



EDMOND
DE ROTHSCHILD



EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM

RAPPORT ANNUEL 2018



EDMOND DE ROTHSCHILD, L'AUDACE DE BÂTIR L'AVENIR.

SOMMAIRE

ACTEURS DE LA SPPICAV	3
ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ.....	5
ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DES MARCHÉS FINANCIERS.....	6
ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DES MARCHÉS IMMOBILIERS	9
RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET ARRÊTÉ DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018.....	16
COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2018	33
ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS.....	37
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018.....	51
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	54
PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018 ET CONVOCATION DES ASSOCIÉS.....	55
ÉLABORATION DU PROJET DE TEXTE DES RÉOLUTIONS.....	56

Les termes « SPPICAV », « Société » et « Fonds » font référence à l'OPCI EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM.

ACTEURS DE LA SPPICAV

SOCIÉTÉ DE GESTION

La SPPICAV est gérée par Cleaveland, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 1^{er} février 2010, sous le numéro GP 10000005, dont le siège social est sis 35 Boulevard des Capucines, Paris (75002), immatriculée sous le numéro 481 118 123 RCS Paris (la "**Société de Gestion**"). Conformément aux dispositions du livre IV de l'article 317-2 du RGAMF, la Société de Gestion, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de la SPPICAV, dispose des fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant.

DÉPOSITAIRE ET CONSERVATEUR

CACEIS BANK, est une société anonyme agréée par le Comité des Établissements de Crédit et des Entreprises d'Investissement (dont les attributions ont été transférées à l'autorité administrative indépendante dénommée « Autorité de contrôle prudentiel et de résolution » en application des dispositions de l'ordonnance n°2010-76 du 21 janvier 2010) en qualité d'établissement de crédit ayant son siège social au 1-3 Place Valhubert, Paris (75013), et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 612 024 722 (le « Dépositaire »).

ÉTABLISSEMENTS EN CHARGE DE LA CENTRALISATION DES ORDRES DE SOUSCRIPTION ET RACHAT PAR DÉLÉGATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

ÉTABLISSEMENT EN CHARGE DE LA TENUE DU REGISTRE DE LA SPPICAV

Dans le cas d'une émission d'actions au porteur en Euroclear France (Dépositaire Central), il n'y a pas de registre. Elles sont livrées au souscripteur sur son compte ouvert chez son teneur de compte conservateur.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le Commissaire aux comptes de la société est PricewaterhouseCoopers Audit, représentée par Jean-Baptiste Deschryver, dont le siège social est situé 63 rue de Villiers, Neuilly-sur-Seine (92200), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 672 006 483.

COMMERCIALISATEUR

Edmond de Rothschild (France) prend l'initiative de la commercialisation de l'OPCI et peut être amenée à déléguer la réalisation effective de cette commercialisation à un tiers choisi par ses soins. Par ailleurs, la Société de Gestion ne connaît pas l'ensemble des commercialisateurs des parts de l'OPCI. 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 l'OPCI et toute documentation relative à la société est disponible à son siège social.

DÉLÉGATAIRES

La société de gestion Cleaveland délègue à Caceis Fund Administration la gestion comptable de la SPPICAV.

Caceis Fund Administration, ayant son siège social au 1-3 Place Valhubert, Paris (75013), a notamment, pour objet social la valorisation et la gestion administrative et comptable de portefeuilles financiers. A ce titre, elle procède, principalement, au traitement de l'information financière relative aux portefeuilles, aux calculs des valeurs liquidatives, à la tenue de la comptabilité des portefeuilles, à la production des états et informations comptables et financiers et à la production de divers états réglementaires ou spécifiques.

EXPERTS EXTERNES EN ÉVALUATION

Les experts externes en évaluation sont :

- ▶ Cushman & Wakefield, société par actions simplifiée, ayant son siège social sis 21 rue de Balzac, Paris (75008).
- ▶ Catella Valuation Advisors, société anonyme ayant son siège social sis 184 rue de la Pompe, Paris (75116) et dont l'adresse postale est le 4-6 rue de Lasteyrie, Paris (75116).

ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ÉVÈNEMENTS CORPORATE RELATIFS À LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'ANNÉE CIVILE 2018

L'exercice clos le 31 décembre 2018 fut le 2^{ème} exercice social de la Société.

Madame Nathalie MOURRAL a démissionné de ses fonctions de membre du Conseil d'administration de la société.

Aux termes du procès-verbal en date du 12 novembre 2018, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de modifier l'article 9 des statuts (pour reprendre la rédaction exacte du prospectus) portant sur le rachat des actions de la Société comme suit :

«les actions sont rachetées à la demande des associés, dans un délai maximum de deux mois (2) mois calendaires si les contraintes de liquidité de la SPPICAV l'exigent sur la base de la valeur liquidative [...]».

En cas de conditions normales de marchés, le règlement des rachats intervient dans un délai maximum de huit (8) jours ouvrés suivant la date d'établissement de la valeur liquidative ».

La Société détient directement au 31 décembre 2018,

- ▶ 99,99% des parts de la SCI Bureaux Premium; et
- ▶ 99,99% des parts de la SCI Commerces Premium

Par ailleurs,

- ▶ La SCI Bureaux Premium détient directement 0,01% des parts de la SCI Commerces Premium ; et
- ▶ La SCI Commerces Premium détient directement 0,01% des parts de la SCI Bureaux Premium ;

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2018

Monsieur Philippe CIEUTAT	Président du Conseil d'administration - Administrateur
CLEVELAND représentée par Dominique BONIN	Administrateur

LISTE ET OBJET DES CONVENTIONS SOUMISES AUX ARTICLES L.227-10 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE

Conventions conclues au cours de l'exercice clos le 31/12/2018 : 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 de l'exercice précédent qui se sont poursuivies au cours de l'exercice clos le 31/12/2018 : néant.

ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DES MARCHÉS FINANCIERS

ÉVOLUTION DES MARCHÉS FINANCIERS EN 2018

L'année 2018 s'est caractérisée par une stabilisation de la croissance mondiale. Cette dernière s'est maintenue à 3,7%, un taux identique à l'année 2017, avec une croissance de 2,3% pour les pays développés et 4,6% pour les pays émergents et en développement, pour lesquels la reprise de l'activité s'est confirmée.

L'année 2018 a été marquée par de nombreux bouleversements dans les politiques commerciales, telles que la renégociation des accords commerciaux de l'USMCA (accords remplaçant l'ALENA) et telles que la négociation des modalités du Brexit par les pays de l'Union Européenne. La volonté de Donald Trump de mettre en place des droits de douane sur les importations chinoises pourrait à aussi renforcer les incertitudes au niveau macroéconomique.

Les pays développés ont connu une stabilisation de la croissance à 2,3% en 2018 comme pour 2017, cette dernière s'explique notamment par les conditions financières favorables dont elles continuent de bénéficier. Les États-Unis enregistrent une progression de leur croissance en 2018 (+0,7%) pour atteindre 2,9%. Si le taux de chômage aux États-Unis est au plus bas depuis l'arrivée de Donald Trump, le creusement des déficits en période de ralentissement pourrait restreindre ses marges de manœuvre. En effet, l'augmentation des taux d'intérêts, encore bas à l'heure actuelle, pourrait compliquer la tâche du président américain pour le financement de sa dette.

Dans les pays émergents et/ou en développement, il a été observé une très légère baisse de la croissance à 4,6% pour 2018, soit 0,1 point de moins qu'en 2017. D'importantes disparités existent tout de même en fonction des régions avec un ralentissement dans les pays émergents et en développement d'Europe (3,8% en 2018 contre 6,0% en 2017), une stabilisation dans les pays émergents et en développement d'Amérique Latine et des Caraïbes (1,3% seulement en 2018 après 1,1% en 2017), dans les pays émergents et en développement d'Asie (6,5% de croissance en 2017 et 2018) ainsi que dans les pays émergents et en développement d'Afrique Subsaharienne (2,9% en 2017 et 2018) et une amélioration dans les pays du Moyen-Orient, Afrique du Nord, Afghanistan et Pakistan (2,4% en 2018 contre 2,2% en 2017) et dans la Communautés des États Indépendants (2,3% en 2018 contre 2,1% en 2017). Le Brésil et la Russie qui étaient encore tous deux en récession en 2016 ont connu une hausse de leur croissance en 2018 de respectivement 0,2 point chacun pour atteindre 1,3% pour le Brésil et 1,7% pour la Russie. La Chine quant à elle, maintient une forte croissance en 2018 même si cette dernière baisse de 0,3 point par rapport à l'année précédente pour atteindre 6,6% en 2018.

Après avoir connu une nette augmentation en 2017 notamment grâce à une hausse de l'investissement et de la production de produits technologiques, la hausse du volume du commerce mondial s'est poursuivie, atteignant une croissance de 3,8% en 2018. Cette progression s'explique par des exportations technologiques résultant du lancement de nouveaux produits mais aussi par une accélération des importations anticipant les hausses des droits de douanes.

Néanmoins, la poursuite de cette croissance dépendra des choix politiques et pourrait être influencée par de fortes tensions commerciales. En effet, si les différentes barrières douanières n'ont eu jusqu'à présent que très peu d'impact négatif pour l'année 2018, l'incertitude qu'elles créent pourrait avoir pour effet de diminuer les investissements.

Dans la zone euro, la croissance a ralenti avec une baisse de 0,6 point pour atteindre 1,8% de croissance en 2018. Ce léger recul est principalement la conséquence d'un ralentissement des exportations, de la dépréciation de l'euro et de la baisse de la production industrielle allemande.

Après une hausse de 2,3% pour l'année 2017, la croissance française a connu une baisse de 0,8 point, pour atteindre 1,5% de croissance en 2018. Malgré un taux de chômage qui poursuit sa décrue, cette baisse peut s'expliquer notamment par l'impact du mouvement des « Gilets Jaunes » en fin d'année, impliquant une baisse de confiance des ménages et une diminution des achats.

Du côté des marchés financiers, l'année 2018 a aussi été marquée par une baisse après une année 2017 très faste. De nombreux indices boursiers ont subi des performances négatives avec notamment une baisse de 12,08% pour le Nikkei japonais, 6,12% pour le S&P 500, 17,03% pour l'EuroStoxx et jusqu'à 26,37% pour le Shanghai Composite. A Paris, le CAC 40 a lui aussi été impacté et a perdu 11,33% par rapport à l'année précédente.

