

PROSPECTUS

IMMO 18

ORGANISME PROFESSIONNEL DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER (OPPCI) SPPPICAV  
(SAS)

---

**AVERTISSEMENT**

*La SPPPICAV 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 SPPPICAV, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement.*

*La durée de placement recommandée est de douze (12) ans.*

*La souscription et l'acquisition des Actions de la SPPPICAV, directement ou indirectement, est réservée aux investisseurs professionnels au sens de la directive 2014/65/UE mentionnés à l'article L.533-16 du code monétaire et financier, aux investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement du droit du pays dont ils relèvent, ainsi qu'aux investisseurs non-professionnels visés à l'article 423-14 du RGAMF.*

## 1. CARACTERISTIQUES GENERALES

<b>Forme juridique</b>	<p>Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPPICAV) réservée aux Investisseurs Eligibles.</p> <p>La société est constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée (SAS) (la "<b>Société</b>").</p>
<b>Dénomination de l'OPPCI</b>	<p>IMMO 18 (la « <b>SPPPICAV</b> »), ayant son siège social Olifan Real Estate 45 quai des Chartrons 33 000 Bordeaux.</p> <p>Adresse postale : chez Olifan Real Estate 45 quai des Chartrons</p>
<b>Date de Création de l'OPPCI</b>	<p>L'OPPCI a été immatriculé le 15 JUIN 2018 au RCS de Paris sous le numéro 837 761 782 pour une durée de douze (12) ans, sous forme d'une SPPPICAV Professionnelle, et a été agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») le 05 MAI 2018 sous le numéro SPI20180022</p>
<b>Synthèse de l'Offre de Gestion</b>	<p>Proposer à des Investisseurs Eligibles, sur un horizon de détention long terme, les Actions d'une SPPPICAV ayant une stratégie d'investissement directs ou indirects en immobilier de bureaux, commerces, activités et entrepôts, existants ou à construire, situés essentiellement en France.</p>
<b>Compartiments</b>	<p>Néant</p>
<b>Catégories d'Actions</b>	<p>La rédaction actuelle des Statuts, en leur article 7, prévoit trois catégories d'Actions, nominatives : les actions A ("<b>Actions A</b>"), les actions B ("<b>Actions B</b>"), les actions C ("<b>Actions C</b>"), et les actions D (« <b>Actions D</b> »)</p> <p>Elles ne sont pas admises en Euroclear France.</p> <p>Les Actions sont fractionnées en millièmes dénommés fractions d'Actions et seront libellées en Euros.</p> <p>Un tableau récapitulatif des principales caractéristiques des Actions figure ci-après.</p>
<b>Souscripteurs concernés</b>	<p>La SPPPICAV est un OPPCI réservé aux « <b>Investisseurs Eligibles</b> ».</p> <p>Ainsi, la souscription et l'acquisition des Actions de la SPPPICAV, directement ou indirectement, est réservée aux investisseurs professionnels au sens de la directive 2014/65/UE mentionnés à l'article L.533-16 du code monétaire et financier, aux investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement du droit du pays dont ils relèvent, ainsi qu'aux investisseurs non-professionnels assimilés professionnels visés par l'article 423-14 du RGAMF.</p>
<b>Montant minimum de souscription</b>	<p>Souscription minimum : dix millions (10.000.000) euros pour les Actions A, mille* (1.000) euros pour les Actions B, cent mille (100.000) euros pour les Actions C, un million (1.000.000) d'euros pour les Actions D.</p>

	<p><i>* Ce montant peut-être plus élevé compte tenu des seuils d'investissement minimum réglementaires applicables mentionnés à l'article 4.8 ci-dessous</i></p>
Lieu d'obtention des documents diffusés par la SPPPICAV	<p>Toute demande d'information relative à la SPPPICAV peut être adressée à :</p> <p style="text-align: center;">Olifan Real Estate 45 quai des Chartrons 33 000 Bordeaux e-mail <a href="mailto:contact@olifanrealestate.com">contact@olifanrealestate.com</a></p> <p>Le Prospectus, les derniers documents d'information périodique, le dernier rapport annuel de la SPPPICAV, la dernière Valeur Liquidative, l'information sur les performances passées, ainsi que la composition des actifs de la SPPPICAV peuvent être obtenus gratuitement sur simple demande écrite de chaque Associé, dans un délai de huit (8) Jours Ouvrés, à cette même adresse.</p> <p>Ces documents sont également disponibles sur le site : <a href="http://www.olifanrealestate.com">www.olifanrealestate.com</a></p> <p>Pour toute information complémentaire, il est possible de contacter la Société de Gestion.</p> <p>Le rapport de synthèse annuel de l'évaluateur immobilier est communiqué aux Associés qui en font la demande dans les 45 jours suivant sa publication. Il peut être envoyé par courrier, les frais occasionnés étant dans ce cas à la charge de l'Associé qui en a fait la demande.</p>

Les principales caractéristiques des Actions sont les suivantes :

Dénomination	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur initiale	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure
Actions A	FR0013326451	EUR	1.000 euros	10.000.000 euros	10.000.000 euros
Actions B	FR0013326444	EUR	1.000 euros	1.000 euros	1.000 euros
Actions C	FR0013383007	EUR	1.000 euros	100.000 euros	100.000 euros
Actions D	FR0013514551	EUR	1000 euros	1.000.000 euros	1.000.000 euros

*\* Ce montant peut être plus élevé pour certaines catégories d'Investisseurs Eligibles, mentionnées à l'article 4.8.2 ci-dessous « Souscripteurs concernés, profil d'investisseur type » du Prospectus.*

La SPPPICAV communique annuellement sur son site internet [www.olifanrealestate.com](http://www.olifanrealestate.com) aux Associés :

- 1° le pourcentage d'actifs de la SPPPICAV qui font l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide ;
- 2° toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la SPPPICAV ;

- 3° le profil de risque actuel de la SPPPICAV et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de Gestion.

