



IMM<sup>OPPCI</sup>18

## OFFREZ À VOTRE PATRIMOINE UNE DIMENSION INSTITUTIONNELLE

*Investissez aux côtés d'institutionnels et accédez à une stratégie immobilière orientée vers la valorisation de votre capital\**

**AGRÉMENT AMF** : n° SPI20180022 | **ISIN** : FR0013383007 (PART C) - FR0013514551 (PART D)

**SOCIÉTÉ DE GESTION** : OLIFAN REAL ESTATE | **DÉPOSITAIRE** : SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

OLIFAN  
REAL ESTATE  
ORE

*\*Objectif non-garanti. Risque de perte en capital. Durée d'investissement : 12 ans.*

## AVERTISSEMENTS

La SPPICAV détient directement ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais, qui dépendront de l'état du marché immobilier. Elle a une durée de vie de douze (12) ans pouvant être prolongée par décision unanime des associés sur proposition de la Société de Gestion ou du conseil d'administration.

A l'issue de la période d'interdiction de rachats d'une durée de sept (7)\* ans, en cas de demande de rachat (remboursement) de vos actions, votre argent pourrait ne vous être versé qu'à l'issue d'un délai de cinq (5) ans. Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPICAV, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement. La durée de placement recommandée est de douze (12) ans.

\* Cette période de blocage a démarré le jour de l'agrément de l'OPPCI

## FACTEURS DE RISQUES

Les fonds seront principalement investis dans des actifs immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces investissements connaîtront les évolutions et les aléas des marchés. Ce produit est principalement exposé aux risques suivants, qui peuvent entraîner une baisse de sa valeur liquidative.

### Risque de perte en capital

Le capital investi dans la SPPICAV ne bénéficie d'aucune garantie, ni protection. Il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas restitué.

### Risque lié au marché immobilier

Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et connaît périodiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact plus ou moins défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus, directement ou indirectement par la SPPICAV. Aucune assurance ou garantie ne peut donc être donnée quant au niveau de performance des actifs immobiliers.

### Risque de liquidité

La SPPICAV est exposée à un risque de liquidité du fait de la faible liquidité du marché immobilier. La vente d'immeubles nécessite un délai important qui peut être allongé en période de tension sur ce marché. En conséquence, la SPPICAV pourrait être dans une situation l'obligeant à céder des actifs immobiliers à des prix inférieurs aux valeurs d'expertise. Cette situation aurait une incidence négative sur la valeur liquidative.

### Risque lié au recours à l'endettement

L'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte. **Les risques sont plus amplement décrits dans le prospectus du fonds (article 4.5) dont vous devez prendre connaissance.**

## LE CHOIX DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE SOUS TOUTES SES FORMES

Pour permettre à votre OPPCI une plus grande flexibilité dans ses choix d'investissement, son univers se veut large en termes de zones géographiques et de typologies d'actifs, et resserré en matière de sélection d'actifs.

### Univers d'investissement :

- Bureaux, commerces, locaux d'activités et entrepôts
- France

### Sélection des actifs :

- Immeubles avec un potentiel de valorisation quantifiable
- Paris et la région parisienne pour ses 5 premiers actifs

Au 31 mars 2021, IMM<sup>OPPCI</sup>18 a concentré ses investissements dans l'immobilier de bureaux à Paris et au sein de la première couronne parisienne

IMMO<sup>OPPCI</sup>18 est un OPCI professionnel constitué sous forme de SPPICAV : un véhicule régulé et transparent, adopté depuis plusieurs années par les investisseurs institutionnels et habituellement inaccessible aux particuliers. IMMO<sup>OPPCI</sup>18 vous en ouvre l'accès à partir de 100 000 euros.

Ce fonds vous permet d'investir indirectement dans un portefeuille diversifié en immobilier d'entreprise, sur des actifs sélectionnés pour leur potentiel de valorisation. Vous souscrivez aux côtés d'investisseurs institutionnels et privés sur un horizon d'investissement défini de 12 ans - à compter de la création du fonds.

## L'ESSENTIEL DE CE PRODUIT D'INVESTISSEMENT

IMMO<sup>OPPCI</sup>18

OLIFAN  
REAL ESTATE  
ORE

- Une stratégie d'investissement en immobilier d'entreprise ciblée
- Une politique de gestion des actifs dynamique
- Une distribution de dividendes (*après déduction des frais et charges du fonds*)
- Une possible valorisation du patrimoine au terme de la durée de vie du fonds
- Une fiscalité différenciante (*Flat tax\**)
- Un fonds qui a déjà investi au 31 mars 2021 dans 5 actifs immobiliers situés à Paris et en première couronne de la région parisienne
- Une souscription à hauteur de 80 millions par des institutionnels
- 10 ans en sélection et en gestion d'actifs en immobilier d'entreprise
- Un acteur engagé dans la recherche et l'innovation pour bâtir l'immobilier demain, intégré aux enjeux socio-environnementaux

### AVERTISSEMENTS

*IMMO 18 ne garantit pas le capital investi. Les distributions de dividendes ne sont pas assurées et dépendent notamment de la perception de loyer par l'OPPCI. IMMO 18 prévoit un recours à l'endettement limitée à 40% de la valeur du patrimoine immobilier détenu.*

*\*Le traitement fiscal lié à la détention de parts de FIA dépend de la situation fiscale de chaque investisseur et est susceptible d'être modifié ultérieurement.*

## MAXIMISER LES LEVIERS DE CRÉATION DE VALEUR

Philosophie de gestion d' IMMO<sup>OPPCI</sup>18 :

Utiliser tous les leviers de création de valeur disponibles en immobilier pour favoriser l'objectif de gestion\*, qui est de vous proposer une performance à long terme et un rendement provenant d'investissements directs en actifs immobiliers d'entreprise.