La progression des indices a été heurtée par un environnement international moins porteur et plus incertain. L'inquiétude des investisseurs est notamment liée à des perspectives de bénéfices moins favorables dans un contexte de ralentissement économique global avec l'augmentation de droits de douanes en Chine et aux États-Unis, les incertitudes politiques sur une sortie sans accord du Royaume-Uni hors de l'Union Européenne et les risques autour du budget italien. Au même titre, l'or, souvent considéré comme valeur refuge, a également abandonné près de 4%.

L'euro a de son côté été fortement impacté en 2018. La monnaie unique a perdu 4,20% face au dollar, 6,34% face au yen et 4,20% face à la livre sterling. En début d'année, l'euro avait franchi la barre de 1,25 dollars, une première depuis décembre 2014 avant de redescendre en cours d'année. Cette tendance baissière sur l'euro est à mettre sur le compte du contexte économique tendu mais aussi de la montée de l'euro-scepticisme à la veille des élections parlementaires européennes.

Les grandes banques centrales ont elle aussi adopté un comportement plus prudent. La BCE a décidé de mettre fin à son programme de rachats d'actifs mais a cependant affirmé qu'elle ne souhaitait pas rehausser les taux directeurs avant au moins le troisième trimestre 2019.

Au vu d'un marché d'actifs financiers plus instable, les investisseurs ont préféré réduire leur exposition aux marchés actions, en se tournant vers des placements moins risqués.

Le taux obligataire à 10 ans allemand chute de +0,41% à +0,24% alors que le taux à 10 ans français gagne 5 bps et passe de +0,63% à +0,68%. En pleine négociation sur le Brexit, le taux à 10 ans au Royaume Uni se tend de 4 bps à +1,17%. Le taux à 10 ans italien s'est élevé et passe de +1,87% à 2,63%. Le taux à 10 ans américain a gagné 62 bps pour atteindre 2,85%.

L'immobilier d'entreprise a également bénéficié de ce contexte de détérioration de la confiance concernant la croissance mondiale. Les volumes d'investissement en France ont atteint un niveau record dans un contexte de taux de vacances très faible.

Les introductions boursières ont elle aussi été moins nombreuses en Europe en 2018. Le nombre d'introductions a été de 313 opérations pour un montant total levé de 36,6 Mds d'euros. C'est une baisse de 13% en volume et 19% en valeur comparé à 2017. En France, le nombre d'introductions françaises affiche tout de même une augmentation de 4 opérations avec 17 opérations réalisées sur 2018. On note tout de même une diminution de la valeur globale des sociétés introduites avec à peine 1 milliard d'euros en 2018 contre 2,4 milliards en 2017, soit une baisse de 58%.

Sources : Ofi AM, FMI, La Tribune, OMC

PERSPECTIVES 2019 AU REGARD DE L'ÉVOLUTION DES MARCHÉS FINANCIERS

D'après le FMI, la croissance mondiale en 2019 devrait atteindre 3,5%, soit 0,2 point de moins que celle de l'année 2018. Cette perte de vitesse est à mettre sur le compte de l'impact négatif des augmentations de droits de douane aux États-Unis et en Chine ainsi que des conditions financières de plus en plus resserrées.

Aux États-Unis, les effets positifs d'une politique fiscale accommodante et des promesses budgétaires commencent à s'estomper et les ménages tout comme les chefs d'entreprises ne sont pas insensibles à l'environnement international plus compliqué. Les projections de croissance des États-Unis devraient d'ailleurs, se situer aux alentours de 2,5% soit une baisse de 0,4 point.

Le commerce mondial en 2019 s'annonce lui aussi incertain. La croissance du commerce mondial devrait ralentir à 3,6% après avoir connu une croissance de 3,8% en 2018.

Le renforcement récent des tensions commerciales peut être lié, aussi bien aux différents discours protectionnistes qu'aux resserrlements des politiques monétaires. En effet, les fluctuations sur les marchés de change et sur les flux de capitaux pourraient là aussi, avoir un impact sur les flux commerciaux.

En zone Euro, la croissance devrait s'établir à 1,6% en 2019, soit une baisse de 0,2 point par rapport à 2018. Les baisses de production de l'industrie automobile allemande, faisant suite à de nouvelles normes antipollution et les risques souverains et financiers italiens devraient continuer de peser sur la croissance européenne en 2019.

En France, la croissance devrait se stabiliser à 1,5% pour 2019. Si l'impact de la crise des « Gilets Jaunes » pourrait se prolonger pour l'année 2019, les investissements des entreprises devraient cependant poursuivre leur croissance avec une hausse de 0,6% sur les deux premiers trimestres et permettre au taux de chômage de poursuivre sa baisse.

Le marché obligataire 2019 devrait être marqué par un durcissement des politiques des banques centrales. La FED qui a déjà effectué une première hausse des taux fédéraux à 2,50% en décembre, devrait prévoir un rythme plus progressif de hausse des taux en 2019. La BCE quant à elle, a mis fin à ses achats d'actifs même si elle a assuré ne pas vouloir rehausser ses taux directeurs avant l'été 2019.

Sources : FMI, OMC, Le Figaro

ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

MARCHÉ DE LA LOCATION DE BUREAUX EN 2018

VALEUR LOCATIVE

Dans la capitale, la demande des entreprises pour des espaces qualitatifs alliant flexibilité et centralité est toujours aussi pressante, tandis que l'offre immédiate atteint des niveaux historiquement bas, autant d'ingrédients réunis pour alimenter une hausse des valeurs locatives à court et moyen terme, sans toutefois dépasser les 850-860€/m²/an attendus à l'horizon 2020-2021.

Les valeurs locatives Prime* de bureaux sont restées stables d'un trimestre sur l'autre, elles s'établissent à 350€/m²/an en Première Couronne, 500-540€/m²/an dans l'Ouest, pour un maximum de 810€/m²/an dans le QCA (Quartier Central des Affaires).

Dans l'ensemble, les valeurs locatives de transactions de bureaux de première main (neufs ou restructurés) sont toujours orientées à la hausse (+3% en moyenne) par rapport aux loyers relevés en 2017. Il en est de même pour les transactions de secondes mains (+6% en Île-de-France et +10% dans le QCA).

Le loyer moyen de transaction des surfaces de première main s'établit en moyenne à 480€/m²/an en 2018 (+7% en un an). Cette valeur correspond à des signatures intervenues sur des surfaces restructurées, dans un contexte d'étroitesse de l'offre et à l'aube de livraisons d'immeubles hautement qualitatifs.

Face à une offre immédiate au plus bas et dans l'attente des livraisons de 2019, certains propriétaires avisés ont saisi l'occasion de relever les loyers de leurs bureaux les plus qualitatifs.

Au niveau régional, les valeurs locatives Top** dans le neuf progressent en raison de la rareté de l'offre neuve sur certains marchés régionaux. Ainsi, 9 villes (Aix/ Marseille, Bordeaux, Lille, Lyon, Metz, Nantes, Nice/Sophia, Rennes, Toulouse) affichent des loyers Top supérieurs à 200€/m²/an, alors que Strasbourg en est proche à 195€/m²/an.

**La notion de loyer Prime (valeur Prime) fait référence au « loyer facial le plus élevé, hors transaction de convenance, pour un produit : de taille standard par rapport à la demande dans le secteur de marché, d'excellente qualité et offrant les meilleures prestations, dans la meilleure localisation pour un marché donné »*

(Source : Lexique de l'immobilier BNP Paribas Real Estate).

***La notion de loyer Top (valeur Top) fait référence au « loyer facial le plus élevé constaté sur un marché immobilier, hors transaction de convenance. Ce loyer prend essentiellement en considération le marché et assez peu le produit, à la différence du loyer Prime qui s'attardera plus sur des critères de produit. Les deux valeurs peuvent donc être différentes. »*

(Source : Lexique de l'immobilier BNP Paribas Real Estate).

Loyer Prime en € / m² / an :

Île-de-France :

Secteur marché	T4 2017	T4 2018	Évolution
Paris	360-800€	360-810€	+0,00%
La Défense	540€	540€	+0,00%
Croissant Ouest	250-580€	330-600€	+8,00%
Première Couronne	320-360€	320-360€	+0,00%
Deuxième Couronne	190-235€	190-235€	+0,00%

Régions :

Villes	Loyer Prime en €/m ² /an
Marseille	320€
Bordeaux	320€
Lyon	300€
Toulouse	195€

DEMANDE PLACÉE :

La demande placée au cumul de l'année 2018 dépasse d'une très courte tête les 2,5 millions de m² (-5% par rapport à 2017), mais demeure encore supérieure à sa moyenne décennale (2,3 millions de m²).

Si la capitale franchit pour la 3^{ème} année consécutive la barre symbolique du million de m² commercialisés, la bonne surprise de l'année est à chercher du côté de la Deuxième Couronne où, trimestre après trimestre, la réalisation régulière de quelques grandes signatures a fait grimper la demande placée à 346 000m², marquant ainsi la seule progression (+26%) de l'année.

Entre ces deux extrêmes, l'heure est au repli pour le Croissant Ouest (607 400m² placés, -7% en un an) et encore plus à La Défense (135 300m² et -28%). En dépit d'une offre plutôt abondante, les grandes transactions ont été moins nombreuses en 2018 qu'en 2017.



Le marché des bureaux de La Défense termine lui aussi l'année au ralenti, avec un volume cumulé de 135 300m² en 2018. Ce fut moins le manque de transactions d'envergure que leur taille plus réduite qui a fait défaut au quartier d'affaires (une seule dépasse les 10 000m²).

Avec plus de 857 000m² placés au 1^{er} semestre, le marché des bureaux en Régions est à son plus haut niveau depuis 2008. C'est la 1^{ère} fois que le volume global de transactions dépasse les 800 000m² au 1^{er} semestre. Cela représente une hausse de 9% par rapport au 1^{er} semestre 2017 et de 37% par rapport à la moyenne 10 ans.

