

VL / PART EN €	NOMBRE DE PARTS	ACTIF NET EN €	VALEUR DES ACTIFS IMMOBILIERS EN €	NOMBRE D'ACTIFS IMMOBILIERS
1 024,71	96 094,4012	98 468 969,05	44 208 000	5

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT

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

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

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

PRESTATAIRES OPCI

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

PRINCIPAUX RATIOS

- ▶ Effet de levier AIFMD : 1 x
- ▶ Ratio de liquidité : 33%
- ▶ Ratio d'endettement réglementaire : 0%

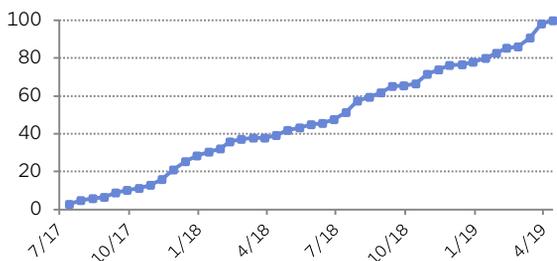
PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT

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

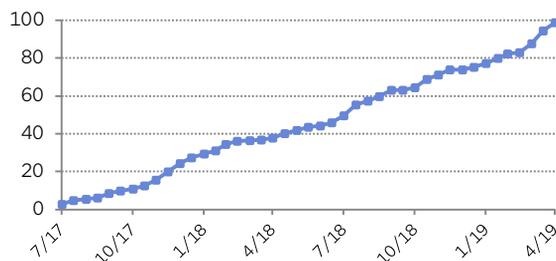


ÉVOLUTION DES SOUSCRIPTIONS

SOUSCRIPTIONS NETTES (MONTANTS EN MILLIONS €)



NOMBRE DE PARTS (PARTS EN MILLIERS)



PERFORMANCE DU FONDS

	1 mois	3 mois	6 mois	YTD	1 an	3 ans	5 ans	Depuis le 18/07/2017
Performance	1,04%	1,13%	1,89%	3,45%	2,05%	-	-	2,47%

La SPPICAV a été créée le 18 juillet 2017. **Les performances passées ne préjugent en rien des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.**

La devise de la SPPICAV est l'euro. Ces performances seront évaluées en euro.

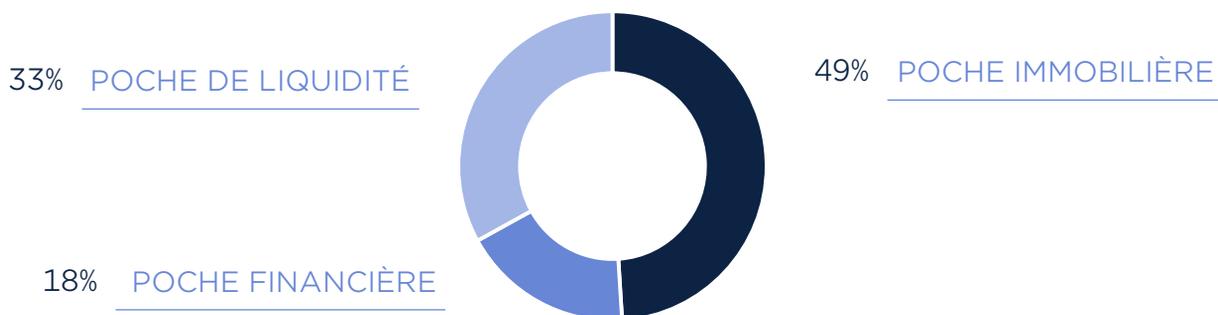
ANALYSE ET ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS SUR LE PORTEFEUILLE

Au 30/04/2019, l'OPCI Grand Public EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM est composé à 49% d'actifs immobiliers physiques, 18% d'actifs financiers et 33% d'actifs liquides.

La valeur liquidative s'établit à 1 024,71€ par action au 30/04/2019 (contre 1 014,15€ au 31/03/2019). Cette hausse est principalement due à la hausse de la valeur de la poche financière liée à une meilleure performance boursière des foncières cotées (SIIC) en portefeuille et aux revenus générés par les biens immobiliers détenus indirectement par l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium.

