

VL / PART EN €	NOMBRE DE PARTS	ACTIF NET EN €	VALEUR DES ACTIFS IMMOBILIERS EN €	NOMBRE D'ACTIFS IMMOBILIERS
1 014,15	87 597,6457	88 837 636,07	45 450 000	4

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT

La SPPICAV a pour objectif général de proposer aux souscripteurs un investissement d'une durée recommandée de 8 ans dans un patrimoine investi dans des actifs immobiliers et des actifs financiers avec un sous-jacent immobilier pouvant présenter, selon l'analyse de la Société de Gestion, des opportunités de création de valeur.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

- ▶ Code ISIN : FR0013248622
- ▶ Forme juridique : SPPICAV
- ▶ Date de création de la SPPICAV : 18 Juillet 2017
- ▶ Devise : EUR
- ▶ Valorisation : Bimensuelle
- ▶ Décimalisé : Dix-millièmes
- ▶ Montant minium de souscription initial : A partir de 50 000€
- ▶ Durée de placement recommandée : 8 ans
- ▶ Frais de fonctionnement et de gestion maximum : 2,10% TTC de l'actif net
- ▶ Frais d'exploitation immobilière maximum : 2,00% TTC de l'actif net
- ▶ Commission de souscription maximum acquise à l'OPCI : 3,50%
- ▶ Commission de souscription maximum non acquise à l'OPCI : 5,00%
- ▶ Commission de rachat : Néant
- ▶ Commission de surperformance: Néant

PRINCIPAUX RATIOS

- ▶ Effet de levier AIFMD : 1 x
- ▶ Ratio de liquidité : 26%
- ▶ Ratio d'endettement réglementaire : 0%

PRESTATAIRES OPCI

- ▶ Société de gestion : Cleaveland
- ▶ Commercialisateur : Edmond de Rothschild (France)
- ▶ Dépositaire : CACEIS BANK
- ▶ Valorisateur : CACEIS FUND ADMINISTRATION
- ▶ Commissaire aux comptes : PricewaterhouseCoopers Audit
- ▶ Expert externe en évaluation 1 : Cushman & Wakefield
- ▶ Expert externe en évaluation 2 : Catella Valuation Advisors

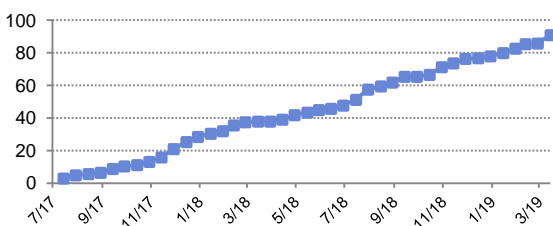
PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT



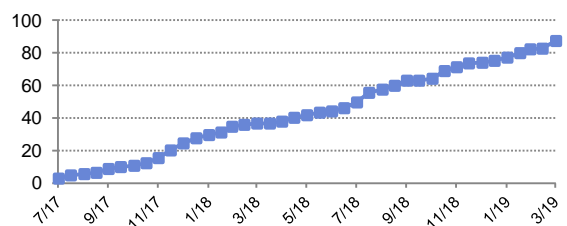
Cet OPCI, constituant un investissement à long terme, majoritairement investi en immobilier, présente un niveau de risque moyen de perte en capital (niveau 4). La catégorie de risque associée à cet OPCI n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. **Le capital investi dans cet OPCI n'est pas garanti.** La catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risques ».

ÉVOLUTION DES SOUSCRIPTIONS

SOUSCRIPTIONS NETTES (MONTANTS EN MILLIONS €)



NOMBRE DE PARTS (PARTS EN MILLIERS)



PERFORMANCE DU FONDS

	1 mois	3 mois	6 mois	YTD	1 an	3 ans	5 ans	Depuis le 18/07/2017
Performance	0,72%	2,39%	0,85%	2,39%	1,40%	-	-	1,42%

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.

ANALYSE ET ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS SUR LE PORTEFEUILLE

Au 31/03/2019, l'OPCI Grand Public Edmond de Rothschild Immo Premium est composé à 54% d'actifs immobiliers physiques, 20% d'actifs financiers et 26% d'actifs liquides.

La valeur liquidative s'établit à 1 014,15 € par action au 31/03/2019 (contre 990,52 € au 31/12/2018).

