EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM

NOTE MENSUELLE AU 30/11/2018

VL / PART EN €	NOMBRE DE PARTS	ACTIF NET EN €	VALEUR DES ACTIFS IMMOBILIERS EN €	NOMBRE D'ACTIFS IMMOBILIERS
997,38	71 225,3686	71 038 815,84	33 400 000,00	3

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT

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

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

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

PRINCIPAUX RATIOS

- Effet de levier AIFMD : 1,02 x
- Ratio de liquidité : 31%
- Ratio d'endettement réglementaire : 0%

PRESTATAIRES OPCI

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

PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT

A risque plus faible — A risque plus élevé

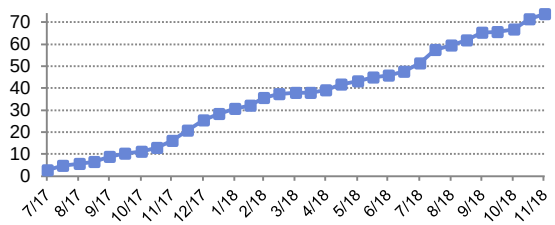
Rendement potentiellement plus faible — Rendement potentiellement plus élevé

1	2	3	**4**	5	6	7

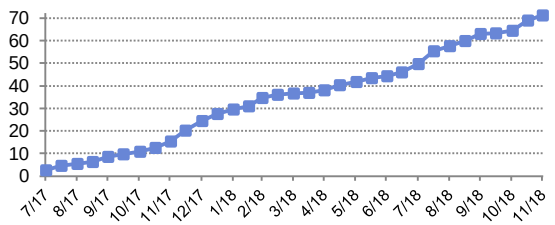
Cet OPCI, constituant un investissement à long terme, majoritairement investi en immobilier, présente un niveau de risque moyen de perte en capital (niveau 4). La catégorie de risque associée à cet OPCI n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. **Le capital investi dans cet OPCI n'est pas garanti.**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

ÉVOLUTION DES SOUSCRIPTIONS

SOUSCRIPTIONS NETTES (MONTANTS EN MILLIONS €)



NOMBRE DE PARTS (PARTS EN MILLIERS)



PERFORMANCE DU FONDS

	1 mois	3 mois	6 mois	YTD	1 an	3 ans	5 ans	Depuis le 18/07/2017
Performance	-0,83%	-0,30%	-0,63%	-0,20%	-0,21%	-	-	-0,26%

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.

EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM

NOTE MENSUELLE AU 30/11/2018

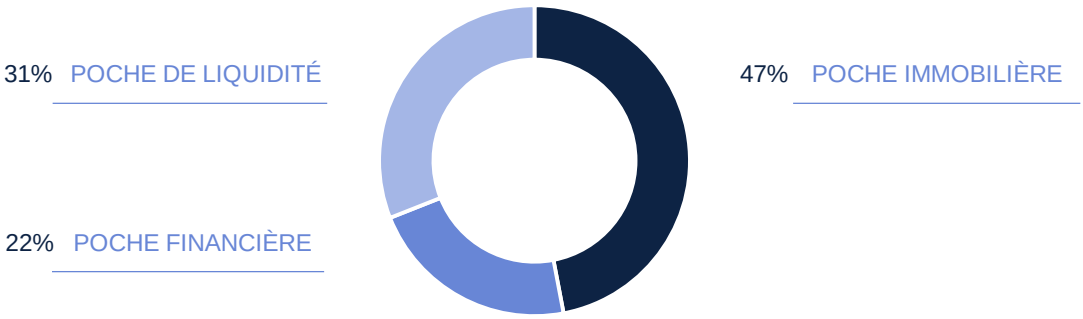
ANALYSE ET ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS SUR LE PORTEFEUILLE

Au 30/11/2018, l'OPCI Grand Public EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM est composé à 47% d'actifs immobiliers physiques, 22% d'actifs financiers et 31% d'actifs liquides.

La valeur liquidative s'établit à 997,38€ par action au 30/11/2018 (contre 1 005,73€ au 31/10/2018).

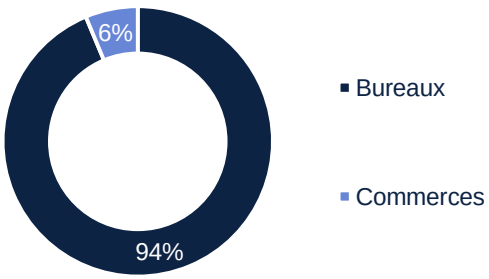
Cette variation négative s'explique principalement par une baisse de la valeur de la poche financière dans le sillage de la baisse globale des marchés financiers.

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

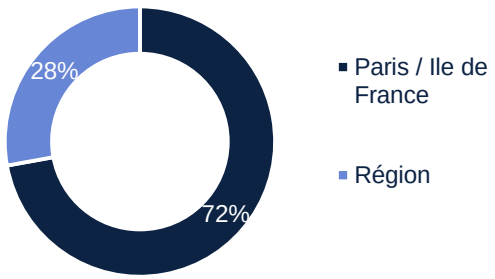


POCHE IMMOBILIÈRE

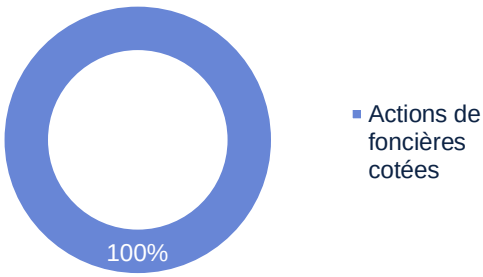
ACTIFS IMMOBILIERS PHYSIQUES :
RÉPARTITION SECTORIELLE



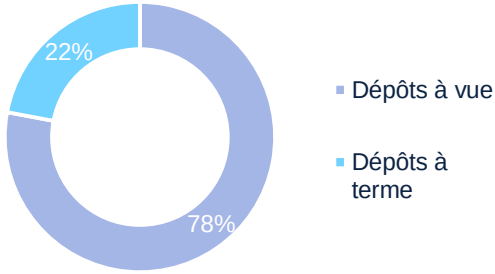
ACTIFS IMMOBILIERS PHYSIQUES :
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



POCHE FINANCIÈRE



POCHE DE LIQUIDITÉ



EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM

NOTE MENSUELLE AU 30/11/2018

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 connaitre 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.cleaveland.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