La SPPPICAV recourant à l'effet de levier communique sur son site internet [www.olifanrealestate.com](http://www.olifanrealestate.com) annuellement les informations suivantes :

- 1° tout changement du niveau maximal de levier auquel la Société de Gestion peut recourir pour le compte de la SPPPICAV, ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la SPPPICAV donnés en garantie et toute garantie prévue par les aménagements relatifs à l'effet de levier ; et
- 2° le montant total du levier auquel la SPPPICAV a recours.

## 2. PRINCIPAUX ACTEURS DE LA SPPPICAV

### A- PRINCIPAUX ACTEURS DE LA SPPPICAV

- **Société de Gestion** : Olifan Real Estate, SARL agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille sous le n° GP-20230016, dont le siège social est situé Olifan Real Estate 45 quai des Chartrons 33 000 Bordeaux, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 840 293 716. (« Olifan Real Estate » ou la « Société de Gestion »). La Société de Gestion est responsable du dépôt du dossier de la SPPPICAV à l'Autorité des Marchés Financiers en vue de recueillir un agrément ; des opérations de souscription au capital de la SPPPICAV ; des investissements, directs ou indirects, de la SPPPICAV ; de la gestion et de direction de la SPPPICAV, telles que décrites à l'article 8.1 ci-dessous ; du calcul et de la publication de la Valeur Liquidative telle que définie à l'article 5.3 ci-après.
- **Dépositaire et conservateur** : Société Générale, société anonyme immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 552 120 222, ayant son siège 29 boulevard Haussmann, 75009 Paris. La Société Générale, établissement de crédit, assume notamment les missions suivantes :
  - la garde des actifs de la SPPPICAV, c'est-à-dire, la conservation et la tenue sur registre des actifs de la SPPPICAV ;
  - le suivi adéquat des flux de liquidité ; et
  - le contrôle de la régularité des décisions de la SPPPICAV et de la Société de gestion. Le Dépositaire assume la responsabilité de dépôt des Valeurs Liquidatives auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, sous la responsabilité de la Société de Gestion.
- **Teneur du registre** : Société Générale S.A., agissant par l'intermédiaire de son département "Securities Services" – 32, rue du Champ de Tir – 44000 Nantes
- **Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat par délégation de la Société de Gestion** : Société Générale Securities Services – 32, rue du Champ de Tir – 44000 Nantes
- **Gestionnaire comptable par délégation** : BDO SICIER Marseille, 4 Place Sadi-Carnot – 13002 Marseille, représenté par Nicolas Kirstetter
- **Commissaire aux comptes** : KPMG, 2 avenue Gambetta – 92066 Paris La Défense, représenté par Alexis Cartier.
- **Expert externe en évaluation** : Savills Valuation, 21 boulevard Haussmann, 75009- Paris représenté par David Poole

- **Personne s'assurant que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise** :  
Olifan Real Estate, représentée par Nicolas James
- **Commercialisateurs** : **Olifan Courtage, société à responsabilité limitée au capital de 2.637.142 €, 11, cours Gambetta, 13182 Aix-en-Provence CEDEX 5, représentée par Monsieur Rudy Brunellière**

### 3. DÉFINITIONS

Pour les besoins du Prospectus, et sous réserve d'une interprétation différente en fonction du contexte, les termes définis du Prospectus ont la signification qui leur est attribuée dans le glossaire figurant en Annexe.

### 4. POLITIQUE DE GESTION DE LA SPPPICAV

#### 4.1 OBJECTIF DE GESTION

L'objectif de la SPPPICAV, qui est réservée aux Investisseurs Eligibles, est de proposer à ces derniers une performance à long terme et, sur la base de distributions annuelles potentielles, un rendement provenant d'investissements directs ou indirects en actifs immobiliers. Ceux-ci seront essentiellement des actifs en Immobilier d'Entreprise, existant ou à créer, de bureaux, de commerces, d'activités, d'entrepôts pour l'essentiel. Les actifs seront localisés principalement en France.

La réalisation de cet objectif pourra être financée par le recours à l'endettement. Le montant cumulé de l'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect, et en crédit-bail sera au maximum égal à 40% de la valeur des Actifs Immobiliers détenus, directement ou indirectement par la SPPPICAV.

L'objectif est de rechercher des Actifs Immobiliers permettant, par l'intermédiaire d'un effet de levier, de générer des plus-values lors des désinvestissements, notamment par l'intermédiaire d'un travail actif d'asset management.

#### 4.2 INDICATEUR DE REFERENCE

Il n'existe pas d'indicateur de référence pertinent pour la classe d'actifs considérée.

