



EDMOND  
DE ROTHSCHILD



# EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM

ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER (OPCI) GRAND PUBLIC



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





L'immobilier n'est pas seulement ce secteur clé de l'économie capable d'impacter les équilibres financiers mondiaux. C'est aussi un domaine intimement lié à l'évolution de nos sociétés et de nos modes de vie. Défis environnementaux, transformation des usages, révolution digitale et mutations urbaines, l'immobilier est aux prises avec les plus grands bouleversements de notre époque.

Au sein du groupe Edmond de Rothschild, c'est auprès de nos clients que nous déployons des expertises immobilières de pointe pour créer de la valeur à long terme. Nos équipes financent par exemple de grands projets d'infrastructures en Europe auprès d'institutionnels. Nous innovons aussi en matière de réhabilitation des sols pollués pour revitaliser des zones urbaines et construire habitations ou commerces.

Nous avons la conviction qu'investir dans l'immobilier, actif tangible par excellence, est incontournable dans toute stratégie patrimoniale. Diversification, structuration, gestion et identification d'opportunités d'investissement, répondent aux besoins des fortunes familiales, des entrepreneurs et des Family Offices.

Penser votre patrimoine dans sa globalité, vous proposer des solutions toujours plus innovantes et créatrices de valeur, telle est la vocation de notre banque privée.

**Vincent Taupin,**  
Président du Directoire

# L'IMMOBILIER AU CŒUR DE L'OFFRE EDMOND DE ROTHSCHILD

« Que ce soit à travers la construction de l'hôpital Rothschild en 1852 à Paris, des premiers logements sociaux au début du XXe siècle, de châteaux et hôtels particuliers ou de la station de Megève, des générations de Rothschild ont marqué leur temps. Avec un parti pris fort : anticiper les tendances et se faire acteur du changement. » **Ariane de Rothschild**

## CONSEILS EN INVESTISSEMENT ET EN FUSIONS-ACQUISITIONS

### Edmond de Rothschild Corporate Finance :

- ▶ Conseil : ingénierie patrimoniale, structuration, recherche de financement, définition et mise en œuvre de stratégies immobilières, refinancement d'actifs immobiliers.
- ▶ Fusions et acquisitions : cession d'actifs ou de portefeuilles, recherche d'actifs, pilotage du processus transactionnel, levée de fonds, ouverture de capital, opération de partenariats stratégiques.

## ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER

### Cleaveland, société de gestion de portefeuille

- ▶ Cette société du groupe Edmond de Rothschild optimise la valeur financière de patrimoines immobiliers en améliorant leur gestion opérationnelle et technique (rénovation, agrandissement, augmentation de la rentabilité).
- ▶ Création d'OPCI dédiés aux investissements immobiliers de nos clients ou groupes de clients professionnels.
- ▶ Création d'un OPCI grand public distribué à la clientèle d'Edmond de Rothschild (France). Il pourra être souscrit au travers d'un compte titre ou un support en UC de contrat d'assurance.

## CLEAVELAND, UN ACTEUR RÉPUTÉ DU MARCHÉ IMMOBILIER FRANÇAIS

En juin 2016, la société de gestion de portefeuille française Cleaveland, a rejoint le groupe Edmond de Rothschild.

Cette société propose une gamme complète et sur mesure de services immobiliers : investissement, financement et structuration, rénovation, agrandissement, gestion technique et administrative des immeubles.

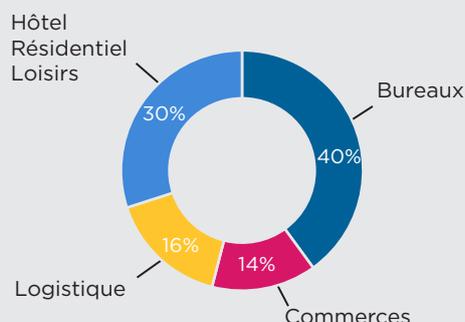
**5,4 Mds €**  
d'actifs sous gestion

**+ de 400**  
actifs immobiliers

**2,4 Million de m<sup>2</sup>**

**355 Millions €**  
de loyers annuels

Chiffres Cleaveland au 31/08/2018.