	Demande placée	Évolution par rapport à 2017
Lyon	270 000m ²	-7%
Lille	215 000m ²	-5%
Toulouse	163 000m ²	-4%
Bordeaux	155 000m ²	+55%
Aix-Marseille	140 000m ²	+ 26%

VACANCE

Assez logiquement, les taux de vacance sont presque tous orientés à la baisse en Île-de-France, dans un mouvement initié en 2014. Cinq ans de repli de cet indicateur positionnent désormais le stock parisien à des niveaux historiquement faibles, de l'ordre de 2,3% et même 1,3% dans le QCA. Selon les arrondissements, il varie de 0,8% dans le 9^{ème} à 1,6% dans le 8^{ème}, des chiffres jamais observés sur ce marché au cours des 20 dernières années.

En région, le taux de vacance a aussi diminué pour les principales villes de France pour atteindre 3,5% à Bordeaux (soit -50 bps), 5,3% à Aix-Marseille (soit -60 bps). Cependant, celui-ci est en légère hausse à Lyon (5,5%) et Toulouse (5,4%).

PRÉVISIONS 2019

Dans la continuité du ralentissement observé depuis 3 ans, les livraisons de bureaux n'auront représenté que 650 000m² en 2018, un volume en très grande majorité pré-commercialisé. Selon les estimations, l'année 2019 devrait voir la production neuve reprendre une certaine consistance avec plus d'un million de m² annoncé.

On compte aujourd'hui 1,1 million de m² de bureaux actuellement en chantier et à commercialiser en Île-de-France entre 2019 et 2021. Le taux de pré-commercialisation des livraisons de bureaux de 2019 est supérieur à 50% et même 70% à Paris, il laisse donc 480 000m² de bureaux à placer dans une géographie qui fait la part belle à la périphérie.

Enfin à plus long terme, près de 2,4 millions de m² de bureaux pourraient être livrés en Île-de-France à horizon 2022.

Le volume de la production neuve jusqu'en 2022 va radicalement renouveler le paysage tertiaire de La Défense, qui s'affirme comme l'épicentre francilien des livraisons. Pas moins de 600 000m² de bureaux sont en cours de développement, dont 350 000m² sont d'ores et déjà en chantier.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT DE BUREAUX EN 2018

VOLUME DE TRANSACTIONS

23 milliards d'euros ont été investis en 2018 en France. Cela correspond à plus de 4,3 millions de m² et 751 opérations, en baisse de 2,9% comparativement au nombre de transactions réalisées en 2017 même si cela représente une hausse de 18% en volumes investis.

A noter que l'acquisition d'actifs Core (56%) reste majoritaire dans les stratégies des acteurs à l'investissement. Cette poche comprend des méga-transactions d'un montant unitaire supérieur à 200 millions d'euros.

La répartition géographique est quant à elle significativement différente de 2017. Paris QCA représente 25% du volume investi suivi par Paris hors QCA (24,4%) et le Croissant Ouest (20,4%) qui cette année dépasse La Défense (12,5%).

Les taux Prime se stabilisent eux à un niveau très bas, entre 3% dans le QCA et 4% à la Défense en passant par le Croissant Ouest (3,25%). Enfin, les valeurs vénales du QCA retrouvent leurs valeurs de 2016 avec 25 721€/m².

En volume, plus de 3,4 milliards d'euros ont été investis en région, en nette hausse par rapport à 2017 (+33%) avec notamment de belles performances à Lyon (+50%), Lille (+100%) et Rennes (+513%).

A noter un fort dynamisme pour les VEFA qui représentent 30% du volume investi en région.

La moyenne des taux de rendement Prime*** se situe à 4,53% pour les principales villes de régions.

**** La notion de rendement Prime « est essentiellement utilisée dans le secteur de l'immobilier d'entreprise. Le rendement prime désigne le taux de rendement minimum obtenu pour l'acquisition d'un bâtiment qui répond à des caractéristiques précises en termes de géographie, de taille ou de qualité. Ainsi, un rendement prime peut être exprimé sur une ville et donne une indication précise sur le taux de rendement minimum qu'un investisseur pourra espérer lors d'une acquisition immobilière. »*

(Source : Lexique de l'immobilier BNP Paribas Real Estate).

Villes	Taux Prime
Toulouse	5%
Bordeaux	4,95%
Aix-Marseille	4,70%
Lille	4,15%
Lyon	3,85%

Sources : Market Beat France bureaux T4 2018, Cushman & Wakefield ; CBRE ; Point Marché 2018 Nexity

MARCHÉ LOCATIF DES ACTIFS DE COMMERCE EN 2018

La faiblesse de la consommation, la stagnation de la production manufacturière et le ralentissement des exportations ont pesé sur l'économie française au 1^{er} semestre 2018. Au 2nd semestre, la hausse du pouvoir d'achat et le niveau soutenu des investissements des entreprises ont néanmoins permis un rebond de l'activité. Les créations d'emplois devraient aussi accélérer mais seront, en 2018, moins nombreuses qu'en 2017.

De nombreux centres-villes de villes moyennes (entre 20 000 et 100 000 habitants) rencontrent aujourd'hui des difficultés en matière de commerces et de services notamment. Le taux moyen de la vacance en centre-ville est ainsi passé de 9,5% en 2015 à 11,1% en 2017. 62% des centres-villes observés ont un taux de vacance supérieur à 10%, limite symbolique considérée comme critique.

Les nouvelles attentes des consommateurs, alliées à la révolution digitale qui s'introduit dans de plus en plus de boutiques physiques, offrent de belles opportunités et permettent de renouveler l'offre commerciale.

On constate depuis quelques mois un effet de croisement entre les diverses typologies de commerces. Certaines enseignes de centres commerciaux et retail park tentent de se repositionner sur les meilleures artères de centreville, et à l'inverse, la volonté d'amener des acteurs de centre-ville en périphérie est toujours d'actualité

Paris conserve le leadership dans le domaine des commercialisations et représente 55% des opérations identifiées en 2018.

Le marché provincial reste dynamique, principalement dans les grandes métropoles régionales qui ont concentré les trois quarts des opérations de la province dont 25% sur la seule ville de Lyon. La demande reste forte également à Bordeaux, Nantes, Nice, Toulouse ou Strasbourg où le dynamisme de ces marchés a encouragé le développement d'enseignes nationales et internationales.

Avec un total de près de 173 000m² inaugurés en 2018, les centres commerciaux sont restés fidèles aux prévisions d'ouvertures du début d'année avec un taux de transformation de 80%, identique à celui de l'année dernière. Il apparaît plutôt satisfaisant sachant que les surfaces inaugurées ont diminué de plus d'un tiers par rapport à 2017. Contrairement à l'an passé, les créations de surfaces ont été majoritaires avec près de 60% des ouvertures de l'année, renouant avec la tendance de 2016.

Commerces de grande rue	Loyer zone principale en €/m ² /an	Loyer zone secondaire en €/m ² /an
Paris	19 000 €	13 992 €
Lyon	2 500 €	1 841 €
Bordeaux	2 400 €	1 767 €
Toulouse	2 200 €	1 620 €
Lille	1 700 €	1 252 €
Marseille	1 400 €	1 031 €

Paris	Loyer Prime en €/m ² /an
Avenue des Champs-Élysées	22 000 €
Boulevard Haussmann	7 500 €
Boulevard Saint-Germain	6 500 €
Rue des Francs-Bourgeois	5 150 €
Rue de Rivoli	3 600 €
Rue de Rennes	3 300 €
Rue du Commerce	2 200 €

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT DES ACTIFS DE COMMERCE EN 2018

Avec un volume total de 4,6 milliards d'euros investis en 2018, l'année rompt avec la contraction des volumes constatée depuis trois ans sur la catégorie des actifs commerciaux. Cette reprise est due à un 2nd semestre dynamique, représentant près de 60% du volume et 50% du total des opérations finalisées.

En effet, nombre de transactions se sont concrétisées en toute fin d'année, dont pour un tiers d'entre elles en décembre. L'année se termine donc avec un volume global en hausse de 10% par rapport à 2017, à un niveau supérieur de 15% à la moyenne des 10 dernières années. Il s'agit d'une performance presque inespérée dans un marché qui reste encore très tendu. La fragilité de la croissance des revenus locatifs, à l'exception des produits « Core », rend les actifs commerciaux moins attractifs aux yeux des investisseurs, surtout à l'heure où la croissance des chiffres d'affaires n'est plus systématiquement au rendez-vous.

La fin de l'année a été marquée par un regain d'activité sur les transactions de gros volumes qui ont pris le relais des intermédiaires et petits, particulièrement dynamiques début 2018. Ainsi, avec 11 transactions supérieures à 100 millions d'euros, ce segment reprend de la vigueur et atteint en volume le niveau de 2015 (56% du montant total investi en 2018).

Le dynamisme des commerces de centre-ville s'est confirmé en 2018. Ces derniers maintiennent leur suprématie sur le marché des commerces en concentrant 44% des investissements de l'année. Hormis l'opération « Champs-Élysées » (2^{ème} trimestre), l'engouement pour le pied d'immeuble reste présent et se justifie par une plus forte résilience de cette typologie d'actifs, notamment du fait de contraintes d'un foncier limité. Paris confirme son leadership sur ce segment totalisant 45% des opérations et 60% des montants.

A l'inverse, on constate une forte baisse des transactions sur les centres commerciaux qui ne représentent plus que 8% des montants investis en 2018 contre 30% en 2017 et 70% il y a 4 ans. L'ajustement en cours des valeurs des actifs secondaires ainsi que le manque de produits « Core » sur le marché contribuent à l'affaiblissement de l'attractivité de ce type d'actifs auprès des investisseurs.

Villes	Rendement Prime grande rue en %
Marseille	5,00%
Lille	4,25%
Toulouse	4,00%
Lyon et Bordeaux	3,85%
Paris	2,50%

Le taux de rendement des centres commerciaux atteint lui les 4,4% en 2018.

LE MARCHÉ DU RETAIL PARK

Pour la première fois depuis 2014, le rythme des ouvertures en retail park et parcs d'activités commerciales périphériques a reculé par rapport à l'année précédente. Avec près de 370 000m² inaugurés, c'est environ 22% de surfaces nouvelles en moins à voir le jour par rapport à 2017 et près de 40% en nombre de projets.

Le taux de transformation poursuit sa compression en passant sous la barre des 50% (54% en 2017). C'est néanmoins un résultat honorable compte-tenu de la typologie de ce format et surtout de l'ampleur du pipeline annoncé en début d'année (plus de 800 000m² à inaugurer). De même que pour les années précédentes, le 4^{ème} trimestre aura été déterminant dans le cycle de développement du parc commercial de périphérie en concentrant 45% des ouvertures de l'année.