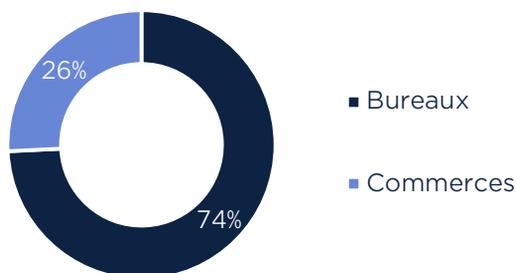
Le mois d'avril a été marqué par l'acquisition d'un bien immobilier à usage principal de bureaux situé au 81 rue de Gerland à Lyon.

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

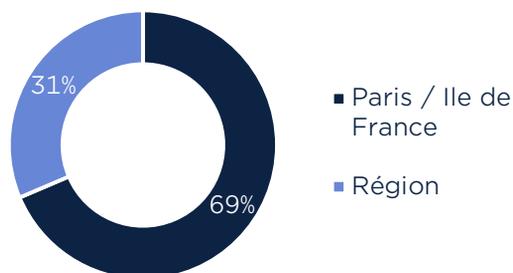


POCHE IMMOBILIÈRE

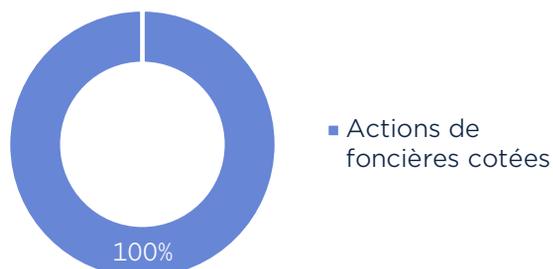
ACTIFS IMMOBILIERS PHYSIQUES :
RÉPARTITION SECTORIELLE



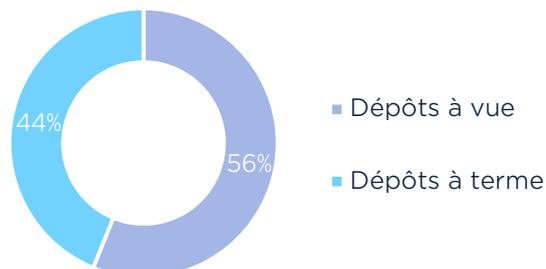
ACTIFS IMMOBILIERS PHYSIQUES :
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



POCHE FINANCIÈRE



POCHE DE LIQUIDITÉ



ACQUISITION INTERVENUE EN AVRIL 2019**ACQUISITION - 81 rue de Gerland - 69007 Lyon**

La SCI Bureaux Premium, filiale de l'OPCI EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM, a acquis le 3 avril 2019 un immeuble à usage principal de bureaux pour un montant de 6,9 millions d'euros hors droits.

L'ensemble immobilier est implanté dans le VII^e arrondissement de Lyon, 3^{ème} ville française, dans le quartier de Gerland en bordure de la rue de Gerland au n°81.

L'ensemble immobilier est en excellent état et a fait l'objet d'une restructuration lourde en 2017.

Le bien est entièrement loué à deux locataires. Le Bistrot du Potager est le locataire du restaurant en pied d'immeuble dans le cadre d'un bail de 10 ans à date d'effet du 1^{er} juillet 2017 (durée ferme du bail 3 ans) . Le solde des surfaces est loué au vendeur et promoteur immobilier Pegasus, dans le cadre d'un bail de 9 ans signé le 1^{er} janvier 2019 (durée ferme du bail 3 ans) .

Depuis près de 12 ans, le Bistrot du Potager se démarque avec une cuisine de bistrot à partager en utilisant des produits frais de producteurs locaux. Il est constitué d'une équipe reconnue à Lyon assurant un bon taux d'occupation du restaurant.

Pegasus, qui s'est progressivement constituée en groupe, intervient dans le domaine de la promotion immobilière en habitation et en tertiaire, dans l'aménagement de zones constructibles et dans l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage. Créé en 1995, le groupe a implanté son siège social au 81 rue de Gerland depuis le 1^{er} mars 2017.

Cet immeuble élevé en R+3 sur un niveau de sous-sol semi-enterré, développe une surface utile de 1 602m².



RISQUES DU PRODUIT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

AVERTISSEMENTS

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

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

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

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

Cleaveland
35, boulevard des Capucines
75002 Paris

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