Cleaveland, réputée pour sa maîtrise de l'ensemble des métiers de l'immobilier depuis 10 ans, s'appuie sur son savoir-faire en gestion d'OPCI afin d'investir en actifs immobiliers de qualité et maîtriser les risques associés.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

# EDR IMMO PREMIUM : NOTRE ALLOCATION CIBLE

## OBJECTIF D'INVESTISSEMENT

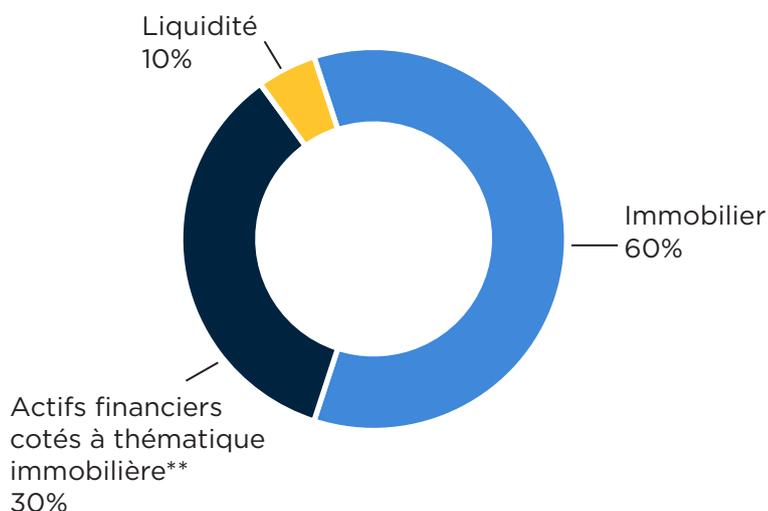
Investir sur un horizon de 8 ans dans un patrimoine investi dans des actifs immobiliers et financiers pouvant présenter des opportunités de création de valeur. La stratégie sera mise en oeuvre par la société Cleveland, asset manager immobilier d'Edmond de Rothschild (France). L'OPCI n'offre aucune garantie ou protection du capital.

## RÉPARTITION CIBLE DES INVESTISSEMENTS

**60%** (min. 51% et max. 60%)  
en immobilier

**30%** (min. 0% et max. 44%)  
en actifs financiers cotés  
à thématique immobilière\*\*

**10%** (min. 5% et max. 40%)  
de réserve au minimum en supports  
monétaires\* afin de répondre aux  
besoins de liquidités immédiats.



\*\*L'évolution à la hausse et à la baisse des sociétés foncières est liée à l'évolution des marchés financiers.

## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

### Pour les actifs immobiliers physiques

Répartition cible des investissements, soumis par ailleurs à des frais de gestion : des actifs haut de gamme d'une valeur de 25 M€ en moyenne (neuf ou de type haussmannien pour la plupart)



Critères de sélection des immeubles :

- » le revenu locatif sur le long terme,
- » la qualité d'entretien,
- » les caractéristiques techniques et architecturales,
- » le potentiel de valorisation.

### Pour les actifs financiers cotés

- Titres de sociétés foncières cotées de la zone Euro, obligations, OPC.
- Sélection de titres fondée sur la recherche d'une distribution de dividendes.

### Pour les actifs liquides

\*Dépôts, bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations garanties afin de répondre aux besoins de liquidité immédiats.

## RISQUES

Pour plus d'informations sur les risques de l'OPCI EdR Immo Premium, il est indispensable pour l'investisseur de consulter le Prospectus disponible sur le site internet de la société de gestion [www.cleveland.fr](http://www.cleveland.fr).

**Risque fiscal :** l'OPCI est exonéré d'impôt sur les sociétés, sous réserve notamment du respect de l'objet légal et d'obligations de distribution portant sur une part significative de ses revenus et plus-values. Le non-respect de ces obligations est de nature à rendre l'OPCI passible de l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices considérés ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats.

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

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

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

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

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

**Risque lié au recours à l'endettement/ à l'effet de levier :** l'OPCI peut avoir recours à l'endettement dans le cadre du financement de ses acquisitions et autres travaux. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. En cas de forte baisse de valeur des actifs immobiliers, un niveau d'endettement élevé peut conduire à un actif net négatif et entraîner de ce fait une liquidation de la SPPICAV.

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

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

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

## A SAVOIR :

- › Jusqu'à 3 ans après la date d'agrément de Edmond de Rothschild Immo Premium, les parts investies dans des actifs immobiliers, financiers et en liquidité pourront différer significativement des ratios règlementaires et cibles.
- › En cas de conditions défavorables du marché ou de forte décollecte, la part du patrimoine investie en immobilier physique pourra ponctuellement atteindre 95% de l'actif de d'Edmond de Rothschild Immo Premium.
- › L'OPCI pourra avoir recours à l'endettement pour financer l'acquisition ou la conservation du patrimoine immobilier. Le ratio d'endettement pourra atteindre 40% maximum de la valeur des actifs immobiliers.
- › Selon les conditions de marché, la part de supports monétaires pourra atteindre 10%, la part en actifs financiers pourra atteindre 44% de l'OPCI.