L'indicateur de référence le plus proche serait l'indice publié semestriellement par IPD de la performance des OPPCI. L'indice semestriel IPD mesure le rendement global de la valeur des actifs nets des fonds OPPCI professionnelles en France. Cet indice est diffusé par MSCI & l'ASPIM. [http://www.aspim.fr/assets/aspim/files/Indice\\_OPPCI\\_S12017.pdf](http://www.aspim.fr/assets/aspim/files/Indice_OPPCI_S12017.pdf)

- a) Administrateur : MSCI ;
- b) Cet administrateur est en cours d'enregistrement d'administrateurs et d'indices de référence tenu par l'ESMA ;
- c) Les informations complémentaires sur l'indice de référence sont accessibles via le site internet de l'administrateur : [www.msci.com/real-estate](http://www.msci.com/real-estate) La société de gestion s'assure, lors des mises à jour ultérieures du prospectus de l'OPPCI, que le lien est toujours valable.

#### 4.3 STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

##### 4.3.1 Stratégie d'investissement globale de la SPPPICAV

La stratégie de la Société s'articule autour de plusieurs axes :

- Mener une politique active d'entretien et de valorisation de son patrimoine;

*OPPCI IMMO 18*

- accroître la rentabilité de ses actifs par une gestion dynamique des baux à l'occasion notamment des renégociations ; maintenir une politique de gestion locative efficace pouvant permettre à la SPPPICAV des taux d'occupation (renouvellement des baux à échéance, commercialisation des lots vacants, extension des locataires, ...) et de recouvrement de loyers élevés (suivi régulier de la solvabilité de ses locataires, anticipation de leurs besoins, des prochains départs et arrivées, des restructurations nécessaires) ;
- cibler l'investissement dans des actifs pouvant offrir un couple rendement/risque intéressant, ou offrant un potentiel quantifiable de revalorisation ;
- idéalement, diversifier le patrimoine, soit en termes de classes d'Actifs Immobiliers à usage de bureau, de commerce, d'activités ou d'entrepôts, soit en termes de localisation géographique, soit en termes de profil de risque ;
- arbitrer les Actifs Immobiliers qui pourraient ne plus correspondre aux critères d'investissement, ou dont le potentiel de revalorisation est atteint ;
- gérer activement la dette, avec une stratégie consistant à mettre en place un financement dédié pour chaque nouvelle acquisition ou des refinancements ultérieurs, sur des durées moyennes ou longues et de manière à optimiser le taux de rendement interne de chaque investissement.

La SPPPICAV investira essentiellement dans des Actifs Immobiliers en Immobilier d'Entreprise existant ou à créer de bureaux, de commerces, d'activités ou d'entrepôts, mais pourra de manière ponctuelle se positionner sur toute autre typologie d'Actifs Immobiliers, de manière directe ou indirecte.

La SPPPICAV pourra s'endetter, par recours à l'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect, et en crédit-bail dans la limite d'un ratio d'endettement net cible de 40%, (soit un effet de levier de 1.6 au maximum au sens du Règlement Délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012) de la valeur des Actifs Immobiliers. La SPPPICAV devra respecter ce ratio à tout moment.

Durant les trois premières années de la constitution du patrimoine à compter de l'immatriculation de la SPPPICAV :

- l'allocation de la poche immobilière pourra osciller entre 0% et 98% du patrimoine de la SPPPICAV ; et
- entre 2% au minimum et 100% au maximum de l'actif de la SPPPICAV pourra être constitué de liquidités.

Après les trois premières années de constitution du patrimoine de la SPPPICAV à compter de l'immatriculation de la SPPPICAV :

- la poche immobilière sera menée au minimum à 75% du patrimoine de la SPPPICAV et pourra représenter jusqu'à 98% de l'actif de la SPPPICAV, avec toutefois un objectif cible de 90% ;
- la poche financière pourra représenter entre 0% et 10% de l'actif de la SPPPICAV ; et
- la poche liquidités pourra représenter entre 2% et 20% de l'actif de la SPPPICAV ; ce pourcentage pourra toutefois être supérieur à **20%** si cela était nécessaire pour permettre d'honorer les éventuelles demandes de rachat anticipés ; de même, de manière temporaire, en cas de cession d'Actifs Immobiliers et dans l'attente de nouvelles acquisitions, les Actifs Liquides pourront représenter jusqu'à 50% maximum de l'actif de la SPPPICAV au-delà de

la troisième année à compter de l'immatriculation de la société en qualité d'OPPCI Professionnel.

Ces ratios seront appréciés, à l'issue d'un délai maximum de trois ans à compter de l'immatriculation de la SPPICAV.

- RÈGLEMENT (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »)

En application de l'article 6 du Règlement, les risques de durabilité ne sont pas systématiquement intégrés en raison des caractéristiques de l'objectif d'investissement de la SPPICAV et ils ne constituent pas non plus un élément essentiel de la stratégie d'investissement. La SPPICAV ne privilégie pas des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) particulières ou ne vise pas un objectif spécifique en matière de durabilité ou d'impact. Actuellement, ils ne devraient pas avoir d'impact significatif sur le rendement de la SPPICAV.