L'arrivée d'enseignes traditionnellement présentes en centres-villes ou centres commerciaux sur le format retail park « nouvelle génération », crée une pression sur les valeurs locatives des petites surfaces qui évoluent à la hausse sur les sites les plus prisés. La situation est moins évidente pour les grandes surfaces (>3 000m²) pour lesquelles la demande est plus irrégulière.

Valeurs locatives Prime retail parks, €/m ² /an	Île-de-France	Province
0 - 300 m ²	230 - 300	200 - 250
300 - 500 m ²	200 -250	180 - 220
500 - 1000 m ²	180 -200	150 - 160
1000 - 2500 m ²	140 - 170	120 - 130
Plus de 2500 m ²	100- 130	70 - 100

Le taux de rendement des retails park atteint les 5% en 2018.

PERSPECTIVES 2019

Le pipeline pour 2019 s'annonce à nouveau bien rempli, d'autant qu'il s'est enrichi des nombreux reports d'ouvertures prévues en 2018. C'est donc plus de 900 000m² de retail parks et parcs d'activités commerciales périphériques qui sont théoriquement attendus cette année dont environ 70% autorisés ou en travaux.

Face à la pression d'une vacance en hausse et à l'allongement des périodes de commercialisations, une grande partie de ce pipeline ne verra pas le jour ou sera reporté à une date ultérieure. Les bailleurs vont se concentrer sur les projets « valeur sûre » qui disposent d'un seuil minimum de remplissage et de garanties quant aux flux de consommateurs.

La part des créations devrait rester encore largement majoritaire avec plus de 80% des surfaces prévues, certaines venant en complément de centres commerciaux existants, déjà pourvus d'une clientèle fidélisée.

Source : Marché de l'investissement en France, BNP RE ; Cushman & Wakefield / MarketBeat France Commerces Bilan 2018

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET ARRÊTÉ DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

OBJECTIF DE GESTION DU FONDS

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

La Société de Gestion cherchera à capter la performance des marchés immobiliers et financiers en sélectionnant des actifs de bureaux, de commerces et de logements dans le cadre de la poche immobilière ainsi que des titres financiers (titres de foncières cotées et titres financiers cotés) dans le cadre de la poche financière.

La SPPICAV distribuera, 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 SPPICAV

La SPPICAV a pour stratégie d'investir l'intégralité de son actif dans des immeubles et des instruments financiers dont le sous-jacent est lié au secteur de l'immobilier ayant une situation stabilisée (c'est-à-dire des biens immobiliers bien situés, loués à des locataires de premier rang via des baux fermes de longue durée et sans aucuns travaux significatifs à prévoir) ou pouvant présenter des opportunités de création de valeur, à l'exception d'une poche de liquidité détenue pour honorer les demandes de rachat qui représentera après trois ans au moins 5% de l'actif de la SPPICAV.

Les investissements d'actifs immobiliers à potentiel de création de valeur ou (« value added ») sont des actifs qui sont acquis en vue d'en transformer soit l'affectation, soit la configuration, soit l'occupation locative en vue d'en augmenter la valeur.

La SPPICAV a pour objectif de procéder à des acquisitions immobilières en fonction des opportunités qui se présenteront et pour les premières acquisitions dans un court délai suivant la constitution de la SPPICAV.

Conformément aux articles L 214-43 et R 214-90 du Code monétaire et financier, dans un délai de trois ans, les immeubles détenus indirectement par les souscripteurs représenteront au minimum 51% de la valeur de l'actif de la SPPICAV avec une cible à 60% étant précisé que les immeubles ou sociétés immobilières et les titres de foncières cotées, dans la limite de 9%, devront représenter ensemble au minimum 60% de la valeur des actifs de la SPPICAV (tels que définis à l'article R 214-89 du Code monétaire et financier).

La SPPICAV a une allocation de 51% à 60% en actifs immobiliers non cotés. Les poches financière & de liquidité constituent 40 à 49% de l'actif, au sein de laquelle les liquidités représentent entre 5 et 40% de l'actif avec un objectif cible proche de 10%.

Les titres financiers (titres de foncières cotées et titres financiers cotés), à l'exception de la trésorerie et des actifs liquides assimilés, représenteront au maximum 44% de l'actif.

La performance de ces produits étant liée à l'évolution des marchés financiers, il est précisé qu'en cas de forte demande de rachat, la poche financière et la poche de liquidité pourraient diminuer fortement et en conséquence porter la poche immobilière de la SPPICAV à plus de 60% de l'actif.

Il pourra être décidé de réallouer tout ou partie des titres investis dans la poche financière, ce qui pourra éventuellement engendrer des coûts supplémentaires liés à cette gestion.

La SPPICAV pourra avoir recours à l'endettement pour financer notamment l'acquisition ou la conservation du patrimoine immobilier dans le cadre de programmes de réhabilitation ou de rénovation des immeubles. Le ratio d'endettement de la SPPICAV sera limité à 40% de la valeur des actifs immobiliers.

En cas de conditions défavorables du marché ou de forte décollecte, la part de la poche immobilière pourra ponctuellement atteindre 90% de l'actif de la SPPICAV et contraindre à céder des actifs immobiliers afin de faire face à des besoins de liquidité.

De même, en cas de forte collecte, l'allocation immobilière pourrait être inférieure à l'allocation immobilière cible du fait des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés.

Conformément à la réglementation en vigueur, jusqu'à 3 ans après la date d'agrément de la SPPICAV, la composition de l'actif pourra différer significativement des ratios présentés ci-dessus.

Ainsi :

- ▶ La part des actifs immobiliers dans l'actif de la SPPICAV pourra être inférieure à 60% et s'écarter significativement, dans un sens comme dans l'autre, du ratio d'investissement cible de 60% ;
- ▶ Les titres financiers (titres de foncières cotées et titres financiers cotés) pourront représenter plus de 44% de l'actif de la SPPICAV ;
- ▶ La liquidité pourra être significativement supérieure à 5% de l'actif de la SPPICAV (tel que défini à l'article R.214-100 du Code monétaire et financier) pendant cette période voire atteindre 100% de l'actif de la SPPICAV avant le premier investissement immobilier.

STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LA POCHE IMMOBILIÈRE

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

La SPPICAV vise à se constituer un patrimoine immobilier composé d'actifs de bureaux, de commerces et de logements en France mais pourra également investir dans d'autres pays de la zone euro.

La décision d'investissement résulte d'une double approche réalisée par la Société de Gestion :

- ▶ Une approche stratégique liée à l'allocation du portefeuille : l'équipe de gestion déterminera, selon son expertise, la typologie d'actifs immobiliers à privilégier, ainsi que les secteurs géographiques les plus porteurs.
- ▶ Une approche tactique liée au choix des immeubles : la Société de Gestion prendra sa décision d'investissement au regard des caractéristiques intrinsèques de l'immeuble visé et plus précisément de son positionnement dans son marché, de sa qualité de construction, de sa capacité à générer des revenus sur une longue période et de son potentiel de valorisation.

Les actifs immobiliers sont sélectionnés par la Société de Gestion pour leur capacité à générer une performance positive sur le long terme provenant soit de flux locatifs considérés comme pérennes, soit d'un potentiel de revalorisation résultant par exemple de la mise en œuvre de travaux, de la valorisation de l'actif, etc.

La répartition cible des actifs immobiliers physiques (soumis par ailleurs à des frais de gestion) est définie comme suit:

- ▶ des actifs haut de gamme d'une valeur de 25 millions d'euros en moyenne (neuf ou de type haussmanniens) pour la plupart, situés:
 - Pour 60% dans des quartiers centraux d'affaires de Paris et en Île de France ;
 - Pour 20% dans les principales villes françaises (Lyon, Marseille, Lille...) ; et

- Pour 20% dans des projets de restructuration et de développement à Paris Intra-muros

La sélection des immeubles retenus par la Société de gestion se fera au regard des critères suivants :

- ▶ Le revenu locatif sur le long terme ;
- ▶ La qualité d'entretien ;
- ▶ Les caractéristiques techniques et architecturales ;
- ▶ Le potentiel de valorisation

Outre les investissements décrits ci-dessus, la SPPICAV peut être notamment amenée à détenir des titres d'OPCI, de SCPI ou de fonds d'investissement équivalents situés dans d'autres pays de la zone euro. Ces investissements peuvent être gérés par la Société de Gestion ou des sociétés de gestion de son groupe d'appartenance.

Ces investissements ne peuvent pas représenter plus de 10% de l'actif de la SPPICAV.

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

STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LES POCHE FINANCIÈRES ET DE LIQUIDITÉS

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

Les instruments financiers sélectionnés en fonction de la stratégie d'investissement déterminée par la Société de Gestion auront un sous-jacent et /ou un collatéral immobilier.

La mise en œuvre de cette stratégie sera réalisée par la Société de Gestion qui confiera l'exécution des ordres à CACEIS.

La décision d'allocation sera revue au minimum tous les trimestres et plus souvent si nécessaire.

Les instruments financiers utilisés seront libellés en euro afin que la poche financière n'ait pas à supporter de risque de change.

PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE LA POCHE FINANCIÈRE

Titres de sociétés foncières cotées

La SPPICAV pourra investir au maximum 44% de son actif dans des titres de sociétés foncières cotées négociés sur les marchés de la zone Euro et libellés en euro.

La stratégie d'investissement repose sur une gestion basée sur l'analyse financière et extra-financière des sociétés foncières cotées.

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

1. Obligations

La SPPICAV pourra investir dans la limite de 35% dans des obligations (y compris les obligations convertibles, obligations remboursables en actions, obligations à bons de souscription en actions...) libellées en euro ou dans des titres financiers équivalents libellés en euro émis par des entreprises du secteur immobilier ou des sociétés de crédit foncier, négociées sur un marché réglementé. Les obligations et autres titres de créances seront majoritairement de qualité « investment grade » à l'achat dont la notation sera égale ou supérieure à « BBB » chez Standard & Poor's et/ou à « Baa3 » chez Moody's.