La hausse sur le trimestre est principalement due :

- ▶ à la hausse de la valeur de la poche financière liée à une meilleure performance boursière des foncières cotées (SIIC) en portefeuille ; et
- ▶ aux revenus générés par les biens immobiliers détenus indirectement par l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium

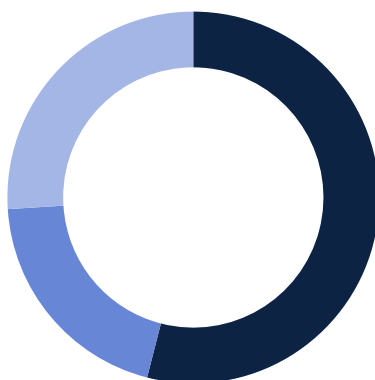
Sur le plan immobilier, les recherches d'opportunités ont abouti à la signature de 3 promesses de vente et d'un acte authentique de vente.

Les promesses signées :

- ▶ Signature, en février 2019, d'une promesse de vente sur deux biens immobiliers à usage principal de commerces dans le centre ville de Lille .
- ▶ Signature, en mars 2019, d'une promesse de vente sur un immeuble à usage principal de bureaux à Levallois-Perret.

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

26% POCHE DE LIQUIDITÉ



54% POCHE IMMOBILIÈRE

20% POCHE FINANCIÈRE

PATRIMOINE DE L'OPCI (EN MILLIONS D'EUROS)

POCHE IMMOBILIÈRE



POCHE FINANCIÈRE



POCHE DE LIQUIDITÉ



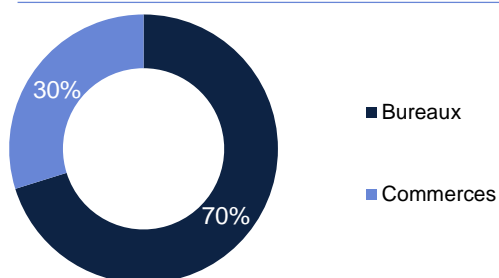
POCHE IMMOBILIÈRE



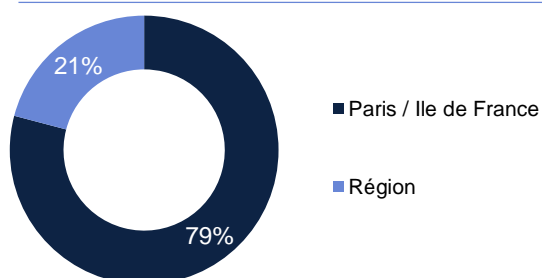
Au 31 mars 2019, la poche immobilière de l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium est constituée de 4 biens immobiliers répartis en France et principalement à Paris.

La valeur vénale du patrimoine immobilier a progressé de 6,2% depuis leur acquisition.

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

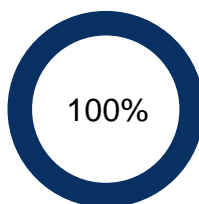


SUPERFICIE TOTALE



5 052,2 m²

TAUX D'OCCUPATION



DURÉE FERME RÉSIDUELLE DES BAUX



5,2 ans

Principaux actifs immobiliers	Date d'acquisition	Typologie	Surface (en m ²)	Taux de rendement
46, rue de Lille - 75007 Paris	16/01/2018	Bureaux	1 074,8 m ²	2,88%
123, rue de la Pompe - 75016 Paris	23/07/2018	Commerces	78,4 m ²	4,30%
56, avenue Maurice Bourges-Manoury - 31200 Toulouse	25/09/2018	Bureaux	3 069 m ²	6,29%
4bis-6 et 8, boulevard de Clichy - 75018 Paris	26/03/2019	Commerces	830 m ²	4,29%

ACQUISITIONS INTERVENUES EN 2019

ACQUISITION – 4bis-6 et 8 Boulevard de Clichy – 75018 Paris

La SCI Bureaux Premium, filiale de l'OPCI EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM, a acquis le 26 mars 2019 un local commercial de 830m² pour un volume de 10,76 millions d'euros hors droits.

