### LES COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION NON ACQUISES A LA SPPICAV

Une commission de souscription non acquise à la SPPICAV 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.

#### LES COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION ACQUISES A LA SPPICAV

Une commission de souscription entièrement acquises 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.

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir les frais d'acquisitions des actifs immobiliers sont comptabilisées en dettes et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

### DÉPRÉCIATIONS SUR CRÉANCES LOCATIVES

Néant.

### PROVISIONS POUR RISQUES

Ces provisions sont destinées à faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Elles peuvent couvrir des passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans des obligations de la Société qui résultent d'évènement passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SPPICAV par une sortie de ressources.

Au cours de l'exercice, aucune provision pour risques n'a été comptabilisée.

## ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

		31/12/2023	31/12/2022
<b>Actif net en début d'exercice</b>	<b>+</b>	<b>146 273 316,87</b>	<b>174 585 848,98</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	10 063 679,73	7 220 390,99
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	-	24 402 578,13	28 640 814,04
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-		-252,79
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+/-	-27 915 094,17	8 069 749,03
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		<i>- 35 924 094,75</i>	
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>		<i>- 8 009 000,58</i>	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	-	175 327,94
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		<i>0</i>	
<i>Différence d'estimation exercice N-1 :</i>		<i>0</i>	
Distribution de l'exercice précédent (1)	-	5 001 387,50	3 732 993,79
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	6 133 389,98	5 573 964,45
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
<i>sur résultat net (1)</i>	-	312 147,90	
<i>sur cessions d'actifs (1)</i>	-		
Autres éléments (2)	+/-	-	-16 978 409,48
<b>ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>=</b>	<b>104 839 178,88</b>	<b>146 273 316,87</b>

(1) Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds.

(2) Capitalisation des moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier, sur dépôts et instruments financiers non immobiliers.

## COMPLÉMENTS D'INFORMATION

### VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS

Non concerné.

### VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ ET SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

Non concerné.

### ÉVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS DE SOCIÉTÉS DE PERSONNES ET DES PARTS ET ACTIONS DE SOCIÉTÉS NON NÉGOCIÉES SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Frais d'acquisition
§ Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 <sup>ème</sup> alinéa)	48 971 944,98			-27 915 094,17	21 056 850,81	
§ Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 <sup>ème</sup> alinéa)						
<b>TOTAL</b>	<b>48 971 944,98</b>			<b>-27 915 094,17</b>	<b>21 056 850,81</b>	
<b>TOTAL FRAIS INCLUS</b>						

### VENTILATION DES PARTS DE SOCIÉTÉS DE PERSONNES ET DES PARTS ET ACTIONS DE SOCIÉTÉS NON NÉGOCIÉES SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉ

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique
SCI Premium Equity	Tous biens immobiliers	En France
SCI Premium Funding	Tous biens immobiliers	En France

### CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL

Non concerné.

### AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Nature des autres actifs à caractère immobilier	31/12/2023	31/12/2022
Dépôts et cautionnement versés		
Avances en compte courant	71 844 190,22	68 605 608,57
<b>TOTAL</b>	<b>71 844 190,22</b>	<b>68 605 608,57</b>

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER, DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS (AUTRES QUE LES ACTIFS IMMOBILIERS DIRECTS ET PARTS OU ACTIONS IMMOBILIERES NON ADMIS SUR UN MARCHÉ RÉGLEMENTÉS)