Par « risque de durabilité », on entend un événement ou une situation ayant trait à l'environnement, la responsabilité sociale ou la gouvernance qui, en se produisant, pourrait avoir un impact négatif important, réel ou potentiel, sur la valeur des investissements effectués par la SPPICAV

- RÈGLEMENT (UE) 2020/852 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088 (Règlement Taxonomie)

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Principales incidences négatives (PAI) sur les facteurs de durabilité

Bien que Olifan Real Estate prenne en compte les facteurs de durabilité dans ses décisions d'investissement, les données actuellement disponibles ne permettent pas de s'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte. A ce stade, Olifan Real Estate ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences.

#### 4.3.2 *Stratégie adoptée pour la poche immobilière*

La stratégie adoptée pour la poche immobilière consiste à acquérir, directement ou indirectement (*via* des sociétés à prépondérance immobilière), des Actifs Immobiliers à usage de bureau, de commerce, d'activités ou d'entrepôts avec une possibilité d'acquérir ponctuellement toute autre typologie d'actifs immobiliers. Ils seront situés en Zone euro et à hauteur de 50% minimum en France. La stratégie d'investissement immobilier s'appuie sur une allocation géographique et sectorielle résultant d'une analyse approfondie des marchés et d'une étude technique détaillée de la qualité des Actifs Immobiliers.

Dans l'attente des acquisitions immobilières, tout ou partie des sommes détenues par la SPPICAV et destinées aux acquisitions immobilières pourront être placées par la SPPICAV dans des OPCVM ou des FIA monétaires ou tout autre instrument financier dans les conditions prévues à l'article 4.3.5.

La SPPICAV investira essentiellement dans des Actifs Immobiliers isolés et/ou pourra acquérir des portefeuilles d'Actifs Immobiliers. Les Actifs Immobiliers dans lesquels investira la SPPICAV pourront être mono ou multi locataires ou vacants à la date de l'acquisition.

En outre, la SPPICAV pourra investir dans des Actifs Immobiliers en vue de leur restructuration,

de leur redéveloppement, et/ou de leur re-commercialisation dans le cadre de sa stratégie de création de valeur pour ses investisseurs.

Ainsi, la stratégie immobilière portera soit directement par la SPPPICAV sur des Actifs Immobiliers loués ou libres avec en vue leur location, sous la forme d'acquisition d'Actifs Immobiliers existants, qu'ils soient neufs ou non, éventuellement à réhabiliter (extension, développement/rénovation/restructuration, déplafonnement, relocation des parties vacantes...) ou encore de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) et plus généralement l'investissement immobilier sous toutes ses formes, soit indirectement au travers de sociétés à prépondérance immobilière entrant dans le champ de l'article L. 214-36 I. 1° à 5° du CMF, hors les liquidités nécessitées par la gestion courante de la SPPPICAV ou les demandes de rachats de parts.

La stratégie visant la création de valeur par le développement d'un patrimoine immobilier sur longue durée, il est recommandé de garder les Actions pendant toute la durée de la SPPPICAV soit douze (12) ans et ce afin de pouvoir bénéficier au maximum de la création de valeur mise en œuvre par les équipes de gestion).

Les Actifs Immobiliers qui seront détenus par la SPPPICAV sont :

- des Immeubles détenus directement ;
- des Immeubles détenus indirectement au travers de participations dans des sociétés non cotées à prépondérance immobilière (telles que SCI, SA, SAS...);
- des Immeubles détenus indirectement au travers de participations dans des sociétés cotées à prépondérance immobilière ;
- tous droits réels immobiliers éligibles,
- des Immeubles à construire, notamment dans le cadre d'une opération de construction à soi-même ; et

D'une manière générale, les investissements immobiliers pourront être réalisés dans toutes les formes d'actifs éligibles prévus à l'article L.214-36 du CMF. Les investissements immobiliers pourront donc, dès lors qu'ils répondent aux critères définis dans l'objectif de gestion, prendre les formes suivantes :



Actifs Immobiliers	Limites d'investissement à l'actif de la SPPPICAV
<i>Actifs immobiliers détenus en direct</i>	
<p>Immeubles construits ou acquis, en vue de la location, ainsi que des meubles, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces Immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, des droits réels portant sur de tels biens et des droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur de tels biens :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par la SPPPICAV ou par toute personne morale ayant conclu une convention d'usufruit conformément au chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation ;</li> <li>- immeubles que la SPPPICAV fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ou par toute personne morale ayant conclu une convention d'usufruit conformément au chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation ; et</li> <li>- terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.</li> </ul> <p>Ces droits réels peuvent être détenus sous les formes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;</li> <li>- l'emphytéose ;</li> <li>- les servitudes ;</li> <li>- les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ;</li> <li>- tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;</li> <li>- les autres droits de superficie ; et</li> <li>- tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux 1° à 6° ci-dessus.</li> </ul>	<p>Jusqu'à 98%</p>