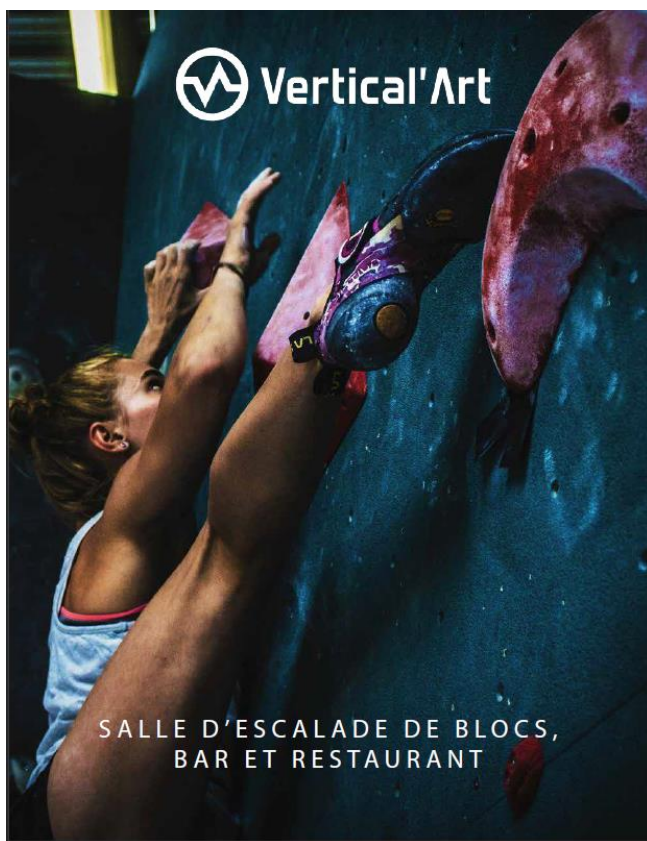
Situé dans le 18^{ème} arrondissement de Paris, sur la rive droite de la Seine, l'actif est implanté dans le quartier Pigalle-Montmartre, en bordure du boulevard de Clichy au numéro 4bis-6 et 8. Idéalement situé au pied de la Zone de Tourisme Internationale de Montmartre et à 50m du métro « Pigalle », cet actif bénéficie d'un emplacement privilégié et d'une forte visibilité avec un linéaire de vitrine de 30m.

L'ensemble immobilier est en excellent état : il a fait l'objet d'une restructuration totale en 2018.

Le bien est entièrement loué à l'enseigne Vertical Art dans le cadre d'un bail de 10 ans à effet du 26 mars 2019 (durée ferme du bail 9 ans).

Ce concept sportif de blocs d'escalades « Indoor » a été créé par quatre sportifs de très haut niveau, tous anciens champions du monde de leur discipline et encore sur le circuit de grandes compétitions internationales, ils ont su développer leur activité en s'entourant de partenaires financiers solides aidant à un développement pérenne. Notre actif possédant une hauteur sous plafond de 8m sur 400m², leur concept s'intègre donc parfaitement au local. Enfin, un restaurant bar vient compléter l'activité d'escalade, tout comme des espaces de musculation, cardio fitness, sauna et hammam.

L'acquisition de ce deuxième local commercial renforce notre stratégie d'investissement sur cette typologie d'actif plutôt liquide en l'état actuel du marché.



RAPPEL SUR LES ACQUISITIONS INTERVENUES EN 2018

ACQUISITION – 46 rue de Lille – 75007 Paris

La SCI Bureaux Premium, filiale de l'OPCI EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM, a acquis le 16 janvier 2018 un hôtel particulier à usage de bureaux pour un volume de 20,75 millions d'euros hors droits.

Situé dans le 7^{ème} arrondissement de Paris, sur la rive gauche de la Seine, l'actif est implanté dans le quartier Saint-Thomas d'Aquin, en bordure de la rue de Lille au numéro 46, dans un secteur prestigieux de la capitale regroupant un grand nombre d'institutions officielles comme l'Assemblée Nationale, l'hôtel Matignon, l'hôtel des Invalides, le siège de l'UNESCO ainsi que de nombreuses ambassades.

Le bien est détenu en pleine propriété et certifié HQE Rénovation « Très bon ».

L'ensemble immobilier est en excellent état : il a fait l'objet d'un ravalement en février 2014 et d'une restructuration totale en 2015. L'agencement intérieur ainsi que la décoration ont été réalisés par le preneur : le décorateur mondialement connu Christian Liaigre.

Le bien est entièrement loué à Christian Liaigre dans le cadre d'un bail de 9 ans à effet du 01 juillet 2016 (durée ferme du bail 5 ans) qui y a installé son siège.

L'acquisition de ce premier actif pour l'OPCI, reflète la stratégie du fonds qui consiste à investir dans des immeubles de bureaux et de commerces « core » majoritairement dans Paris mais également en 1^{ère} couronne Ouest et dans les principales villes de province.



ACQUISITION – 123 rue de la Pompe – 75016 Paris

La SCI Commerces Premium, filiale de l'OPCI EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM, a acquis le 23 juillet 2018 un commerce de pied d'immeuble haussmannien pour un volume de 2 millions d'euros hors droits.

Situé dans le 16ème arrondissement de Paris, sur la rive droite de la Seine, l'actif est implanté dans le quartier de Dauphine, en bordure de la rue de la Pompe au numéro 123 entre l'avenue Victor Hugo, l'avenue Georges Mandel et la rue de Longchamp. L'actif se trouve en face du lycée Janson de Saily et à quelques centaines de mètres de la marie du 16ème arrondissement.