La Société de gestion de portefeuille ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations mais peut en tenir compte dans sa propre analyse, au même titre que d'autres

éléments, afin d'évaluer la qualité de crédit de ces actifs et décider, le cas échéant, de leur acquisition ou de leur vente.

2. OPC immobiliers

Dans la limite de 10% de son actif, la SPPICAV pourra investir en titres d'OPC immobiliers de droit français ou européen dont la devise de libellé est l'euro. Ces OPC pourront être gérés par la Société de Gestion ou par une société liée.

STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LA POCHE DE LIQUIDITÉ

Afin notamment, de faire face aux demandes éventuelles de rachat, de placer des sommes en attente d'investissements, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et de rachat, pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la SPPICAV ou pour diversifier l'exposition aux risques auxquels elle est susceptible d'être exposée, la SPPICAV constituera une poche de liquidité.

Dans les trois premières années suivant la date de l'immatriculation de la SPPICAV, la poche de liquidité pourra représenter 100% des actifs de la SPPICAV.

Elle représentera à l'issue du délai de trois (3) ans suivant la constitution de la SPPICAV au minimum 5% de la valeur des actifs de la SPPICAV (tel que définis à l'article R.214-100 du Code monétaire et Financier).

La trésorerie de la SPPICAV sera investie en dépôts et instruments financiers à caractère liquide visés à l'article R214-93 du Code monétaire et financier (dépôts, bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations garanties ou OPCVM/Fia investis à 90% au moins en titres visés ci-avant, ...).

STRATÉGIE DE FINANCEMENT

Conformément à l'article R. 214-103 du Code monétaire et financier, la SPPICAV peut avoir recours à des emprunts ayant notamment pour objet de financer l'acquisition, la rénovation, la réhabilitation d'actifs immobiliers, ainsi que la réalisation de travaux éventuels sur les actifs immobiliers.

Le ratio maximum d'endettement de la SPPICAV, direct ou indirect, bancaire et non bancaire, est limité à 40% maximum de la Valeur des actifs immobiliers, et est apprécié dans les conditions prévues à l'article R. 214-104 du Code monétaire et financier à chaque Date d'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 1,67.

Conformément à la réglementation en vigueur, la SPPICAV peut intervenir sur les marchés à terme réglementés ou de gré à gré.

La Société de Gestion, afin de couvrir un risque dans le cadre du recours à un endettement bancaire, pourra utiliser notamment les instruments dérivés suivants :

- ▶ contrats d'échange de taux (swaps) à composante optionnelle (en couverture)
- ▶ autres dérivés de taux : caps, floors, (en couverture).

L'ensemble de ces instruments pourra être utilisé pour couvrir le portefeuille contre les risques de taux, de crédit, et les risques action. La limite d'engagement sur l'ensemble de ces marchés est de 100% de l'actif net.

Afin de limiter sensiblement le risque global de contrepartie des instruments négociés de gré à gré, la Société de Gestion pourra recevoir des garanties numéraires qui seront déposées auprès du dépositaire et ne feront l'objet d'aucun réinvestissement.

PROFIL DE RISQUE

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

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

La SPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital.

Le souscripteur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement, dans le cas où la Valeur Liquidative diminuerait.

Le souscripteur ne devrait pas réaliser un investissement dans la SPPICAV 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 SPPICAV selon les conditions prévues dans les statuts et dans le respect du présent Prospectus et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la SPPICAV et à l'intérêt commun des Actionnaires. Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion des qualités d'investissements complexes, sur la sélection d'actifs immobiliers spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers. Toutefois, il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la SPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La Valeur Liquidative de la SPPICAV pourrait en être affectée négativement.

RISQUE FISCAL

La SPPICAV 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 SPPICAV passible de l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices considérés ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats.

RISQUES LIÉS À LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

RISQUES LIÉS AU MARCHÉ IMMOBILIER

Ces risques, susceptibles d'avoir un impact négatif direct sur la Valeur Liquidative de la SPPICAV, peuvent résulter des circonstances suivantes :

- ▶ l'acquisition et la gestion des actifs immobiliers : ces risques étant diminués par le recours à des études de précaution (« due diligence ») sectorielles et juridiques au cours de la phase d'acquisition, et par la planification de l'activité (anticipation de départs de locataires, de délais de location, de mises aux normes techniques des bâtiments etc.) durant la phase de gestion ;
- ▶ la détention, par la SPPICAV, d'actifs immobiliers par nature peu liquides et dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. La SPPICAV est destinée à des investisseurs qui ne requièrent pas une liquidité immédiate de leurs placements. Il leur est recommandé d'examiner les conditions de sortie et notamment les possibilités de suspension des demandes de rachats d'actions. En outre, la modification des taux d'intérêts (cf. également infra risques liés à l'effet de levier) ou la volatilité des marchés financiers peuvent par ailleurs restreindre les sources de financement des candidats à l'acquisition d'actifs immobiliers détenus par la SPPICAV et sont par conséquent susceptibles de réduire la valeur de revente des actifs immobiliers de la SPPICAV ;
- ▶ la défaillance d'un locataire (pour les actifs immobiliers) peut conduire à un défaut de paiement, lequel pourra entraîner une baisse de la Valeur Liquidative. De façon plus générale, les départs des locataires en fin de bail ou à l'expiration de périodes

contractuelles peuvent entraîner une suspension et/ou une diminution des revenus locatifs au titre des locaux concernés ;

- ▶ la stratégie d'investissement mise en œuvre : cette stratégie pourrait orienter certains investissements vers des actifs dont le taux de vacance lors de l'investissement est significatif et peut atteindre 100%, et/ou qui nécessitent des travaux relativement importants ou vers des immeubles acquis sous la forme de ventes en l'état futur d'achèvement ou assortis de contrats de promotion immobilière. Dans ces deux derniers cas, la SPPICAV pourra, en outre, subir un risque de défaillance du vendeur ou du promoteur. Ce risque sera dans tous les cas couverts contractuellement par la fourniture d'une garantie bancaire d'achèvement ainsi que par le paiement de pénalités de retard. La SPPICAV pourrait néanmoins être amenée à supporter de façon résiduelle ces risques en cas de couverture imparfaite de la garantie ou de report de délais, ce dont pourrait résulter une augmentation du prix de revient de l'immeuble ou un décalage dans la perception des revenus locatifs.

Par ailleurs, les immeubles acquis sous la forme de vente en l'état futur d'achèvement ne produisent des revenus qu'à compter de leur achèvement et de leur location effective. En pratique, la SPPICAV pourra couvrir ce risque par la fourniture par le vendeur d'une garantie locative mais de façon résiduelle, la SPPICAV pourra être amenée à supporter un éventuel risque locatif.

Enfin, la gestion pratiquée par la SPPICAV repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et sur la sélection d'actifs immobiliers pertinents. Il existe cependant un risque que la SPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés immobiliers ou les actifs immobiliers les plus performants. La Valeur Liquidative de la SPPICAV pourra, en conséquence, diminuer.

RISQUES LIÉS À LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

La SPPICAV pourra acquérir des actifs faisant l'objet de contrats de promotion immobilière ne produisant des revenus qu'à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La SPPICAV supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs, qui peuvent entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

RISQUES LIÉS À LA POSSIBILITÉ DE REVENTE DES ACTIFS IMMOBILIERS

La modification des taux d'intérêt ou la volatilité des marchés financiers peuvent par ailleurs restreindre les sources de financement des candidats à l'acquisition d'immeubles détenus par la SPPICAV et peuvent, par conséquent, être susceptibles de réduire de manière significative la valeur de revente des biens immobiliers de la SPPICAV, et donc la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

RISQUE DE DÉPRÉCIATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

L'actif principal de la SPPICAV 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 ou encore de la prise en compte de nouvelles normes environnementales.

En outre les biens immobiliers acquis seront soumis à l'évolution de la réglementation qui leur est applicable et la SPPICAV devra le cas échéant supporter les conséquences éventuellement négatives des évolutions de ces réglementations. Il en va ainsi par exemple des modifications relatives à la constructibilité ou de nouvelles exigences éventuelles en matière de sécurité, qui sont susceptibles de faire baisser la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

RISQUE DE LIQUIDITÉ LIÉS À LA REVENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir la SPPICAV à céder certains actifs immobiliers dans un court délai pour faire face aux demandes de rachat. En effet, le marché immobilier ne permet pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transaction et des

coûts afférents. Ces cessions peuvent, le cas échéant, dégrader la performance de la SPPICAV si elles interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier ou de manière précipitée.

En vue de l'acquisition d'actifs, la SPPICAV peut être amenée à contracter des engagements susceptibles d'affecter sa capacité à arbitrer ultérieurement entre les actifs et, par la même, de provoquer un impact négatif sur la Valeur Liquidative.

Quand les circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt des Associés 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 SPPICAV aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts.

En particulier, une remontée des taux d'intérêt pourra avoir un impact négatif sur la performance de la SPPICAV.

RISQUE DE CONTREPARTIE

Sur le marché immobilier le risque peut se matérialiser par une perte de revenus en cas d'impayé d'un ou plusieurs locataires notamment, ce qui peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

Sur les marchés d'instruments financiers à terme et dans le cas où une contrepartie avec laquelle un contrat a été conclu ne tiendrait pas ses engagements (par exemple : paiement, remboursement), le risque se matérialise par une baisse possible de la Valeur Liquidative.

RISQUE DE CRÉDIT

Les titres détenus par la SPPICAV pourront connaître des fluctuations des prix (à la hausse comme à la baisse) en fonction de la perception des marchés du risque crédit des émetteurs (par exemple, dégradation de la notation par les agences de rating d'un émetteur).

En outre, en cas de défaut d'un émetteur, la Valeur Liquidative de la SPPICAV baissera.

RISQUE ACTIONS

Le cours des actions peut fluctuer selon les anticipations des investisseurs et entraîner un risque pour la valeur des actions. Le marché actions a historiquement une plus grande variation de prix que celui des obligations. En cas de baisse du marché actions, la Valeur Liquidative de la SPPICAV baissera.

RISQUE LIÉ À L'EFFET DE LEVIER

Dans le cadre du recours à l'endettement dans le cadre du financement de ses acquisitions et autres travaux, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte.