<p>Les Immeubles mentionnés au (2) peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement, de promotion immobilière ou de vente d'Immeubles à rénover ou à réhabiliter.</p> <p>Les Immeubles mentionnés au 1. ci-dessus, lorsqu'ils font l'objet d'une convention d'usufruit conformément au chapitre III du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation, ne peuvent avoir été acquis auprès (i) d'un organisme de maîtrise d'ouvrage, (ii) d'un organisme d'habitations à loyer modéré, ni (iii) d'une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.</p> <p>La SPPPICAV peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'Immeubles mentionnés au (2).</p>	
<p><i>Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la SPPPICAV et non cotées</i></p>	
<p>Les participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L.214-36 du CMF respectant les conditions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;</li> <li>2. les immeubles et droits réels à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées ci-dessus pour les Actifs Immobiliers détenus en direct ;</li> <li>3. les relations entre la SPPPICAV et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants : <ol style="list-style-type: none"> <li>a. la SPPPICAV détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés;</li> </ol> </li> </ol>	<p>Jusqu'à 98%</p>

<p>b. la SPPPICAV ou sa Société de Gestion désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. La SPPPICAV est présumée avoir effectué cette désignation lorsqu'elle a disposé au cours de cette période directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40% des droits de vote et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ;</p> <p>c. la SPPPICAV ou sa Société de Gestion dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires lorsque le droit applicable le permet ;</p> <p>d. la SPPPICAV ou sa Société de Gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux a et c conjointement avec d'autres organismes mentionnés au 5° du I de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier, par une société qui, directement ou indirectement, est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ;</p> <p>e. ces sociétés s'engagent par un accord écrit avec la SPPPICAV ou sa Société de Gestion, à transmettre à la Société de Gestion de la SPPPICAV les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en Actifs Immobiliers de l'organisme, de la limite d'endettement mentionnée à l'article L.214-39 du CMF et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par l'organisme, définies aux articles L.214-69 et L.214-81 du CMF.</p>	
<p><i>Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par la SPPPICAV et non cotées</i></p>	
<p>L'actif d'une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable peut également comprendre des participations directes dans des sociétés à prépondérance immobilières qui ne répondent pas aux conditions fixées au 2° et 3° figurant ci-dessus.</p>	<p>Jusqu'à 40%</p>

#### 4.3.3 Stratégie adoptée pour la poche financière

La SPPPICAV pourra investir dans des OPCVM ou des FIA monétaires non risqués dont la liste est validée par le Comité des Investissements.

Cette poche financière pourra être constituée de titres financiers éligibles selon le Code Monétaire et Financier, admis à la négociation sur un marché organisé.

La SPPPICAV pourra également sous-déléguer, sous sa propre responsabilité, la gestion de la poche financière à une société de gestion agréée pour la gestion de valeurs mobilières cotées, actions ou obligations. Cette délégation ne peut intervenir également que sous réserve que les instruments utilisés par le délégataire sont autorisés dans le programme d'activité de la SGP.

#### 4.3.4 Recours aux produits dérivés

La SPPPICAV pourra utiliser des instruments financiers à terme et conclure des contrats de gré à gré (swaps, forwards sur taux d'intérêts, cap) uniquement à des fins de couverture de taux et ne pourra, en aucun cas, utiliser ni en couverture ni en exposition du portefeuille des instruments financiers à terme complexe. Ces instruments pourront être négociés sur des marchés réglementés ou organisés ou de gré à gré.

#### 4.3.5 Stratégie adoptée pour la poche liquidités

Durant les trois premières années à compter de l'immatriculation de la SPPPICAV, entre 0,5 % et 100% de l'actif de la SPPPICAV pourra être constitué de liquidités. Par la suite, l'allocation cible de l'actif en Actifs Liquides correspondra à des dépôts et des instruments financiers à caractère liquide et/ou des liquidités visant notamment à couvrir les besoins de gestion courant de la SPPPICAV, les sommes en attente d'investissement ou sommes disponibles au cours du processus de désinvestissements et sera de 2 à 20% de l'actif de la SPPPICAV (sous réserve des exceptions mentionnées à l'article 4.3.1 ci-dessus).

La poche de liquidités sera composée de :

- dépôts à terme de moins de douze mois.

Ces dépôts, qui doivent être effectués auprès d'un établissement de crédit de l'EEE et conclus conformément à une convention-cadre de la place française ou internationale, auront un terme inférieur ou égal à 12 mois. Ils pourront être remboursés ou retirés à tout moment à la demande de l'OPPCI. La somme versée en réponse à une demande de remboursement, diminuée des éventuels frais ou pénalités de remboursement anticipé, mais augmentée des intérêts éventuels, est au moins égale à la valeur initiale du dépôt. Il s'agira de certificats de dépôt ou de comptes à terme ;

- d'instruments financiers à caractère liquide (par exemple des parts d'OPCVM « monétaires court terme » et « monétaires ») que sont :
  1. les bons du Trésor ;
  2. les instruments du marché monétaire habituellement négociés sur un marché monétaire, qui sont liquides et dont la valeur peut être déterminée à tout moment, dont la rémunération ne dépend pas, directement ou indirectement, de la valeur d'un ou plusieurs contrats financiers ;
  3. les obligations négociées sur un marché réglementé qui sont émises ou garanties par un Etat membre de l'OCDE, par les collectivités territoriales d'un Etat membre de

l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ou par un organisme international à caractère public dont un ou plusieurs Etats membres de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen font partie ou qui sont émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale ;

4. les parts ou actions d'OPCVM et de FIA qui satisfont aux deux conditions suivantes:
  - a) être des OPCVM de droit français ou des fonds d'investissement à vocation générale, ou des OPCVM de droit étranger agréés conformément à la directive européenne dite « OPCVM IV » ;
  - b) être investis et exposés à plus de 90 % de leur actif net sur des titres mentionnés aux 1° à 3° ci-dessus, sur des dépôts effectués auprès d'établissements de crédit français ou étrangers, ou sur des liquidités

Ensemble les "**Actifs Liquides**".