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Évaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
A0000891	6 618 126,00	CC PREMIUM FUNDING	6 982 828,86	EUR	6,66%
A0000897	130 000,00	PRET INTRA PREM FUND	137 163,87	EUR	0,13%
A0000941	1 500 000,00	CC PREMIUM EQUITY	1 582 660,00	EUR	1,51%
A0000958	2 009 300,00	CC PREMIUM FUNDING	2 120 025,83	EUR	2,02%
A0000959	780 000,00	PRET INTRA PREM FUND	822 983,20	EUR	0,78%
A0001007	3 540 813,00	CC PREMIUM FUNDING	3 735 935,40	EUR	3,56%
A0001008	33 483,00	PRET INTRA PREM FUND	35 328,14	EUR	0,03%
A0001029	3 045 000,00	CC PREMIUM EQUITY	3 212 799,80	EUR	3,06%
A0001036	95 800,00	PRET INTRA PREM FUND	101 079,22	EUR	0,10%
A0001037	3 220 160,00	CC PREMIUM FUNDING	3 397 612,28	EUR	3,24%
A0001084	1 855 000,00	CC PREMIUM EQUITY	1 957 222,87	EUR	1,87%
A0001115	1 875 773,00	PRET INTRA PREM FUND	1 979 140,60	EUR	1,89%
A0001116	4 200 219,00	CC PREMIUM FUNDING	4 431 679,07	EUR	4,23%
A0001117	2 660 000,00	CC PREMIUM EQUITY	2 806 583,73	EUR	2,68%
A0001141	960 000,00	PRET INTRA PREM FUND	1 012 902,40	EUR	0,97%
A0001142	9 385 000,00	CC PREMIUM FUNDING	9 902 176,07	EUR	9,45%
A0001146	2 560 600,00	CC PREMIUM FUNDING	2 701 706,13	EUR	2,58%
A0001177	6 568 800,00	CC PREMIUM FUNDING	6 930 784,67	EUR	6,61%
A0001222	5 384 800,00	CC PREMIUM FUNDING	5 681 538,38	EUR	5,42%
A0001224	8 725 000,00	CC PREMIUM FUNDING	9 205 805,67	EUR	8,78%
A0001229	2 944 000,00	CC PREMIUM FUNDING	3 106 234,03	EUR	2,96%
D0100599	7 000 000,00	CAT LCL 24M	7 052 164,38	EUR	6,73%
D0100844	3 760 000,00	CAT LCL RESSOURCES+	3 771 332,30	EUR	3,60%

## DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires		
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)		
Dépréciations des créances locataires		
<b>TOTAL</b>	-	-

Évolution des dépréciations	Situation 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2023
Dépréciations des créances locataires	-			-

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
<b>Opérations de change à terme de devises</b>		
Achat de devises à terme		
Contrepartie des ventes à terme de devises		
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir	2 436 439,53	600 849,62
État et autres collectivités		
Syndics		
Autres débiteurs		
Charges constatées d'avance		
Charges récupérables à refacturer		
<b>TOTAL</b>	<b>2 436 439,53</b>	<b>600 849,62</b>

## CAPITAUX PROPRES

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	10 574,7883	9 723 368,93	340 310,80
Rachats réalisés	28 209,2226	24 402 578,13	
<b>MONTANTS NETS</b>	<b>-17 634,4343</b>	<b>-14 679 209,20</b>	<b>340 310,80</b>
<b>Capital souscrit restant à appeler</b>			

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Capital	99 242 099,28	141 080 497,69
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	71 819,18	
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-8 072,29	
Résultat de l'exercice	6 133 389,98	5 573 964,45
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-287 909,37	-381 145,27
Acomptes versés au cours de l'exercice	-312 147,90	
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Provisions		
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>104 839 178,88</b>	<b>146 273 316,87</b>

#### TABLEAU DES RÉSULTATS ET AUTRES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Actif Net	104 839 178,88	146 273 316,87	174 585 848,98	167 452 443,22	146 623 687,23
Nombre de parts	139 258,4878	156 892,9221	179 770,5115	173 878,1790	139 218,7588
Valeur liquidative	752,83	932,31	971,15	963,04	1 053,18
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	42,43*	32,64	21,51	12,67	7,57
Capitalisation unitaire					

(\*) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale. A noter que ce montant est calculé sur la base du nombre d'actions en circulation au 31 Décembre 2023.

## DETTES

### DÉCOMPOSITION DES DETTES

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts		
Concours bancaires courants		
<b>TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>		
<b>TOTAL DES AUTRES EMPRUNTS</b>		
<b>TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS</b>		
Ventes à terme de devises		
Contrepartie des achats à terme de devises		
<b>TOTAL OPÉRATIONS DE CHANGE À TERME DE DEVISES</b>		
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés		
État et autres collectivités		
Charges refacturées		
Autres créditeurs	4 903 052,61	1 903 689,20
Frais de gestion et de fonctionnement à payer	826 811,10	350 111,19
Commission de souscription acquise à la SPPICAV		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>5 729 863,71</b>	<b>2 253 800,39</b>

### VENTILATION DES EMPRUNTS PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE

Non concerné.

### VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS

Non concerné.

### EMPRUNTS A TAUX FIXE

Non concerné.

### DÉTAIL DES PROVISIONS POUR RISQUE

Non concerné.

## PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIERE

<b>Produits immobiliers</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Loyers		
Charges facturées		
Autres revenus immobiliers		
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Dividendes SAS / SCI	4 022 951,03	5 206 276,42
Dividendes Actions		1 461 547,30
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI		
<b>TOTAL</b>	<b>4 022 951,03</b>	<b>6 667 823,72</b>

<b>Charges immobilières</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges d'entretien courant		
Charges de gros entretien		
Charges de renouvellement et de remplacement		
Charges refacturées		
Redevance de Crédit-bail		
Autres charges		
Dotation de provision immobilière		
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Autres produits sur actifs à caractère immobilier</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Intérêts des avances en comptes courant	3 752 316,33	1 525 731,43
Autres produits		
Autres revenus immobiliers		
<b>TOTAL</b>	<b>3 752 316,33</b>	<b>1 525 731,43</b>

<b>Autres charges sur actifs à caractère immobilier</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Intérêts sur emprunts immobiliers		
Charges sur emprunts immobiliers		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

<b>Produits sur opérations financières</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Produits sur dépôts	632 900,56	15 384,44
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organisme de placement collectif		143 379,00
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Autres instruments		
Autres produits financiers	91 570,36	35 330,56
<b>TOTAL</b>	<b>724 470,92</b>	<b>194 094,00</b>

<b>Charges sur opérations financières</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Autres charges financières		7 858,48
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>7 858,48</b>

<b>Autres produits</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Arrondi de TVA		
Produits des activités annexes		
Autres produits		
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Autres charges</b>	31/12/2023	31/12/2022
Frais bancaire	2 155,80	1 210,50
Pénalités et amendes fiscales		
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion		
Intérêts des dividendes d'actions étrangères		
<b>TOTAL</b>	<b>2 155,80</b>	<b>1 210,50</b>

## FRAIS DE GESTION

### LES FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Les frais de gestion sont calculés à chaque valorisation sur l'actif net. Ces frais sont imputés au compte de résultat de la SPPICAV.

Les frais de gestion et de fonctionnement récurrents supportés par la SPPICAV qui représentent au maximum 1,95% TTC de l'actif net couvrent notamment la rémunération de la Société de Gestion, les commissions de commercialisation, les frais de commissariat aux comptes, les honoraires du dépositaire, du valorisateur.

<b>Frais de gestion et de fonctionnement</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Commission société de gestion	1 079 284,87	1 339 491,23
Commission de commercialisation	1 062 026,95	1 313 939,67
Commission administrative	11 142,62	10 777,27
Commission dépositaire	40 206,44	47 460,35
Honoraires commissaire aux comptes	20 272,06	20 088,08
Frais publicité et annonce	4 371,12	5 699,84
Autres frais	143 883,64	64 154,48
Frais de tenue des assemblées	3 004,80	3 004,8
<b>TOTAL</b>	<b>2 364 192,50</b>	<b>2 804 615,72</b>

Les frais de gestion et de fonctionnement représentent 1,78% de l'actif net moyen sur une base annualisée.

### LES FRAIS DE GESTION VARIABLES

Non concerné.

### RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

<b>Ventilation par nature</b>	<b>Plus-values</b>	<b>Moins values</b>	<b>Résultat de cession 31/12/2023</b>	<b>Résultat de cession 31/12/2022</b>
Terrains nus				
Terrains et constructions				

Constructions sur sol d'autrui				
Autres droits réels				
Immeubles en cours de construction				
Autres				
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 <sup>ème</sup> alinéa)				
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 <sup>ème</sup> alinéa)				
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4 <sup>ème</sup> alinéa)				
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
Autres actifs immobiliers				
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>	-	-	-	-
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	-	-	-	-
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-

## ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	Montant
Engagements réciproques	Néant
Engagements reçus	Néant
Engagements donnés	Néant

Nature de l'engagement sur les actifs financiers	Montant
Engagements sur les marchés réglementés	Néant
Engagements de gré à gré	Néant
Autres engagements	Néant

## TABLEAU D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	6 133 389,98	5 573 964,45
Régularisation du résultat net	-287 909,37	-381 145,27
Résultat sur cession d'actifs		
Régularisation des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice	-312 147,90	
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>5 533 332,71</b>	<b>5 192 819,18</b>
Report des résultats nets	71 819,18	
Report des plus-values nettes (1)		
Régularisation sur les comptes de reports	- 8 072,29	
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>63 746,89</b>	<b>-</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>5 597 079,60</b>	<b>5 192 819,18</b>
Distribution	5 597 079,60*	5 121 000,00
Report des résultats nets antérieurs		71 819,18
Report des plus-values nettes (1)		
Incorporation au capital		
<b>TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES</b>	<b>5 597 079,60*</b>	<b>5 192 819,18</b>

(1) Au sens de l'article L.214-69 du Code monétaire et financier.

\* Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale.

## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Libellés	Valeur actuelle des titres 31/12/2023	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
SCI Premium Equity	1 246 743,28	391 550,00	-1 980 345,36	1 246 742,77	100%
SCI Premium Funding	19 810 107,53	6 063 790,00	-27 725 147,82	21 377 718,58	87,49%
<b>TOTAL</b>	<b>21 056 850,81</b>	<b>6 455 340,00</b>	<b>-29 705 493,18</b>	<b>22 624 461,35</b>	

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Aux associés

## **EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM**

24-26 rue de la Pépinière

75008 PARIS

## OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier Edmond de Rothschild Immo Premium constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV à la fin de cet exercice.

## FONDEMENT DE L'OPINION

### RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme indiqué dans la note « Actifs immobiliers » de l'annexe aux comptes annuels, et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les titres de participation sont valorisés à leur valeur actuelle, sous la responsabilité de la société de gestion, sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant, portant en particulier sur les actifs immobiliers détenus par ces participations.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

## VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

## RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

## RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPPICAV.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- ▶ Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▶ Il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux associés

## **EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM**

24-26 rue de la Pépinière

75008 PARIS

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

## CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.227-10 du code de commerce.

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

# PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023 ET CONVOCATION DES ACTIONNAIRES

## PROJET D'ORDRE DU JOUR

Nous vous proposons de convoquer l'Assemblée Générale Mixte sur l'ordre du jour suivant :

### **A titre ordinaire**

- ▶ Présentation du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport général du Commissaire aux comptes sur l'activité de la Société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, approbation des comptes annuels et quitus au Président et aux administrateurs ;
- ▶ Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- ▶ Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce et approbation de ce rapport et des opérations qui y sont mentionnées ;
- ▶ Modification du prospectus ;

### **A titre extraordinaire**

- ▶ Modification des articles 17.6, 21, 22 et 23 des statuts
- ▶ Questions diverses ;
- ▶ Pouvoirs à conférer en vue des formalités.

## DATE ET LIEU DE LA RÉUNION

Nous vous proposons de convoquer l'Assemblée Générale Mixte le :

**LUNDI 6 MAI 2024 À 16 HEURES**  
**DANS LES SALONS DU CLUB EDMOND DE ROTHSCHILD (FRANCE)**  
**47, RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ - 75008 PARIS**

# PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS A SOUMETTRE AU VOTE DES ACTIONNAIRES

## A TITRE ORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

#### PRÉSENTATION DU RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DU RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023, APPROBATION DES COMPTES ANNUELS ET QUITUS AU PRÉSIDENT ET AUX ADMINISTRATEURS

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion et du rapport du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Elle constate que le Président et le Commissaire aux comptes n'ont porté à sa connaissance aucune modification aux méthodes d'évaluation et à la présentation des comptes.

L'Assemblée Générale donne, au Président et aux administrateurs, quitus entier et sans réserve de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice écoulé.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

#### AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

L'Assemblée Générale constate qu'au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

- ▶ Le montant du bénéfice de l'exercice s'élève à 5 845 480,61 euros ;
- ▶ Le montant du report à nouveau créditeur s'élève à 63 746,89 euros (y compris régularisation sur les comptes de reports) ;
- ▶ Le montant de l'acompte sur dividendes déjà versé s'élève à 312 147,90 euros.

Qu'en conséquence, le montant du bénéfice distribuable s'élève à 5 597 079,60 euros.

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice distribuable de l'exercice de la façon suivante:

- ▶ 5 597 079,60 euros à la distribution aux actionnaires (soit 40,19 euros par action sur la base du nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2023)

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée Générale prend acte des distributions de dividendes intervenues au titre des trois exercices précédents :

- Exercice clos le 31 décembre 2020 : 2 204 620,76 euros ;
- Exercice clos le 31 décembre 2021 : 3 867 214,12 euros ;
- Exercice clos le 31 décembre 2022 : 5 121 000,00 euros.