### Leviers de performances activés :

- Croissance de la rentabilité locative
- Valorisation du bâti par une politique de travaux d'entretien, de rénovation et/ ou de restructuration/ redéveloppement
- Endettement bancaire

*\*Objectif de gestion non-garanti. Risque de perte en capital.*

# UN PORTEFEUILLE IMMOBILIER COMPOSÉ DE 5 ACTIFS À PARIS ET EN RÉGION PARISIENNE

**AU 30 SEPTEMBRE 2022 :**  
**Volume : 135,3 millions d'euros**  
**Taux d'occupation financier : 83 %**  
**Taux d'endettement : 34 %**

## 1 SÈVRES (92)

**Date d'acquisition :** juillet 2018  
**Surface :** 8 129m<sup>2</sup> + 188 parkings  
**Locataire :** CFAO (filiale de Toyota)

**BUREAUX** **BORDS DE SEINE** **RER**  
**RESTAURANT INTER-ENTREPRISE**

## 3 PARIS 15ÈME | RUE VIOLET

**Date d'acquisition :** juin 2019  
**Surface :** 1 250m<sup>2</sup> + 10 parkings  
**Locataire :** Sofinord

**BUREAUX** **MÉTRO**  
**REVALORISATION LOCATIVE**

## 4 PARIS 16ÈME | AV. VICTOR HUGO

**Date d'acquisition :** juin 2020  
**Surface :** 1 000m<sup>2</sup> + 2 parkings  
**Locataire :** Alma Capital

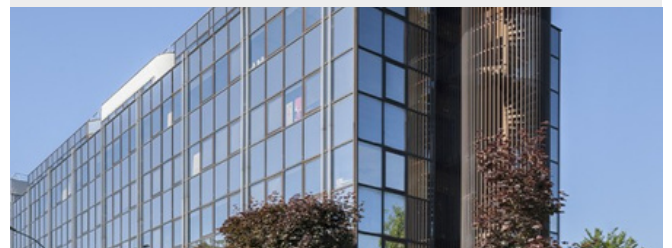
**HÔTEL PARTICULIER** **MÉTRO**  
**RÉNOVATION**



## 2 CACHAN (94)

**Date d'acquisition :** juin 2019  
**Surface :** 10 153m<sup>2</sup> + 183 parkings  
**Locataire :** Chantelle

**SIÈGE SOCIAL** **FUTUR MÉTRO**  
**GARE DU GRAND PARIS**



## 5 PARIS 16ÈME | AV. KLÉBER

**Date d'acquisition :** février 2021  
**Surface :** 1 709m<sup>2</sup>  
**En cours de rénovation**

**IMMEUBLE HAUSSMANNIEN** **MÉTRO**  
**RÉNOVATION**



## FISCALITÉ DES DIVIDENDES & PLUS-VALUES

IMMO18 est constitué sous forme de SPPICAV. À ce titre, les dividendes et plus-values sont soumis pour les personnes physiques au Prélèvement Forfaitaire Unique (Flat tax) composé de deux taux distincts :

- 12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu
- 17,2 % au titre des prélèvements sociaux (non applicable pour les non-résidents)

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES & FRAIS

IMMO18 - SPPICAV réservée à une clientèle professionnelle ou assimilée. Avant de vous engager, vous devez avoir lu et compris le prospectus d'IMMO18 ainsi que le **document d'information clés**.

### FORME JURIDIQUE

SPPICAV - SAS

### MINIMUM DE SOUSCRIPTION

Part C : 100 000 € Part D : 1 000 000 €

### VALEUR LIQUIDATIVE

Dernier jour de chaque trimestre civil

### DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE

12 ans

### PÉRIODE D'INTERDICTION DES RACHATS

7 ans soit jusqu'au 30 juin 2025

### ISIN

Part C : FR0013383007

Part D : FR0013514551

### SRI

4/7

### COMMISSION DE SOUSCRIPTION NON- ACQUISE AU FONDS

6 % TTC de la valeur liquidative

### COMMISSION DE SOUSCRIPTION ACQUISE AU FONDS

13.36 % maximum de la valeur liquidative

### FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION

Part C : 2.51 % TTC de l'actif net

Part D : 1.85 % TTC de l'actif net

### COMMISSION D'ACQUISITION DES ACTIFS

3.60 %TTC du prix d'acquisition net  
vendeur

### COMMISSION DE CESSIION DES ACTIFS

2.4 % TTC du prix de cession net vendeur

Ce tableau présente les principaux frais et n'est pas exhaustif.

D'autres frais peuvent s'appliquer en fonction des circonstances.

Veuillez-vous reporter à l'article 7 du prospectus pour le détail.