#### **4.4 STRATEGIE DE FINANCEMENT ET SURETES**

La SPPPICAV pourra recourir à l'endettement, bancaire ou non bancaire, direct ou indirect, et en crédit-bail dans le cadre de sa politique d'investissement d'une part, et dans le cadre de la gestion de sa liquidité d'autre part.

Le financement des opérations sera assuré essentiellement par recours à l'endettement, interne (dont notamment des avances en compte courant d'associés, telles que prévues à l'article L.214-36 I 10° du CMF) ou externe, auprès d'établissements bancaires, des tiers dont le financement est conforme à la réglementation applicable ou par des opérations de crédit-bail.

Conformément à l'article R.214-103 du CMF, les emprunts bancaires seront conclus avec des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de la communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen ou dans un Etat membre de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique.

Ces emprunts auront notamment pour objet de financer l'acquisition d'Actifs Immobiliers (existants ou en l'état de futur achèvement ou dans le cadre d'achats de terrains et de contrats de promotion immobilière, la rénovation, réhabilitation ainsi que la réalisation de travaux éventuels des Actifs Immobiliers, et plus généralement toute opération mentionnée à l'article L.214-34 du CMF).

Les emprunts ou avances en compte-courant seront mis en place au niveau de la SPPPICAV ou au niveau de sociétés détenues par la SPPPICAV.

Le taux d'endettement bancaire, non bancaire, direct et indirect et en crédit-bail de la SPPPICAV sera inférieur à 40% (soit un coefficient de levier de 1,6 au sens du Règlement Délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012) de la valeur des Actifs Immobiliers, au terme de la 3<sup>ème</sup> année d'existence de la SPPPICAV. Pour l'appréciation de cette limite, il est tenu compte de l'ensemble des emprunts et dettes souscrits directement par la SPPPICAV, par les sociétés visées aux 2° et 3° du I de l'article du L. 214-36 du CMF et par les organismes visés au 5° du I de l'article du L. 214-36 du CMF, à concurrence du prorata des participations détenues directement ou indirectement par l'organisme dans ces sociétés ou organismes.

Le recours à l'endettement dans le cadre de la gestion de la liquidité est ponctuel et ne sera pas retenu comme outil utilisé systématiquement dans le dispositif de gestion de la liquidité.

Par ailleurs :

- la SPPPICAV peut consentir des avances en compte courant aux sociétés non cotées à prépondérance immobilière dont elle détient au moins 5% du capital et sur lesquelles elle exerce un contrôle direct ou indirect ; et
- pour la conduite de son activité ou celle de ses Filiales, la SPPPICAV pourra consentir à la garantie de ses obligations ou, avec l'autorisation de la Société de Gestion, de celles de ses Filiales au titre de tous endettements et autres engagements souscrits par la SPPPICAV ou ses Filiales au bénéfice des créanciers, ou de tiers désignés par ceux-ci, toutes sûretés personnelles ou réelles sur ses actifs, et notamment sur les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant, et convenir de tous accords de subordination avec ses créanciers et/ou ceux de ses Filiales.

#### 4.5 PROFIL DE RISQUE

L'argent sera principalement investi dans des Actifs Immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces investissements connaîtront les évolutions et les aléas des marchés.

##### 4.5.1 Les facteurs de risques généraux des OPPCI

###### (a) Risques de perte en capital

Le capital investi dans la SPPPICAV ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas restitué. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPPICAV, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée du placement.

###### (b) Risques liés à la gestion discrétionnaire

La méthodologie de gestion de la SPPPICAV par la Société de Gestion repose sur la sélection principalement d'Actifs Immobiliers existants ou à créer, de bureaux, de commerces, mixte ou à usage d'habitation

Il existe des risques que les Actifs Immobiliers ou certains d'entre eux ne disposent plus à un moment, pour des raisons extrinsèques ou intrinsèques, des meilleurs potentiels de revalorisation, des meilleures performances ou des meilleures garanties.

La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPPICAV, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée du placement.

###### (c) Risques liés aux travaux de construction/promotion/développement et redéveloppement

La SPPPICAV peut réaliser des opérations de restructuration d'Actifs Immobiliers, en vue d'une relocation ultérieure au travers notamment de Contrat de Promotion Immobilière (CPI) ou de contrats de management pourraient être signés. La SPPPICAV pourra également signer des ventes et des baux en l'état futur. Il existe un risque inhérent, en termes de coûts et de délais, dans toutes les opérations de restructuration/rénovation/développement, notamment liées aux délais d'obtention et aux risques de non obtention/ou retrait des autorisations d'urbanisme et/ou d'exploiter, ainsi qu'à la durée de la phase d'achèvement de construction (risques liés à l'absence de livraison ou d'achèvement de l'immeuble, risques de défaillance du promoteur, du maître

d'œuvre et des entreprises générales,...) et de levée des réserves qui peuvent être plus importantes que prévue initialement (intempéries, grève, pénuries de matériaux, ...).