## TROISIÈME RÉOLUTION

### LECTURE DU RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS VISÉES A L'ARTICLE L.227-10 DU CODE DE COMMERCE ET APPROBATION DE CE RAPPORT ET DES OPÉRATIONS QUI Y SONT MENTIONNÉES

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport spécial du Commissaire aux comptes, constate qu'aucune convention n'a été signée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 entrant dans le champ d'application de l'article L.227-10 du Code de commerce et approuve les termes dudit rapport.

## QUATRIÈME RÉOLUTION

### MODIFICATION DU PROSPECTUS

L'Assemblée Générale décide de procéder à la modification du prospectus afin d'y inclure les préconisations de l'Autorité des Marchés Financiers relatives aux experts immobiliers.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide d'ajouter le paragraphe suivant :

*« Article 6.4.1 Actifs Immobiliers*

*[...]*

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

*Les méthodes d'évaluation employées par les experts externes en évaluation et l'évaluateur interne indépendant dans le cadre de leurs missions sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière signée par l'Association Française des sociétés d'expertise immobilière (AFREXIM) et élaborée sous l'égide de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI).*

*[...]*»

Le reste de l'article demeure inchangé.

## **A TITRE EXTRAORDINAIRE**

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

#### MODIFICATION DES ARTICLES 17.6, 21, 22 ET 23 DES STATUTS

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que la distribution d'acomptes sur dividendes est l'une de ses compétences exclusives et constaté la lourdeur de ce formalisme,

Décide que la distribution d'acomptes sur dividendes sera désormais un pouvoir du Président de la Société mais précise que l'Assemblée Générale conserve sa compétence exclusive relative à l'affectation du résultat, la distribution de dividendes qui en résulte, la distribution de primes et de réserves,

L'Assemblée Générale décide de modifier les statuts afin d'inclure la signature électronique des décisions prises par l'Assemblée et par le Conseil d'Administration et l'enregistrement des procès-verbaux signés électroniquement dans des registres dématérialisés,

Décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier les articles 17.6, 21, 22 et 23 des statuts de la Société comme suit :

#### *« Article 17.6 - Procès-verbaux*

*Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.*

*Les décisions du Conseil peuvent être signées par voie électronique au moyen d'un procédé fiable d'identification au sens des articles 1366 et 1367 du Code civil. »*

#### *« Article 21 - Modes et règles de consultation des associés ou de l'associé unique*

*La volonté des associés s'exprime par des décisions collectives qui obligent tous les associés. Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives par lui-même ou par son mandataire.*

*Chaque action donne droit à un droit de vote.*

*Le droit d'assister ou de se faire représenter aux délibérations des associés est subordonné à l'inscription de l'Associé dans les registres de la SPICAV, deux jours calendaires au moins avant la date de réunion des associés. Toutefois, le Président a tous pouvoirs pour réduire ce délai.*

*Sauf dans les cas où la loi ou les statuts imposent la tenue d'une assemblée, les décisions collectives des associés sont prises, au choix, soit en assemblée générale, soit par consultation écrite, soit dans un acte signé par l'ensemble des Associés.*

*Les décisions de l'Assemblée Générale peuvent être signées par voie électronique au moyen d'un procédé fiable d'identification au sens des articles 1366 et 1367 du Code civil.*

*Les procès-verbaux des décisions des associés sont consignés dans un registre dématérialisé.*

*Les copies ou extraits des procès-verbaux des décisions collectives sont valablement certifiés par le Président, ou un fondé de pouvoir habilité à cet effet. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

#### *« Article 22 - Nature des décisions collectives et règles de majorité*

*Les décisions suivantes relèvent de la compétence des associés :*

- ✓ Décisions prises à la majorité simple des voix associés présents ou représentés :*
- nomination des commissaires aux comptes ;*
- approbation des comptes annuels ;*
- affectation des résultats, distribution de dividendes, de primes, de réserves ;*

- approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées ;
- constatation de la clôture de la liquidation de la SPPICAV ;
- nomination et révocation du liquidateur, détermination de ses pouvoirs et de sa rémunération ;
- répartition du boni de liquidation. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

*« Article 23 - Réunion de toutes les actions en une seule main*

*Lorsque la SPPICAV ne comprend qu'un seul associé, les décisions décrites à l'article 22 sont de la compétence de l'associé unique.*

*Les décisions de l'associé unique sont constatées par un procès-verbal signé par tout moyen par le Président et l'associé unique. Les procès-verbaux des décisions de l'associé unique sont consignés dans l'ordre chronologique, dans un registre dématérialisé. »*

L'Assemblée Générale décide de ratifier l'ensemble des décisions signées par tout moyen électronique depuis la constitution de la Société.