En cas d'évolution défavorable des segments de marché dans lesquels se situent les actifs immobiliers en portefeuille (vacance locative et/ou baisse de valeur des actifs), l'effet de levier peut en effet accentuer proportionnellement une éventuelle baisse de la Valeur Liquidative. De façon générale, les fluctuations du marché de la dette peuvent réduire de manière importante les sources de financement ou en augmenter le coût. En cas de forte baisse de valeur des actifs immobiliers, un niveau d'endettement élevé peut conduire à un actif net négatif et entraîner de ce fait une liquidation de la SPPICAV.

SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS PRINCIPAUX DE LA GESTION DU FONDS

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Au 31 décembre 2018, la collecte nette de l'OPCI EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM s'élève à 49 499 959,18 euros portant la capitalisation du fonds à 73 265 082,62 euros.

Le patrimoine de l'OPCI Grand Public EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM est composé à 48% d'actifs immobiliers physiques, 23% d'actifs financiers et 29% d'actifs liquides.

La valeur liquidative s'établit à 990,52€ par action au 31/12/2018 (contre 999,40€ au 31/12/2017).

Cette baisse est principalement due à la performance négative de la poche financière de l'OPCI. Les revenus générés par les biens immobiliers détenus par l'OPCI et la hausse des valeurs d'expertises immobilières ont partiellement compensé cette baisse.

La valeur de la poche financière a baissé dans le sillage des marchés financiers perturbés notamment par les tensions commerciales entre États-Unis et Chine, le Brexit et le ralentissement de la croissance. Concernant la pierre-papier, les investisseurs se sont focalisés sur la remontée des taux d'intérêt attendue et l'essor du e-commerce.

L'OPCI EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM a investi dans des foncières possédant des biens immobiliers résilients, elles offrent de bonnes perspectives et une visibilité forte quant à la croissance d'un dividende procurant un rendement déjà élevé. Leurs résultats 2018 ont confirmé leurs bons fondamentaux.

Sur le plan immobilier, les recherches d'opportunités de Cleaveland ont abouti à l'acquisition de trois biens immobiliers sur l'exercice 2018. Au cours du dernier trimestre 2018, la SCI Bureaux Premium a signé une promesse unilatérale de vente à son profit pour l'acquisition d'un ensemble immobilier à usage principal de bureaux, sis à Lyon.

ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Depuis la clôture de l'exercice 2018, la collecte nette de l'OPCI EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM s'élève à 13,7 millions d'euros (chiffre arrêté au 31 Mars 2019).

Le premier trimestre 2019 a été marqué par la signature de trois promesses de vente de biens immobiliers et d'un acte authentique de vente de bien immobilier.

Les promesses signées

Le mois de Février 2019 a été marqué par la signature de deux promesses de vente sur deux biens immobiliers à usage principal de commerces dans le centre ville de Lille.

Le mois de Mars 2019 a été marqué par la signature d'une promesse de vente un immeuble à usage principal de bureaux à Levallois-Perret.

L'acte authentique de vente signé

La SCI Bureaux Premium, filiale de l'OPCI EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM, a acquis le 26 mars 2019 un local commercial à usage de loisirs « Indoor », de 830m² pour un montant de 10 757 917 millions d'euros hors droits.

Situé dans le 18ème 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.

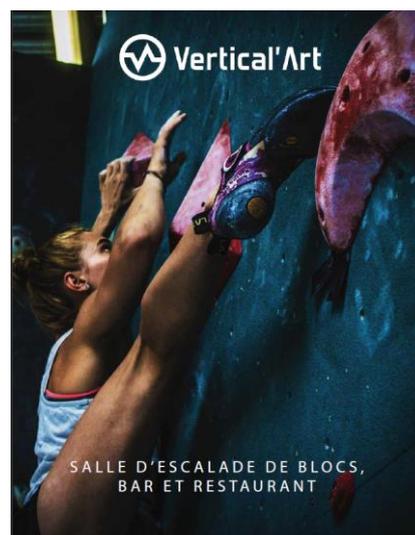
Idéalement situé au pied de la Zone de Tourisme Internationale de Montmartre et à 50m du métro « Pigalle », cet actif bénéficie d'un emplacement privilégié et d'une forte visibilité avec un linéaire de vitrine de 30m.

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 immobilier 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 local commercial renforce notre stratégie d'investissement sur cette typologie d'actif plutôt liquide en l'état actuel du marché.



Partenariat avec un co-investisseur

Par décisions en date du 28 mars 2019, un co-investisseur a été agréé en qualité de nouvel associé de la SCI Bureaux Premium, filiale de la Société. Ce partenaire a souscrit à l'augmentation de capital de la société SCI Bureaux Premium pour un montant de 265.330 euros.

STRATÉGIE POUR L'ANNÉE 2019

L'objectif du fonds pour l'année 2019 est de déployer la stratégie d'investissement du fonds afin de poursuivre les investissements au sein des poches immobilière, financière et de liquidité.

Le fonds pourra recourir à un endettement externe pour financer le développement de son patrimoine dans les limites prévues par le prospectus, soit un ratio maximum d'endettement de 40% de la valeur des actifs immobiliers.

ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

INFORMATIONS CONCERNANT LES SOUSCRIPTIONS ET LES RACHATS

Les souscriptions (hors commissions de souscriptions acquises à la SPPICAV) du fonds EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ont atteint 50 985 281,82 euros.

Les rachats du fonds sur ce même exercice ont atteint 1 485 322,64 euros.

ANALYSE DE LA SITUATION D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITÉ DU FOND

DETTE BANCAIRE

Néant.

AVANCES EN COMPTE COURANT AU 31 DÉCEMBRE 2018

L'OPCI EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM a consenti à la SCI Bureaux Premium deux avances en compte courant et deux prêts intragroupes rémunérés au taux fiscalement déductible.

L'OPCI EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM a consenti à la SCI Commerces Premium une avance en compte courant rémunérée au taux fiscalement déductible.

Emprunteur	Nature	Encours au 31/12/2018 (intérêts courus inclus)
SCI Bureaux Premium	Avance en compte courant	6 713 521
SCI Bureaux Premium	Prêt intragroupe	9 260 110
SCI Bureaux Premium	Avance en compte courant	2 017 587
SCI Bureaux Premium	Prêt intragroupe	4 658 568
SCI Commerces Premium	Avance en compte courant	1 510 106

RATIOS D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITÉ DU FONDS

Au 31/12/2018, le ratio d'endettement réglementaire de la SPPICAV ressort à 0,00%. Le prospectus de la Société limite le ratio d'endettement immobilier à 40,00% à partir de la 3^{ème} année suivant la constitution de l'OPCI.

Ratio d'endettement réglementaire	31/12/2018
Dettes externes	0,00€
Expertise Hors Droits des actifs immobiliers	34 150 000,00€
RATIO D'ENDETTEMENT RÉGLEMENTAIRE	0,00%

Au 31/12/2018, l'effet de levier AIFMD (méthode de l'engagement) ressort à 1,00x. Il demeure inférieur à celui indiqué dans le prospectus de la Société qui limite l'effet de levier AIFMD à 1,67x.

Effet de levier AIFMD	31/12/2018
Expertise Hors Droits des actifs immobiliers	34 150 000,00€
Valeur de la poche financière	17 455 880,08€
Valeur de la poche de liquidité	21 622 023,63€

Actif net de l'OPCI	73 265 082,62€
EFFET DE LEVIER AIFMD	1,00X

Au 31/12/2018, le ratio de liquidité ressort à 28,99%. Le prospectus de la Société requiert un ratio de liquidité de 5,00% minimum et de 44,00% maximum à partir de la 3^{ème} année suivant la constitution de l'OPCI.

Ratio de liquidité	31/12/2018
Valeur de la poche de liquidité	21 622 023,63€
Total actif de l'OPCI	74 572 545,57€
RATIO DE LIQUIDITÉ	28,99%

PATRIMOINE POCHE IMMOBILIÈRE

ÉTAT DU PATRIMOINE IMMOBILIER

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

Au 31 décembre 2018, la Société détient indirectement trois biens immobiliers situés en France et principalement à Paris.

Principaux actifs immobiliers	Date d'acquisition	Typologie	Surface	Taux de rendement
46, rue de Lille – 75007 Paris	16/01/2018	Bureaux	1 074,8m ²	2,88%
123, rue de la Pompe – 75016 Paris	23/07/2018	Commerces	78,4m ²	4,19%
56, avenue Maurice Bourges-Maunoury – 31200 Toulouse	25/09/2018	Bureaux	3 069m ²	6,29%

La répartition sectorielle en valeur d'expertise du patrimoine immobilier est de 93% en bureaux et 7% en commerces.

La répartition géographique en valeur d'expertise du patrimoine immobilier est de 72% à Paris et 28% en Région.

La valeur vénale du patrimoine immobilier **a progressé de 6,6%** depuis l'acquisition des biens immobiliers.

Le ratio immobilier ressort à 45,38% au 31/12/2018. Le prospectus de la Société requiert un ratio immobilier de 51,00% minimum et de 60,00% maximum à partir de la 3^{ème} année suivant la constitution de l'OPCI.

Ratio immobilier	31/12/2018
Expertise Hors Droits des actifs immobiliers	34 150 000,00€
Total actif par transparence	75 257 699,91€
RATIO IMMOBILIER	45,38%

ACQUISITIONS

Acquisition n°1 - 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 montant de 20,75 millions d'euros hors droits.

Situé dans le 7ème 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.

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 1ère couronne Ouest et dans les principales villes de province.



Acquisition n°2 - 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 montant 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 Sailly 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 n°3 – 56 avenue Maurice Bourges-Maunoury – 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 montant 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-Maunoury 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 » .



CESSIONS

Aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS RELATIFS AUX IMMEUBLES DÉTENUS PAR LES FILIALES DE L'OPCI

[Immeuble situé au 46 rue de Lille - 75007 Paris](#)

- ▶ Gestion locative :
 - Néant.
- ▶ Gestion technique :
 - Néant.

[Immeuble situé au 123 rue de la Pompe - 75016 Paris](#)

- ▶ Gestion locative :
 - Acte de cession de fonds de commerce des locaux entre la SARL GATJARI et la SAS MA FEE (enseigne : LA FEE MARABOUTEE) à effet du 16/11/2018. Un avenant à l'avenant de renouvellement en date du 16/11/2018 a été signé concomitamment à l'acte de cession avec la SAS MA FEE modifiant le montant du loyer et ses modalités de paiement : 92 500€/an HT HC (vs 90 000€) payable trimestriellement d'avance (vs. mensuellement à terme échu).
- ▶ Gestion technique :
 - Néant.

