



## ANALYSE ET ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS SUR LE PORTEFEUILLE

Au 31/12/2018, 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 1 005,63 € au 30/09/2018). 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.

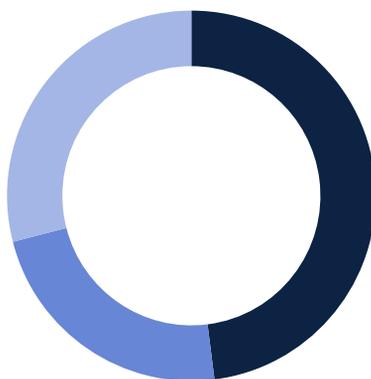
La valeur de la poche financière a baissé dans le sillage des marchés financiers perturbés notamment par les tensions commerciales entre États-Unis et Chine, le Brexit et le ralentissement de la croissance. Concernant la pierre-papier, les investisseurs se sont focalisés sur la remontée des taux d'intérêt 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'obtention de 4 exclusivités au cours des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres 2018. Ces exclusivités pourront déboucher sur la signature de promesses de ventes en cas de « data room » concluante.

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

29% POCHE DE LIQUIDITÉ



48% POCHE IMMOBILIÈRE

23% POCHE FINANCIÈRE

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

POCHE IMMOBILIÈRE



POCHE FINANCIÈRE



POCHE DE LIQUIDITÉ



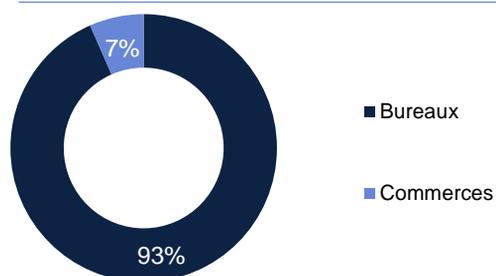
## POCHE IMMOBILIÈRE



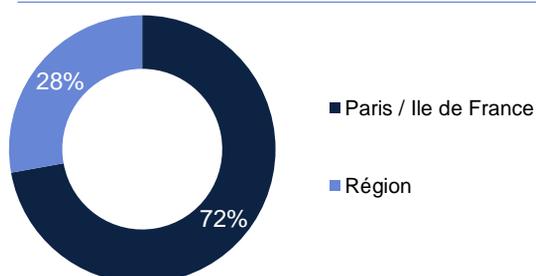
Au 31 décembre 2018, la poche immobilière de l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium est constituée de 3 biens immobiliers répartis en France et principalement à Paris.

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

### RÉPARTITION SECTORIELLE



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

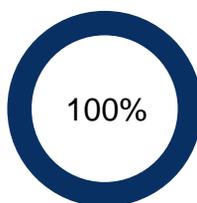


### SUPERFICIE TOTALE



4 222,2 m<sup>2</sup>

### TAUX D'OCCUPATION



### DURÉE FERME RÉSIDUELLE DES BAUX



3,7 ans

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

## RAPPEL SUR LES ACQUISITIONS INTERVENUES EN 2018

### ACQUISITION – 46 rue de Lille – 75007 Paris

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

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

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

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

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

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



## ACQUISITION – 123 rue de la Pompe – 75016 Paris

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

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

Le bien est entièrement loué à l enseigne La fée maraboutee, 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 en copropriété.

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



## ACQUISITION – 56 avenue Maurice Bourges-Manoury – 31200 Toulouse

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

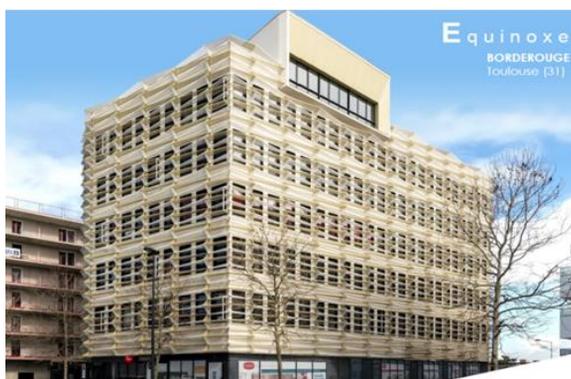
L'ensemble immobilier est implanté à Toulouse, 4<sup>ème</sup> ville française. Plus précisément l'ensemble immobilier se situe au nord de la commune, dans le quartier nouvellement aménagé de Borderouge, le long de la rue Maurice Bourges-Manoury au n°53.

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

Promoteur, Nexity assume également la double casquette de constructeur immobilier. Nexity se charge ainsi d'initier des projets immobiliers tout en les réalisant elle-même. La société s'est progressivement constituée en groupe. Le groupe Nexity couvre aujourd'hui des grands projets immobiliers sur toute la France. Nexity groupe est ainsi présent dans la plupart des grandes villes, telles que Paris, Bordeaux, Strasbourg, Marseille ou encore Montpellier. Mais Nexity ne se limite pas à la France puis que 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 m<sup>2</sup>. 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 en copropriété) situés dans le parking du centre commercial voisin « Equinoxe » .

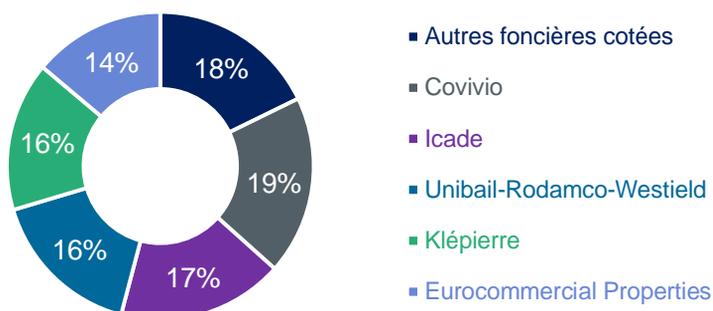


## POCHE FINANCIÈRE

17,5 M€

Au 31 décembre 2018, l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium détient des actions de foncières cotées Altaréa Cogedim, Carmila, Covivio, Eurocommercial Properties, Icade, Klépierre, Mercalys, Unibail Rodamco Westfield.

### Répartition des principales foncières cotées



## POCHE DE LIQUIDITÉ

21,6 M€

Au 31 décembre 2018, l'OPCI Edmond de Rothschild Immo Premium dispose de 21,6 millions d'euros de trésorerie (principalement placée en dépôts à terme) dans l'attente de la réalisation de nouveaux investissements.

## RISQUES DU PRODUIT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

## AVERTISSEMENTS

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

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

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

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

Cleaveland  
35, boulevard des Capucines  
75002 Paris

ou par courriel à l'adresse suivante : [edrimmopremium@cleaveland.fr](mailto:edrimmopremium@cleaveland.fr)