# L'OPCI GRAND PUBLIC : UNE STRUCTURE D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER PHYSIQUE ET INSTRUMENTS FINANCIERS

## LES CARACTÉRISTIQUES DE L'OPCI GRAND PUBLIC



### L'OPCI peut faciliter un investissement diversifié sur le marché de l'immobilier.

Accéder via l'OPCI aux opportunités d'investissement indirectes en immobilier de bureaux et commerces en diversifiant les risques et déléguer la gestion ainsi que l'exploitation immobilière.



### L'OPCI recherche la valorisation des biens immobiliers.

Réaliser, en vue de leur location, des travaux de rénovation, d'agrandissement ou de restructuration participe à la valorisation des biens immobiliers.



### L'OPCI permet une liquidité bimensuelle\* grâce à l'investissement sur les poches financières et de liquidité.

Ce qui n'est pas possible dans le cas d'un investissement en direct, d'une société foncière non cotée ou d'une SCPI.

\*Le délai de règlement est de 8 jours à 2 mois calendaires.



### L'OPCI peut être souscrit à travers un compte-titre ou un support en UC d'un contrat d'assurance\*.

Faciliter le suivi de votre investissement immobilier et sa gestion

\*Sous réserve d'acceptation des compagnies d'assurance.



## 4 moteurs de performance

1

Le potentiel rendement locatif de baux d'immeubles à long terme

2

Les sociétés foncières\*\* cotées : dividendes et coupons potentiels

\*\*L'évolution à la hausse et à la baisse des sociétés foncières est liée à l'évolution des marchés financiers.

3

Le recours à la dette bancaire à hauteur maximale de 40% permet d'accroître le rendement, en contrepartie d'un risque accru

4

Cleveland pourra potentiellement générer de la plus-value en intervenant sur toute la chaîne de valeur immobilière

## CARACTERISTIQUES DU FONDS

<b>Montant minimum de souscription initiale</b>	A partir de 50 000 €
<b>Durée de placement recommandée</b>	8 ans
<b>Frais de fonctionnement et de gestion maximum</b>	2,1% TTC de l'actif net
<b>Frais d'exploitation immobilière maximum</b>	2,0% TTC de l'actif net
<b>Commission de souscription maximum acquise à l'OPCI</b>	3,5%
<b>Commission de souscription maximum non acquise à l'OPCI</b>	5,0%
<b>Commission de rachat</b>	Néant
<b>Délai de règlement des rachats</b>	Au maximum deux (2) mois calendaires si les contraintes de liquidité de la SPPICAV l'exigent
<b>Délai de souscription</b>	Deux (2) jours ouvrés avant la date d'établissement de la valeur liquidative auprès du centralisateur
<b>Suspension des rachats</b>	Prononcé par le conseil d'administration, à titre provisoire, en cas de force majeure et si l'intérêt de l'ensemble des actionnaires le commande

## PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT

A risque plus faible

A risque plus élevé



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

EdR Immo Premium est un OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) constitué sous la forme d'une Société de Placement Collectif à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV). EdR Immo Premium est géré par Cleaveand, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (« AMF »).

### AVERTISSEMENT

Achévé de rédiger en août 2018. Document non contractuel à caractère commercial. Ce document est exclusivement conçu à des fins d'information.

Les données chiffrées, commentaires et analyses figurant dans ce document reflètent le sentiment du groupe Edmond de Rothschild sur les marchés, leur évolution, leur réglementation et leur fiscalité, compte tenu de son expertise, des analyses économiques et des informations possédées à ce jour. Ils ne sauraient toutefois constituer un quelconque engagement ou garantie du groupe Edmond de Rothschild, ni un conseil en investissement personnalisé.

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

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

Le processus d'investissement décrit ci-dessus intègre différentes contraintes de gestion internes mises en place par l'équipe de gestion. Il s'agit du processus actuellement en cours, susceptible toutefois d'évoluer dans le temps.

### EDMOND DE ROTHSCHILD (FRANCE)

47, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75401 Paris Cedex 08  
S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 83 075 820 euros  
RCS Paris 572 037 026 - ORIAS n° 07 033 943  
T 01 40 17 25 25 - F 01 40 17 24 02 - www.edmond-de-rothschild.fr

### CLEAVELAND

35 Boulevard des Capucines - 75002 Paris  
RCS Paris 481 118 123 - SGP - AGREMENT AMF n° GP 10000005  
T +33 (0)1 40 06 00 00 - F +33 (0)1 40 06 02 03 - www.cleveland.fr