En outre, il existe un risque concernant les prestataires extérieurs et/ou sous-traitants réalisant les travaux et pouvant se trouver en défaut, engendrant des retards importants dans la livraison des constructions, dans l'attente de la mise en jeu des diverses garanties (assurances Tout Risque Chantier, Garantie Financière d'Achèvement).

#### 4.5.2 *Les facteurs de risques propres à la SPPPICAV et liés à sa stratégie d'investissement*

##### (a) Risques liés 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 SPPPICAV.

Aucune assurance ou garantie ne peut donc être donnée quant au niveau de performance des Actifs Immobiliers.

Le secteur de l'immobilier est influencé par les conditions économiques internationales, nationales, voire régionales et notamment par le niveau de la croissance économique, de l'aménagement urbain, de la demande des ménages, des professionnels ou des entreprises en termes de consommation, du niveau du chômage, de l'inflation et des taux d'intérêts.

La poche immobilière de la SPPPICAV est constituée d'Actifs Immobiliers soumis à l'évolution des marchés immobiliers dans la zone où ils se situent. Il ne peut être exclu, en particulier, que ces Actifs Immobiliers subissent une dépréciation dans le temps, soit en fonction d'évolutions générales du marché, soit en fonction de facteurs locaux de commercialité, soit en fonction de travaux conséquents ou encore de prise en compte de nouvelles normes réglementaires ou législatives.

Ces risques sont réels et leurs survenances peuvent affecter la Valeur Liquidative et entraîner sa baisse.

Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des Actifs Immobiliers de bureaux, commerces, activités ou logistiques détenus par la SPPPICAV et à ce titre engendrer une baisse de la Valeur Liquidative. Notamment, la fluctuation des taux d'intérêt et des instruments de couverture de taux et la volatilité des marchés financiers peuvent restreindre les sources de financement des candidats à l'acquisition d'Immeubles détenus par la SPPPICAV et peuvent, par conséquent, être susceptibles de réduire de manière significative la valeur de revente des biens immobiliers de la SPPPICAV et donc la Valeur Liquidative de la SPPPICAV.

Par ailleurs, les revenus de la SPPPICAV proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ils peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité en cas d'impayés ou par la vacance prolongée d'Actifs Immobiliers.

Le style de gestion de la SPPPICAV repose sur la sélection d'actifs immobiliers de bureaux, de commerces, d'activités ou d'entrepôts. Il existe un risque que la SPPPICAV ne soit pas investie à tout moment dans les meilleurs actifs et engendre une baisse de la valeur liquidative.

(b) Risques liés au recours à l'endettement

La SPPPICAV a recours à l'endettement dans les conditions mentionnées à l'article 4.4, à savoir que le taux d'endettement direct ou indirect, bancaire et non bancaire, et en crédit-bail de la SPPPICAV ne pourra excéder un ratio maximum de 40% (soit un coefficient de levier de 1.6) de la valeur des Actifs Immobiliers. L'effet de levier ainsi procuré permet d'amplifier les mouvements du marché et donc la variation de la Valeur Liquidative de la SPPPICAV. En cas d'évolution défavorable des stratégies mises en place, la Valeur Liquidative de la SPPPICAV pourra baisser de façon plus importante que les marchés sur lesquels elle est investie. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPPICAV mais également les risques de perte.

Le recours à l'endettement peut ainsi conduire à une baisse de la Valeur Liquidative

(c) Risque lié au coût du service de la dette

Malgré une politique éventuelle de couverture du risque de taux, la SPPPICAV pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire pouvant être tirée à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats de la SPPPICAV. Dans ces conditions extrêmes, ce risque peut entraîner un effet de levier négatif et entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

(d) Risque de crédit

Ce risque est lié à la baisse d'une valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur (par exemple, de dégradation de notation due notamment à sa situation financière et économique) ou de défaillance de celui-ci (impossibilité de répondre à ses engagements financiers). La baisse de valeur d'un titre peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

(e) Risques de liquidité

La SPPPICAV 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 SPPPICAV 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.

(f) Risques de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers), d'un emprunteur (pour les avances et prêts réalisés par la SPPPICAV) et/ou des locataires (pour les Actifs Immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

(g) Risques de dépréciation des Actifs Immobiliers

La poche immobilière de la SPPPICAV est constituée d'Actifs Immobiliers essentiellement à usage de bureaux, de commerces, d'activités et d'entrepôts. Leur valeur est, de ce fait, soumise à l'évolution des marchés immobiliers dans la zone où ils se situent.

Il ne peut être exclu, en particulier, que ces Actifs Immobiliers subissent une dépréciation dans le temps, soit en fonction d'évolutions générales du marché, soit en fonction de facteurs locaux ou encore de prise en compte de nouvelles normes réglementaires ou législatives.

Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la Valeur Liquidative de la SPPPICAV.



(h) Risque de durabilité

Il s'agit du risque lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance, qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement.

- Facteurs environnementaux : Impact sur l'environnement, ce qui peut comprendre l'utilisation de l'eau, la pollution, la gestion des déchets, l'efficacité énergétique, les émissions de gaz et les changements climatiques.

- Facteurs sociaux : Droits de la personne, santé et sécurité, conditions de travail des employés, impact sur la communauté, diversité, évolution démographique, modèles de consommation et réputation des actionnaires.