Le bien est entièrement loué à l enseigne La fée maraboutée, marque de prêt-à-porter haut de gamme dans le cadre d'un bail de 9 ans à date d'effet du 01 juillet 2016.

L'ensemble immobilier est en excellent état et est détenu dans un immeuble soumis au régime de la copropriété.

L'acquisition de ce deuxième actif pour l'OPCI, reflète la stratégie du fonds qui consiste à investir, en plus des bureaux, dans des commerces « Core » et très liquides situés à Paris et dans les meilleures artères des principales villes de région.



ACQUISITION – 56 avenue Maurice Bourges-Manoury – 31200 Toulouse

La SCI Bureaux Premium, filiale de l'OPCI EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM, a acquis le 25 septembre 2018 un immeuble à usage principal de bureaux pour un volume de 9,28 millions d'euros hors droits.

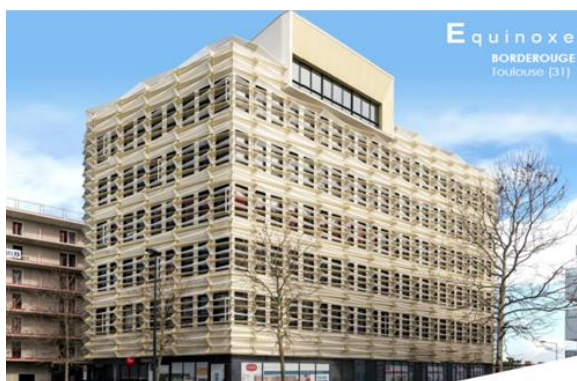
L'ensemble immobilier est implanté à Toulouse, 4^{ème} ville française. Plus précisément l'ensemble immobilier se situe au nord de la commune, dans le quartier nouvellement aménagé de Borderouge, le long de la rue Maurice Bourges-Manoury au n°53.

Le bien est entièrement loué au preneur Nexity, promoteur immobilier, dans le cadre d'un bail de 9 ans à date d'effet du 31 juillet 2015.

Promoteur, Nexity assume également la double casquette de constructeur immobilier. Nexity se charge ainsi d'initier des projets immobiliers tout en les réalisant elle-même. La société s'est progressivement constituée en groupe. Le groupe Nexity couvre aujourd'hui des grands projets immobiliers sur toute la France. Nexity groupe est ainsi présent dans la plupart des grandes villes, telles que Paris, Bordeaux, Strasbourg, Marseille ou encore Montpellier. Mais Nexity ne se limite pas à la France puisque le groupe est devenu en peu de temps international, avec des implantations en Pologne, en Italie, ou encore en Belgique.

L'immeuble est en excellent état (livraison au 31 juillet 2015), est certifié HQE et est détenu en pleine propriété.

L'immeuble est élevé en R+6 sur un niveau de sous-sol et développe une surface utile de 3 069 m². Le rez-de-chaussée accueille un commerce/showroom et des surfaces de bureaux. L'ensemble immobilier dispose de 58 emplacements de parking : 26 emplacements (détenus en pleine propriété) en sous-sol de l'immeuble et 32 emplacements de stationnement (détenus dans une copropriété) situés dans le parking du centre commercial voisin « Equinoxe » .

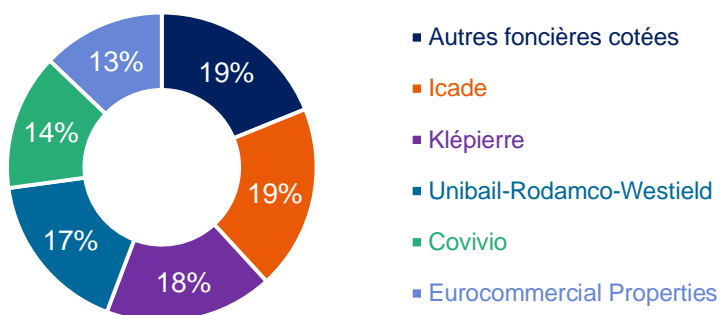


POCHE FINANCIÈRE

18,0 M€

Au 31 mars 2019, l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium détient des actions de foncières cotées Altaréa Cogedim, Carmila, Covivio, Eurocommercial Properties, Icade, Klépierre, Mercialis, Unibail Rodamco Westfield.

Répartition des principales foncières cotées



POCHE DE LIQUIDITÉ

23,1 M€

Au 31 mars 2019, l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium dispose de 23,1 millions d'euros de trésorerie (principalement placée en dépôts à terme) dans l'attente de la réalisation de nouveaux investissements.