## SIXIÈME RÉOLUTION

### POUVOIRS A CONFÉRER EN VUE DES FORMALITÉS

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes ainsi qu'à la société LEGALVISION PRO dont le siège social est situé à PARIS (75009) - 15 rue de Milan, à l'effet d'accomplir tous dépôts, formalités et publications légales.

# ANNEXE

## Informations périodiques 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

Dénomination du produit : EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM

Identifiant d'entité juridique : 969500Y2B1OQUW7HI948

### Caractéristiques environnementales et/ou sociales

#### Ce produit financier avait-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

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.



#### Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

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.

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

## > 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.

### ● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

Le Fonds ayant obtenu le Label ISR, la performance est évaluée au regard des dispositions de celui-ci. La Société de Gestion a défini une grille de notation interne permettant d'évaluer chaque actif immobilier en portefeuille. Ainsi, sur chaque critère, une note s'échelonnant de -1 à 5 (respectivement la note la plus faible et la note la plus élevée) est attribuée à chaque actif, avant d'être consolidée au niveau du portefeuille. La note cible du portefeuille est fixée à 60, tandis que la note maximale est de 100.

Les notes indiquées dans cette section ont été pondérées sur la base de la surface (surface utile) des actifs.

### 1. Poche immobilière

Indicateur	Note 2023	Note 2022	Tendance
<b>1.1 Indicateurs environnementaux (pondération : 50% de la note globale)</b>			
Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) : énergie finale exprimée en kWhEF/m²su.an	3.26	2.58	↗
Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) : énergie primaire exprimée en kWhEP/m²su.an	3.08	2.40	↗
Contrat de performance énergétique (CPE) sur les sites éligibles (enjeu énergétique pour les surfaces supérieures à 5 000 m² et complexité technique le justifiant)	1.32	1.89	↘
Suivi des consommations énergétiques via une plateforme web ou via des compteurs à télé-relevé	4.38	5.00	↘
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)	2.16	2.00	↗
Présence d'audits énergétiques ou de diagnostic de performance énergétique	3.91	3.83	↗
Emissions de gaz à effet de serre (exprimées en kgCO2eq/m²su.an)	3.77	3.02	↗
Type de fluide frigorigène présent sur l'actif	2.95	3.18	↘
Fuites de fluide frigorigène	1.89	1.67	↗
Analyse du cycle de vie (ACV) de l'immeuble lors des opérations de rénovation	0.00	0.00	↗
Mix énergétique renouvelable des parties communes (le mix énergétique du bâtiment comprend une part décarbonée : énergies bio-sourcées, électricité verte, etc...)	-0.74	-0.95	↗
Labellisation Bâtiment Bas Carbone (BBCA), dans le cadre de rénovations lourdes ou thermiques	0.00	0.00	→
Taux d'absorption à la parcelle	0.38	0.37	↗
Plan d'actions en faveur de la biodiversité pour les sites à enjeux	0.92	-0.53	↗
Consommation d'eau potable du bâtiment (actifs de bureaux)	2.95	3.11	↘
Présence d'un compteur d'eau connecté eau froide	1.55	1.66	↘
Présence d'équipements hydro-économiques (actifs de bureaux)	2.35	0.84	↗
<b>SOUS-TOTAL NOTATION ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>24.61</b>	<b>21.44</b>	↗