[Immeuble situé au 56 avenue Maurice Bourges-Maunoury - 31200 Toulouse](#)

- ▶ Gestion locative :
 - Le gestionnaire Nexity devrait adresser aux copropriétaires des emplacements de stationnement détenus en copropriété une convocation à l'Assemblée Générale de l'ASL pour le 1er trimestre 2019 comprenant une résolution aux fins de modifier la servitude permettant l'accès au parking.
- ▶ Gestion technique :
 - Néant.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales	% de détention (en consolidé) au 31/12/2018	% de détention (en consolidé) au 31/12/2017
SCI Bureaux Premium	100%	100%
SCI Commerces Premium	100%	100%

CONTENTIEUX

La Société et ses filiales ne sont parties à aucun contentieux.

INSTALLATIONS CLASSÉES

Il n'y a pas d'installation classée.

PATRIMOINE POCHE FINANCIÈRE ET DE LIQUIDITÉ

POCHE FINANCIÈRE

La poche financière est composée de valeurs de sociétés de foncières cotées détenues directement par la Société.

Au 31 décembre 2018, cette poche représentait 23% de la valeur globale de l'actif brut. Les foncières cotées de la poche financière sont : Altaréa Cogedim, Carmila, Covivio, Eurocommercial Properties, Icade, Klépierre, Mercialis, Unibail Rodamco Westfield.

POCHE DE LIQUIDITÉ

La poche de liquidité est composée de dépôts financiers non immobilier (dépôts à terme) et de dépôts à vue dans l'attente de la réalisation de nouveaux investissements.

Au 31 décembre 2018, cette poche représentait 29% de la valeur globale de l'actif brut.

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 (« la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative »), 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'Autorité des Marchés Financiers le jour même de son calcul.

La valeur liquidative du fonds s'établit à 990,52 € au 31 décembre 2018.

La performance de l'OPCI EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM s'élève à -0.89% en 2018. La SPPICAV a été créée le 18/07/2017. 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. Les performances sont évaluées en euro.

CONTRAT D'ASSURANCE DES EXPERTS EN ÉVALUATION

CUSHMAN & WAKEFIELD

CUSHMAN & WAKEFIELD bénéficie d'un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Professionnelle.

CUSHMAN & WAKEFIELD est assuré par XL INSURANCE COMPANY SE pour l'ensemble de ses activités. Le montant de la garantie de Responsabilité Civile Professionnelle est plafonné à hauteur de 1 500 000,00 euros par année d'assurance.

CATELLA VALUATION ADVISORS

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

CATELLA VALUATION ADVISORS est assuré par AXA France IARD pour l'ensemble de ses activités. Le montant de la garantie de Responsabilité Civile Professionnelle est plafonné à hauteur de 1 500 000,00 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 CLEAVELAND À 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 CLEAVELAND.

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 process 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 2018 à l'ensemble de son personnel (soit 29 salariés au 31 décembre 2018) s'élève à 1 833 922 euros.

Ce montant est ventilé ci-après :

- ▶ Le montant des rémunérations fixes s'élève à 1 673 522 euros brut
- ▶ Le montant des rémunérations variables s'élève à 160 400 euros brut
- ▶ Aucun intéressement aux plus-values (carried interest) des fonds gérés par CLEAVELAND

INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DÉONTOLOGIE APPLICABLES À 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.

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 CLEVELAND 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 Monsieur Dominique BONIN.

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2018

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2018 EN EUROS - ACTIF

	31/12/2018	31/12/2017
Actifs à caractère immobilier (1)	52 950 521,94	1 800 179,90
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		
Contrat de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2 ^{ème} alinéa)	10 702 250,31	1 769,90
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)		
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)	17 455 880,08	760 910,00
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa)		
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier (2)	24 792 391,55	1 037 500,00
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	14 507 844,27	5 001 615,79
Dépôts	14 507 844,27	5 001 615,79
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		
Opérations de change à terme de devises		
Créances locataires		
Autres créances		
Dépôts à vue	7 114 179,36	18 573 172,61
TOTAL DE L'ACTIF	74 572 545,57	25 374 968,30

(1) Confère à l'article 113-2. §2 du présent règlement

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

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2018 EN EUROS - PASSIF

	31/12/2018	31/12/2017
Capitaux propres (= actif net)	73 265 082,62	24 479 500,28
Capital	73 834 874,52	24 527 925,55
Report des plus-values nettes (1)		
Report des résultats nets antérieurs (1)		
Résultat de l'exercice (1)	-569 791,90	-48 425,27
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)		
Provisions		
Instruments financiers		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Dettes	1 307 462,95	895 468,02
Dettes envers les établissements de crédit		
Autres emprunts		
Opérations de change à terme de devises		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	1 307 462,95	895 468,02
TOTAL DU PASSIF	74 572 545,57	25 374 968,30

(1) Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018 EN EUROS

	31/12/2018	31/12/2017
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	168 876,12	600,00
Autres produits sur actifs à caractère immobilier (*)	262 465,55	
Total I	431 341,67	600,00
Charges de l'activité immobilière		
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		
Total II		
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	431 341,67	600,00
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	6 228,48	1 615,79
Autres produits financiers		
Total III	6 228,48	1 615,79
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières	974,30	2 614,01
Total IV	974,30	2 614,01
Résultat sur opérations financières (III - IV)	5 254,18	-998,22
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	857 764,15	38 439,26
Autres charges (VII)	11 212,40	
Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)	-432 380,70	-38 837,48
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	23 708,18	
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		

Total VIII	23 708,18	
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total IX		
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)	23 708,18	
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	-408 672,52	-38 837,48
Comptes de Régularisation (X)	-161 119,38	-9 587,79
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	-569 791,90	-48 425,27

(*) 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.

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

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.

a) 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.

b) S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés dans lesquelles la SPPICAV détient une participation

La Société de Gestion établit la valeur de la participation à chaque Valeur Liquidative. Les experts externes en évaluation procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue. L'examen critique par les experts externes en évaluation est établi au moins quatre fois par an, conformément à l'article 423-13 III du RGAMF.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs immobiliers retenue par la Société de Gestion pour l'évaluation de l'Actif Net de la SPPICAV s'appuiera sur les travaux des experts externes en évaluation et de l'expert interne en évaluation.

c) Immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction sont évalués en valeur actuelle.

La valeur actuelle d'un immeuble en cours de construction correspond à sa valeur de marché en l'état au jour de l'évaluation.

La mise en valeur actuelle tient compte des éléments de prudence suivants :

- ▶ elle ne peut être faite que si elle peut être déterminée de façon fiable, sachant qu'en principe, cette valeur peut être considérée comme fiable à partir du moment où les experts peuvent procéder à une évaluation. Dans le cas contraire, l'actif immobilier devrait être maintenu à son coût sauf éléments probants. Ainsi, soit l'actif immobilier est maintenu à sa valeur d'expertise, soit il est évalué à la dernière valeur d'expertise en ajoutant les nouveaux coûts intervenus sur la période.
- ▶ elle doit tenir compte des incertitudes liées au fait que l'immeuble est en cours de construction et qu'il existe encore des risques et incertitudes jusqu'à la livraison de l'immeuble. Ces éléments seront en principe pris en compte dans l'approche de valorisation retenue par l'expert.

En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

La Société de Gestion évalue les actifs immobiliers de la SPPICAV à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative, sur la base de l'évaluation desdits actifs réalisée par les experts et l'expert interne en évaluation selon les modalités précisées ci-dessus.

d) Rapport annuel de synthèse des Experts externes en évaluation

Annuellement, les experts externes en évaluation élaborent sous leur responsabilité conjointe un document détaillant, d'une part, la méthodologie employée et la valeur retenue par l'évaluateur établissant la valeur des actifs (évaluateur A) et, d'autre part, la procédure et les

contrôles effectués par l'évaluateur procédant à l'examen critique de cette valeur (évaluateur B).

e) Avances en compte courant

Les avances en compte courant sont évaluées à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

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, négociées sur des marchés réglementés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de compensation).
- ▶ Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisés par la réglementation applicable aux OPCV, 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.

a) Les commissions de souscription non acquises à 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.

b) Les commissions de souscription acquises à 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

		31/12/2018	31/12/2017
Actif net en début d'exercice	+	24 479 500,28	0
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	52 591 344,71	24 487 340,52
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	-	1 485 322,64	999,97
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+/-	-1 911 767,21	31 997,22
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		<i>-1 879 769,99</i>	
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		<i>- 31 997,22</i>	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-		
<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)	-	0	
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	-408 672,52	-38 837,48
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
<i>sur résultat net (1)</i>	-		
<i>sur cessions d'actifs (1)</i>	-		
Autres éléments	+/-		-0,01
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE	=	73 265 082,62	24 479 500,28

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

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

	31/12/2017	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2018	Frais d'acquisition
§ Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 ^{ème} alinéa)	1 769,90		10 320 854,00	+379 626,41	10 702 250,31	
§ Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 ^{ème} alinéa)						
Total	1 769,90		10 320 854,00	+379 626,41	10 702 250,31	
TOTAL FRAIS INCLUS						

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 Commerces Premium	Tous biens immobiliers	En France
SCI Bureaux Premium	Tous biens immobiliers	En France

CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL

Non concerné.

AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER

Nature des autres actifs à caractère immobilier	31/12/2018	31/12/2017
Dépôts et cautionnement versés	632 500,00	1 037 500,00
Avances en compte courant	24 159 891,55	
TOTAL	24 792 391,55	1 037 500,00

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER, DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS (AUTRES QUE LES ACTIFS IMMOBILIERS DIRECTS ET PARTS OU ACTIONS IMMOBILIÈRES 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 SCI BUREAUX PREM	6 713 520,77	EUR	9,16%
A0000897	9 130 000,00	PRET INTRA SCI BPREM	9 260 110,11	EUR	12,64%
A0000941	1 500 000,00	CC SCI COMMERCE PREM	1 510 106,25	EUR	2,06%
A0000958	2 009 300,00	CC SCI BUR PREM T	2 017 586,69	EUR	2,75%
A0000959	4 640 000,00	PRET INTRA BUR PREM	4 658 567,73	EUR	6,36%
D0088972	5 000 000,00	CA NORDEST DAT050919	5 007 407,76	EUR	6,83%
D0090533	7 500 000,00	CA NORDEST DAT211220	7 500 225,91	EUR	10,24%
D0090535	2 000 000,00	CA NORDEST DAT211223	2 000 210,60	EUR	2,73%

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2018	31/12/2017
Créances locataires		
Créances locataires		
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)		
Dépréciations des créances locataires		
TOTAL		

Évolution des dépréciations	Situation 31/12/2017	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2018
Dépréciations des créances locataires				

Décomposition des postes du bilan	31/12/2018	31/12/2017
Opérations de change à terme de devises		
Achat de devises à terme		
Contrepartie des vente à terme de devises		
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir		
État et autres collectivités		
Syndics		
Autres débiteurs		
Charges constatées d'avance		

Charges récupérables à refacturer		
TOTAL		

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	50 954,45	50 985 281,82	1 606 062,89
Rachats réalisés	1 482,59	1 485 322,64	
MONTANTS NETS	49 471,85	49 499 959,18	1 606 062,89
Capital souscrit restant à appeler			

Décomposition du poste au bilan	31/12/2018	31/12/2017
Capital	73 834 874,52	24 527 925,55
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs		
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
Résultat de l'exercice	-408 672,52	-38 837,48
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-161 119,38	-9 587,79
Acomptes versés au cours de l'exercice		
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Provisions		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	73 265 082,62	24 479 500,28

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

	31/12/2018	31/12/2017
Actif Net	73 265 082,62	24 479 500,28
Nombre de parts	73 965,8653	24 494,0136
Valeur liquidative	990,52	999,40
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)		
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)		
Capitalisation unitaire	-7,70*	-1,98

(*) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale

DETTES

a) Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts		
Concours bancaires courants		
TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT		
TOTAL DES AUTRES EMPRUNTS		
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS		
Ventes à terme de devises		
Contrepartie des achats à terme de devises		
TOTAL OPÉRATIONS DE CHANGE À TERME DE DEVICES		
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés		
État et autres collectivités		
Charges refacturées		
Autres créditeurs		4 108,04
Frais de gestion et de fonctionnement à payer	272 011,70	34 331,22
Commission de souscription acquise à la SPPICAV	1 035 451,25	857 028,76
Produits constatés d'avance		
TOTAL DES AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	1 307 462,95	895 468,02

b) Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Non concerné.

c) Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Non concerné.

d) Emprunts à taux fixe

Non concerné

DÉTAIL DES PROVISIONS POUR RISQUE

Non concerné

PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Produits immobiliers	31/12/2018	31/12/2017
Loyers		
Charges facturées		
Autres revenus immobiliers		
TOTAL		

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2018	31/12/2017
Dividendes SAS / SCPI		
Dividendes Actions	168 876,12	600,00
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI		
TOTAL	168 876,12	600,00

Charges immobilières	31/12/2018	31/12/2017
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		
Dotations de provision immobilière		
TOTAL		

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2018	31/12/2017
Intérêts des avances en comptes courant	262 465,55	
Autres produits		
Autres revenus immobiliers		

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2018	31/12/2017
Intérêts sur emprunts immobiliers		
Charges sur emprunts immobiliers		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		

PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES

Produits sur opérations financières	31/12/2018	31/12/2017
Produits sur dépôts	6 228,48	1 615,79
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organisme de placement collectif		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Autres instruments		
Autres produits financiers		
TOTAL	6 228,48	1 615,79

Charges sur opérations financières	31/12/2018	31/12/2017
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Autres charges financières	974,30	2 614,01
TOTAL	974,30	2 614,01

Autres produits	31/12/2018	31/12/2017
Arrondi de TVA		
Produits des activités annexes		
Autres produits		

Autres charges	31/12/2018	31/12/2017
Frais bancaire	11 212,40	
Pénalités et amendes fiscales		
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion		
Intérêts des dividendes d'actions étrangères		

FRAIS DE GESTION

a) 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 2,10% 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 et des évaluateurs, les honoraires d'administration de biens.

Frais de gestion et de fonctionnement	31/12/2018
Commission société de gestion	399 613,84
Commission de commercialisation	380 101,35
Commission administrative	12 162,90
Commission dépositaire	32 791,64
Honoraires commissaire aux comptes	24 180,00
Redevance AMF	208,08
Frais publicité et annonce	2 899,81
Autres frais	936,58
Frais de tenue des assemblées	4 869,95
TOTAL	857 764,15

Les frais de gestion et de fonctionnement représentent 1,80% de l'actif net moyen sur une base annualisée.

b) Les frais de gestion variables

Non concerné.

RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus values	Moins values	Résultat de cession 31/12/2018	Résultat de cession 31/12/2017
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Autres droits réels				
Immeubles en cours de construction				
Autres				
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 ^{ème} alinéa)				

Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 ^{ème} alinéa)				
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4 ^{ème} alinéa)	23 708,18		23 708,18	
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier	23 708,18		23 708,18	
Total actifs à caractère immobilier	23 708,18		23 708,18	
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers				
Total	23 708,18		23 708,18	

ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	Montant
Engagements réciproques	
Promesse d'achat	
Promesse de vente	
Acquisitions en état futur d'achèvement	
.....	
Engagements reçus	
Cautions	
.....	
Engagements donnés	
Cautions	
Garanties données	
.....	

Nature de l'engagement sur les actifs financiers	Montant
Marchés réglementés	
.....	
Gré à gré	
.....	
Autres engagements	
.....	

TABLEAU D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net	-432 380,70	-38 837,48
Régularisation du résultat net	-197 942,70	-9 587,79
Résultat sur cession d'actifs	23 708,18	
Régularisation des cessions d'actifs	36 823,32	
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	-569 791,90	-48 425,27
Report des résultats nets		
Report des plus-values nettes (1)		
Régularisation sur les comptes de reports		
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs		
Total des sommes à affecter (I + II) *	-569 791,90	-48 425,27
Distribution		
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes (1)		
Incorporation au capital		-48 425,27
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES		-48 425,27

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

* Cette affectation sera décidée par l'Assemblée Générale pour 2018

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Libellés	Valeur actuelle des titres 31/12/2018	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
SCI Commerces Premium	759 380,11	666 500,00	5 600,94	672 100,94	100%
SCI Bureaux Premium	9 942 870,20	9 656 354,00	230 878,18	9 887 232,18	100%
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	10 702 250,31	10 322 854,00	236 479,12	10 559 333,12	100%

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

A l'Assemblée Générale

SPPICAV EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM

35, boulevard des Capucines

75002 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SPPICAV EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 société 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 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 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 l'annexe aux comptes annuels en note « Actifs immobiliers » et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les actifs immobiliers et les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par deux experts indépendants.

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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 direction 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 société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à 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.823-10-1 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 société.

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 l'OPCI 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 16 avril 2019

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

A l'Assemblée Générale

SPPICAV EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM

35, boulevard des Capucines

75002 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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 16 avril 2019

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018 ET CONVOCATION DES ASSOCIÉS

PROJET D'ORDRE DU JOUR

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

- ▶ Présentation du rapport de gestion du Conseil d'Administration sur l'activité de la Société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;
- ▶ Lecture du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;
- ▶ Approbation des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2018 et quitus au Président et aux administrateurs ;
- ▶ Affectation du résultat de l'exercice ;
- ▶ Constatation de la démission de Madame Nathalie MOURRAL de ses fonctions d'administrateur ;
- ▶ Nomination de Madame Isabelle PRIGENT en remplacement de Madame Nathalie MOURRAL ;
- ▶ Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 et suivants du Code de commerce et approbation de ce rapport et des opérations qui y sont mentionnées ;
- ▶ Questions diverses ;
- ▶ Pouvoirs en vue des formalités.

DATE ET LIEU DE LA RÉUNION

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

LUNDI 13 MAI 2019 À 8H30

DANS LES SALONS DU CLUB EDMOND DE ROTHSCHILD FRANCE

47, RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ À PARIS (75008)

ÉLABORATION DU PROJET DE TEXTE DES RÉSOLUTIONS

PREMIÈRE RÉOLUTION - APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil d'Administration et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports et donne quitus au Président et aux administrateurs pour l'exercice de leur mandat pendant l'exercice écoulé.

DEUXIÈME RÉOLUTION - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE

L'Assemblée Générale Ordinaire constate que :

- ▶ le montant de la perte de l'exercice s'élève à (569 791,90) euros (soit -7,70 euros par part)

Et décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

- ▶ 0 euro à la distribution aux associés
- ▶ (569 791,90) euros au compte de capital (soit -7,70 euros par part)

TROISIÈME RÉOLUTION - CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise du rapport spécial du Commissaire aux comptes constate qu'aucune convention réglementée n'a été signée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 entrant dans le champ d'application de l'article L.227-10 du code de commerce.

QUATRIÈME RÉOLUTION - DÉMISSION DE MME NATHALIE MOURRAL DE SES FONCTIONS D'ADMINISTRATEUR

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte de la démission de Madame Nathalie MOURRAL de ses fonctions d'administrateur. Elle remercie Madame Nathalie MOURRAL pour l'exercice de son mandat.

L'Assemblée Générale Ordinaire reconnaît que Madame Nathalie MOURRAL est libre de tout engagement envers la société et prend acte que la société ne lui doit aucune somme au titre de son mandat.

L'Assemblée Générale Ordinaire lui donne quitus de sa gestion durant l'exercice de son mandat.

CINQUIÈME RÉOLUTION - NOMINATION DE MME ISABELLE PRIGENT EN REMPLACEMENT DE MME NATHALIE MOURRAL

L'Assemblée Générale Ordinaire désigne Madame Isabelle PRIGENT en qualité d'administrateur en remplacement de Madame Nathalie MOURRAL pour la durée de son mandat restant à courir, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Madame Isabelle PRIGENT a d'ores et déjà accepté les fonctions qui lui sont conférées et déclarée n'être atteinte d'aucune mesure susceptible de lui permettre d'exercer lesdites fonctions.

SIXIÈME RÉOLUTION - POUVOIRS POUR FORMALITÉS

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal, à Wolters Kluwer situé au 14 rue Fructidor à Paris (75017) à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il conviendra d'effectuer.

