

# EDMOND DE ROTHSCHILD IMMO PREMIUM (EDR IMMO PREMIUM)

## DOCUMENT D'INFORMATION CLÉ POUR L'INVESTISSEUR

Action au porteur admise en Euroclear  
Code ISIN : FR0013248622  
Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV)  
sous forme de SAS soumise au droit français  
Société de Gestion du Portefeuille : Cleaveland

**Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de cet OPCV. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce support et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.**

## 1. Objectifs et politique 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.

La politique de gestion s'appuiera sur une allocation d'actifs comprenant :

- › **Une poche immobilière** visant à constituer un patrimoine immobilier de bureaux, de commerces et de logements, avec le recours à l'endettement bancaire et non bancaire direct et indirect dans la limite de 40% de la valeur des actifs immobiliers. La poche immobilière sera investie dans des actifs immobiliers pouvant présenter des opportunités de création de valeur situés en France représentant de 51% à 60% de l'actif de la SPPICAV (dont 9% maximum en titres de sociétés foncières cotées).
- › **Une poche de liquidité** représentant au minimum 5% et au maximum 40% avec une cible à 10% de l'actif de la SPPICAV. Cette poche se compose de produits liquides tel que des dépôts à terme de moins de 12 mois, des bons du Trésor, etc., présentant une faible exposition au risque. Ces actifs sont destinés à assurer la liquidité de la SPPICAV et à permettre les rachats.
- › **Une poche financière** composée de titres de sociétés foncières cotées, d'obligations et d'OPC immobiliers. Cette poche représentera entre 0 et 44% de l'actif de la SPPICAV avec une cible à 30% maximum. La performance de ces produits est notamment liée à l'évolution des marchés financiers. Cette évolution des marchés peut engendrer des variations de la valeur des positions de type foncières cotées. 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.

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 (tel que définis à l'article R.214-89 du Code Monétaire et Financier) 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 (35% au titre de la poche financière et 9% de titres de foncières cotées au titre de la poche immobilière) ;
- › 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.

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 période de rachats importants non compensés par des souscriptions, la poche immobilière pourra atteindre au maximum 95 % de l'actif de la SPPICAV dans l'attente de la cession d'une fraction des actifs immobiliers. Lorsqu'un investisseur, qui détient plus de 20 % demande le rachat d'au moins 2 % du nombre d'actions de la SPPICAV, ce rachat peut être suspendu à titre provisoire.

La SPPICAV doit distribuer au minimum 85 % des revenus nets des actifs immobiliers et 50 % des plus-values nettes sur cessions d'actifs immobiliers.

La valeur liquidative est établie bimensuellement le 15 de chaque mois et le dernier jour calendaire de chaque mois. par la Société de Gestion.

Les demandes de rachat sont reçues au plus tard à 12h, deux jours ouvrés avant le jour d'établissement de la valeur liquidative bi-mensuelle. Le délai maximum de règlement est de 2 mois calendaires suivant la date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

### RECOMMANDATION :

**ce fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant 8 ans.**

## 2. Profil de risque et de rendement



Cette SPPICAV, majoritairement investie en immobilier présente un niveau de risque moyen de perte en capital, soit un niveau de catégorie 4. La catégorie de risque associée à cette SPPICAV n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. **Le capital investi dans cette SPPICAV n'est pas garanti.** La catégorie la plus faible ne signifie pas «sans risques».

Principaux risques propres à la SPPICAV non pris en compte dans l'indicateur de risques :

- › **Risques liés aux marchés immobiliers** : ces risques sont inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers.
- › **Risques de liquidité** : ce risque mesure la difficulté que pourrait rencontrer la SPPICAV pour céder ses actifs immobiliers pour faire face aux demandes de rachat
- › **Risques liés à l'endettement de la SPPICAV** : l'effet de levier a pour but d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais augmente également les risques de perte en capital.
- › **Risque de crédit sur les actifs financiers** : il s'agit de la baisse de valeur d'un titre en raison notamment de la dégradation de la qualité de son émetteur ou de la défaillance de celui-ci.

## 3. Frais

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation de la SPPICAV y compris les coûts de commercialisation et de distribution des actions. Ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

FRAIS PONCTUELS PRÉLEVÉS AVANT OU APRÈS INVESTISSEMENT		
Commission de souscription maximum acquise à l'OPCI	3,5 % maximum de la Valeur Liquidative X nombre d'actions souscrites	Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur votre capital avant que celui-ci ne soit investi
Commission de souscription maximum non acquise à l'OPCI	5 % maximum de la Valeur Liquidative X nombre d'actions souscrites	Le souscripteur peut obtenir de son conseil ou de son distributeur le montant effectif des frais d'entrée
Frais de sortie	Néant	
FRAIS PRÉLEVÉS À LA SPPICAV SUR UNE ANNÉE		
Frais courants maximum	4,1 % de l'actif net	Les frais courants peuvent varier d'une année à l'autre. Le rapport annuel de la SPPICAV précise le montant annuel des frais payés. Il exclut les frais d'intermédiation excepté dans le cas de frais d'entrée/sortie payés par la SPPICAV lorsqu'il achète ou vend des parts d'un autre véhicule de gestion collective.
dont frais de fonctionnement et de gestion maximum	2,1 % de l'actif net (dont 1,8% de commission de gestion)	
dont frais d'exploitation immobilière maximum	2,0 % de l'actif net	
FRAIS PRÉLEVÉS PAR LE FONDS DANS CERTAINES CIRCONSTANCES		
Commission de performance	Néant	

Pour plus d'information sur les frais, veuillez vous référer au Prospectus de cette SPPICAV, disponible sur le site [www.cleveland.fr](http://www.cleveland.fr).

## 4. Performances passées

La SPPICAV a été créée le 18/07/2017. La SPPICAV n'a pas d'historique de plus de 12 mois en 2017, conditions réglementaires nécessaires à la publication d'une performance passée. 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.

## 5. Informations pratiques

- › Dépositaire et Centralisateur de la SPPICAV : CACEIS BANK
- › Fiscalité : la législation fiscale française peut avoir une incidence sur la situation fiscale personnelle de l'investisseur
- › Lieu où l'on peut se procurer gratuitement les documents règlementaires, le dernier rapport annuel, le dernier état périodique de la SPPICAV, la valeur liquidative et les modalités spécifiques en cas de mécanismes de limitation des rachats : [www.cleveland.fr](http://www.cleveland.fr)
- › Une note sur le régime fiscal applicable à la SPPICAV est à la disposition des souscripteurs auprès de la Société de Gestion. Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal.
- › Organe de Gouvernance : Conseil d'administration, la Société de Gestion étant le Président de cette SPPICAV.

### CLEVELAND

La responsabilité de Cleveland ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du prospectus de l'OPCI. Cet OPCI est agréé en France et réglementé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Cleveland est agréée en France sous le numéro GP-10000005 et réglementée par l'AMF. Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 31/07/2018.