## 1. Poche immobilière (suite)

Indicateur	Note 2023	Note 2022	Tendance
<b>1.2 Indicateurs sociaux (pondération : 25% de la note globale)</b>			
Nombre de lignes de transports en commun (tramway, métro, bus, RER, train, TGV)	4.96	4.97	↘
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	1.08	0.54	↗
Présence de bornes de partage (vélos, voitures...) ou création de services spécifiques au bâtiment	5.00	5.00	→
Raccordement du bâtiment aux réseaux externes de télécommunication	2.73	2.74	↘
Maîtrise du confort thermique par les occupants	2.48	0.86	↗
Ventilation et qualité de l'air intérieur	2.84	2.44	↗
Protections solaires et occultations	3.83	3.86	↘
Partenariat avec des entreprises de l'économie sociale et solidaire (ESS) mis en place sur l'actif	1.09	-0.76	↗
<b>SOUS-TOTAL NOTATION SOCIALE</b>	<b>16.51</b>	<b>14.29</b>	<b>↗</b>
<b>1.3 Indicateurs qualité de la gouvernance (pondération : 25% de la note globale)</b>			
Part des contrats incluant des engagements en lien avec la politique ESG du bailleur	3.00	3.00	→
Dispositifs contractuels avec les preneurs (annexes environnementales enrichies, bail vert, etc...)	2.05	1.68	↗
Cahier des charges « preneur » pour l'aménagement des zones privatives	3.00	-1.00	↗
Dispositif d'animation de la démarche ESG auprès des occupants	4.40	-0.41	↗
Enquête de satisfaction intégrant des critères ESG	3.80	-1.00	↗
Fournisseurs de proximité privilégiés	3.81	1.69	↗
Etat des risques et pollutions et plan d'actions	4.03	2.77	↗
Prise en compte des risques liés aux changements climatiques	3.00	1.00	↗
<b>SOUS-TOTAL QUALITE GOUVERNANCE</b>	<b>17.00</b>	<b>7.65</b>	<b>↗</b>

## 2. Poche financière

Il est précisé en préambule que l'intégralité des titres composant la poche financière du Fonds a été cédée au 31/12/2022.

Indicateur	Note 2023	Note 2022	Tendance
<b>2.1 Maturité ESG (pondération : 40% de la note globale)</b>			
Notation extra-financière des foncières	NA	4.70	NA
Démarche ESG	NA	4.80	NA
Recours à la finance verte dans le cadre des financements	NA	2.60	NA
<b>SOUS-TOTAL MATURETE ESG</b>	<b>NA</b>	<b>32.80</b>	<b>NA</b>
<b>2.2 Indicateurs environnementaux (pondération : 30% de la note globale)</b>			
Démarche de réduction des émissions de gaz à effet de serre	NA	4.00	NA
Stratégie carbone	NA	3.90	NA
Labels environnementaux des bâtiments	NA	4.80	NA
Démarche en faveur de la réduction des consommations énergétiques	NA	4.00	NA
Démarche en faveur du traitement des déchets	NA	4.10	NA
Démarche en faveur de la réduction des consommations d'eau	NA	3.30	NA
Démarche en faveur de la préservation de la biodiversité	NA	3.60	NA
<b>SOUS-TOTAL INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX</b>	<b>NA</b>	<b>23.70</b>	<b>NA</b>
<b>2.3 Indicateurs sociaux (pondération : 15% de la note globale)</b>			
Services aux occupants et connectivité	NA	3.40	NA
Engagement en faveur de la mobilité durable	NA	4.10	NA
Services aux occupants	NA	3.70	NA
Santé et confort des occupants	NA	3.80	NA
<b>SOUS-TOTAL INDICATEURS SOCIAUX</b>	<b>NA</b>	<b>11.20</b>	<b>NA</b>
<b>2.4 Indicateurs qualité de la gouvernance (pondération : 15% de la note globale)</b>			
Gestion de la chaîne d'approvisionnement (engagement des parties prenantes : prestataires, locataires) et promotion de l'économie circulaire	NA	3.40	NA
Engagements vis-à-vis des collaborateurs	NA	4.40	NA
Prise en compte de la cartographie des risques liés aux changements climatiques	NA	3.80	NA
<b>SOUS-TOTAL QUALITE GOUVERNANCE</b>	<b>NA</b>	<b>11.40</b>	<b>NA</b>

● ... et par rapport aux périodes précédentes ?

Note globale portefeuille	Note 2023	Note 2022	Note 2021	Note 2020
Note globale du portefeuille (actifs immobiliers)	58.12	43.37	34.22	31.01

● **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?**

Non applicable, dans la mesure où le Fonds ne vise pas l'investissement durable.

● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Non applicable, dans la mesure où le Fonds ne vise pas l'investissement durable.

*Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*

Non applicable

*Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?*

Non applicable

*La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.*

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 portion 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.

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.



● **Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

Non applicable, dans la mesure où le Fonds ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.