RISQUES DU PRODUIT

Risque fiscal : l'OPCI est exonéré d'impôt sur les sociétés, sous réserve notamment du respect de l'objet légal et d'obligations de distribution portant sur une part significative de ses revenus et plus-values. Le non-respect de ces obligations est de nature à rendre l'OPCI 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.

Risque de perte en capital : l'OPCI n'offre aucune garantie ou protection du capital. L'investisseur est averti que la performance de l'OPCI peut ne pas être conforme à ses objectifs et que son capital investi peut ne pas lui être restitué intégralement, et ce même s'il conserve ses Actions pendant toute la durée de placement recommandée. L'investisseur ne devrait pas réaliser un investissement dans l'OPCI s'il n'est pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Risque de liquidité : l'OPCI est exposé à un risque de liquidité du fait de la faible liquidité du marché immobilier. La vente d'immeuble nécessite un délai important qui peut être allongé en période de tension sur ce marché. Dans les conditions exceptionnelles définies au Prospectus, la Société de Gestion pourra suspendre provisoirement les demandes de souscriptions et de rachats.

Risques liés aux actifs immobiliers et à la stratégie d'investissement : l'investissement réalisé par l'OPCI dans l'immobilier est soumis directement ou indirectement aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs ou des participations détenus par l'OPCI. L'investisseur est invité à consulter attentivement le Prospectus de l'OPCI afin de connaître le détail de ces risques liés aux actifs immobiliers et à la stratégie d'investissement.

Risque de contrepartie : l'OPCI est exposé à un risque de contrepartie : sur le marché immobilier, sur les marchés d'instruments financiers à terme dans le cas où une contrepartie avec laquelle un contrat a été conclu ne tiendrait pas ses engagements.

Risque de crédit : la baisse de la qualité de crédit d'un émetteur peut entraîner une baisse de la valeur des titres émis par l'émetteur.

Risque lié au recours à l'endettement / à l'effet de levier : l'OPCI peut avoir recours à l'endettement dans le cadre du financement de ses acquisitions et autres travaux. Dans ces conditions, 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. En cas de forte baisse de valeur des actifs immobiliers, un niveau d'endettement élevé peut conduire à un actif net négatif et entraîner de ce fait une liquidation de la SPPICAV.

Risque de taux : l'OPCI peut être investi partiellement dans des instruments de taux. Ces derniers présentent un risque de dépréciation suite à une évolution des taux d'intérêt.

Risque lié à la détention d'actions : l'OPCI peut être investi partiellement dans des actions de sociétés foncières. Les marchés actions peuvent présenter des variations significatives de cours. En cas de baisse des marchés actions, la Valeur liquidative de l'OPCI baissera.

Risque lié à l'utilisation de produits dérivés : l'OPCI pourra avoir recours à des produits dérivés afin de se couvrir contre une exposition défavorable des marchés. Il peut exister un risque de couverture imparfaite ne permettant ainsi pas de protéger l'OPCI complètement contre une baisse de la valeur de l'actif couvert.



Plus d'informations sur les risques de l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium sont disponibles dans le prospectus du fonds, accessible depuis le site internet de la société de gestion www.cleveland.fr

AVERTISSEMENTS

Ce document est exclusivement conçu à des fins d'information. Le bulletin trimestriel ne constitue aucunement une recommandation d'investissement ni une proposition de contracter. Les informations financières contenues dans ce bulletin ne sont qu'un aperçu de la situation de l'OPCI à une date donnée et à cette date uniquement.

Cleaveland décline toute responsabilité pour tout investissement réalisé sur base de ce bulletin et de toute conséquence négative qui pourrait en résulter. Tout investissement comporte des risques spécifiques. Tout investisseur potentiel doit se rapprocher de son prestataire ou conseiller, afin de s'assurer de l'adéquation du produit présenté avec sa situation et ses besoins. A cet effet, il devra prendre connaissance du document d'information clé pour l'investisseur (DICI) de l'OPCI remis avant toute souscription et disponible gratuitement sur simple demande au siège social de Edmond de Rothschild (France) ou de Cleaveland.

Par ailleurs, l'indicateur synthétique de risque et de rendement note sur une échelle de 1 à 7 cet OPCI en catégorie 4 ce qui reflète un risque moyen de perte en capital.

Pour toute question, vous pouvez contacter Cleaveland par courrier à l'adresse suivante :

Cleaveland
35, boulevard des Capucines
75002 Paris

ou par courriel à l'adresse suivante : edrimmopremium@cleaveland.fr