● **Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?**

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Actifs immobiliers	Immobilier (bureaux et commerces)	84%	France
Instruments financiers	-	6%	France

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :

- les investissements dans des actifs immobiliers, représentant 79% des actifs détenus au 31/12/22) ; et
- les investissements dans instruments financiers (dépôts), représentant 13% des actifs détenus au 31/12/22.



## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

### ● Quelle était l'allocation des actifs ?

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.

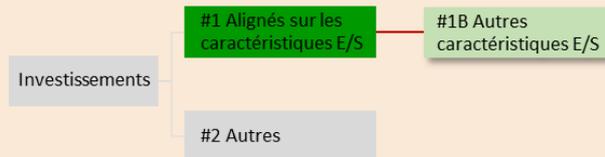
Il convient de noter qu'au 31/12/2022, l'ensemble des titres de foncières cotées détenus par le biais de la poche financière a été cédé.

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

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes



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 quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Le Fonds a réalisé des investissements dans le secteur de l'immobilier, plus particulièrement dans des actifs à usage de bureaux et de commerce situés en France.

Aucun investissement du Fonds n'a été réalisé dans des secteurs ou sous-secteurs qui tirent leurs revenus de la prospection, de l'extraction, de la production, de la transformation, du stockage, du raffinage ou de la distribution, y compris le transport, le stockage et le commerce, de combustibles fossiles.



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

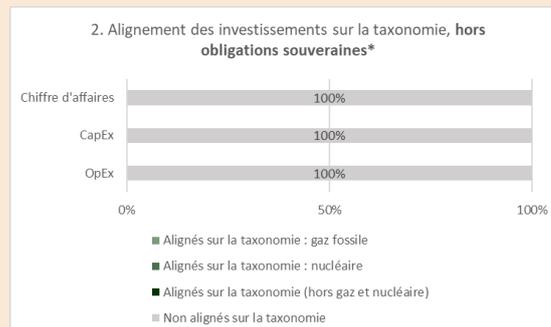
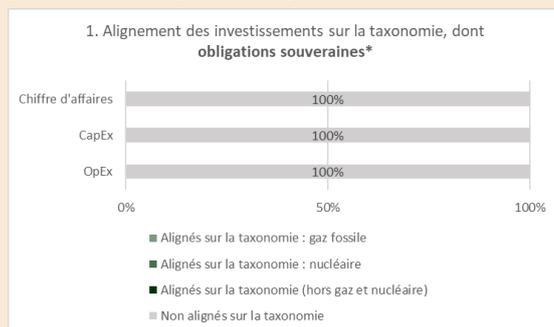
Le Fonds ne vise pas l'investissement durable au plan environnemental. Les actifs en portefeuille ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE.

### ● Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE<sup>1</sup> ?

- Oui
- Dans le gaz fossile     Dans l'énergie nucléaire
- Non

<sup>1</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient 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.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleurs performances réalisables.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

● **Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Non applicable, dans la mesure où le Fonds ne réalise pas d'investissement dans des activités habilitantes ou transitoires.

● **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Lors des périodes de références précédentes, les investissements réalisés par le Fonds n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE.



● **Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

Dans la mesure où le Fonds ne vise pas l'investissement durable au plan environnemental, cette section n'est pas applicable.



● **Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?**

Dans la mesure où le Fonds ne vise pas l'investissement durable au plan social, cette section n'est pas applicable.



● **Quels étaient les investissements inclus dans les catégories « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?**

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

- Une poche de liquidités qui permet 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.



## Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Au cours de l'année 2023, Edmond de Rothschild REIM (France) s'est attelé à consolider la complétude du taux de couverture des données recueillies.

La Société de Gestion a également diffusé un éco guide, un annuaire Entreprise Sociale et Solidaire (ESS) et un cahier des charges preneurs travaux ESG à destination des locataires en vue de les sensibiliser à la démarche. Une enquête de satisfaction, des comités verts ainsi qu'un webinar ont également été réalisés afin de leur présenter les différents enjeux associés aux démarches réalisées et recueillir leurs retours.

Les équipes de gestion ont également mis en œuvre les axes d'amélioration identifiés dans les plans d'actions de chaque actif en portefeuille, notamment la mise en place de bornes électriques, de racks à vélo, d'éléments de biodiversité en vue d'améliorer la notation de ces derniers.



## Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Dans la mesure où aucun indice de référence n'a été désigné pour le Fonds, cette section n'est pas applicable.

- **En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?**  
Non applicable
- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?**  
Non applicable
- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**  
Non applicable
- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**  
Non applicable

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