- Facteurs de gouvernance : Indépendance du conseil d'administration et diversité de ses membres, alignement des actionnaires et des dirigeants, rémunération, droits des actionnaires, transparence et divulgation, éthique ou culture des affaires

#### **4.6 CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT**

En souscrivant des Actions, chaque Investisseur Eligible s'engage notamment à apporter les sommes convenues à la SPPPICAV selon les instructions de la Société de Gestion en conformité avec le Prospectus et certifie comprendre tous les risques décrits dans le présent Prospectus. Tout litige découlant de la souscription de chaque Investisseur Eligible dans la SPPPICAV est en principe du ressort des juridictions commerciales françaises, appliquant la procédure et les principes de droit français. L'attention des Investisseurs Eligibles est attirée sur le fait que le système judiciaire de la République Française reconnaît la possibilité d'exequatur de décisions judiciaires étrangères dans certains cas, c'est-à-dire permettant leur reconnaissance et leur exécution en France comme si elles y avaient été jugées par une juridiction française ; il n'appartient pas à la Société de Gestion de garantir les situations dans lesquelles cette procédure d'exequatur est recevable, et recommande aux Investisseurs Eligibles qui voudraient avoir recours à cette procédure de s'adresser à leur conseiller juridique.

#### **4.7 GARANTIE OU PROTECTION**

Il est rappelé que ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ou de protection.

#### **4.8 SOUSCRIPTEURS CONCERNES, PROFIL DE L'INVESTISSEUR ELIGIBLE TYPE**

##### *4.8.1 Nature des souscripteurs concernés*

La souscription et l'acquisition des Actions de la SPPPICAV, directement ou indirectement, est réservée aux investisseurs professionnels au sens de la directive 2014/65/UE mentionnés à l'article L.533-16 du code monétaire et financier, aux investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement du droit du pays dont ils relèvent conformément à l'article 423-14 du RGAMF, ainsi qu'aux investisseurs non-professionnels visés à l'article 423-14 du RGAMF, la liste des Investisseurs Eligibles et leurs caractéristiques sont présentées dans le tableau ci-dessous :

<b>Avec seuil minimum réduit d'investissement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– investisseurs mentionnés à l'article L. 214-150 du CMF, à savoir les clients professionnels mentionnés à l'article L. 533-16 du CMF, ainsi qu'aux investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente sur le fondement du droit du pays dans lequel est situé leur siège ;</li> <li>– tous autres investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un service d'investissement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées au I de l'article L. 533-13 du CMF et à l'article 314-60 ; et</li> </ul>
<b>Avec un seuil minimum d'investissement</b>	Investisseurs non-professionnels assimilés professionnels visés à l'article 423-14 du RGAMF
<b>supérieur ou égal à 100.000 euros</b>	

La Société de Gestion s'assure que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et sont maintenus et que ces derniers ont reçu l'information requise.

La durée de placement recommandée est de douze (12) années.

#### 4.8.2 Profil-type des Investisseurs Eligibles :

##### Actions A et C :

La souscription des Actions A est réservée aux investisseurs professionnels au sens de la directive 2014/65/UE mentionnés à l'article L.533-16 du code monétaire et financier et la souscription des Actions C est ouverte à tous Investisseurs Eligibles, conformément à la réglementation, sous réserve des minimums indiqués ci-dessous. Les Associés doivent par ailleurs demeurer des Investisseurs Eligibles conformément à la réglementation pendant toute la durée de détention des Actions.

Chaque Investisseur Eligible s'engage à communiquer à la Société de Gestion toutes les informations nécessaires à cette dernière pour s'assurer qu'elle remplit bien les conditions du RGAMF tels que mentionnés à l'article 4.8.1 ci-dessus.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SPPICAV dépend de la situation personnelle de l'Investisseur Eligible.

Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent.

Il est également très fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques de cette SPPICAV.

La souscription des Actions B est ouverte à :

- OLIFAN GROUP HOLDING

## **5 LIQUIDITE DES ACTIONS DE LA SPPPICAV**

### **5.1 CARACTERISTIQUES DES ACTIONS DE LA SPPPICAV**

Les Actions sont nominatives. Elles ne sont pas admises en Euroclear France.

Les Actions sont fractionnées en millièmes dénommées fractions d'Actions. Elles sont divisées en trois catégories, les Actions A, Actions B, les Actions C et les Actions D dont les principales caractéristiques sont décrites ci-après.

Le profil type de chaque Investisseur Eligible pouvant souscrire à une catégorie d'Action donnée est mentionné à l'article 4.8.2 ci-dessus.

La Société de Gestion garantit un traitement équitable à l'ensemble des titulaires d'une même catégorie d'Actions de la SPPPICAV, en particulier au travers de l'identité stricte :

- de l'information dont ceux-ci disposent, sur la base du Prospectus ou des rapports publiés par la SPPPICAV ou de tout autre document qui pourrait être mis à leur disposition par la Société de Gestion et dont celle-ci s'assure qu'il est adressé à chacun d'entre eux ; et
- des modalités (y compris financières) de souscription et de rachat des Actions de même catégorie.

### **5.2 DROITS ATTACHES AUX ACTIONS DE LA SPPPICAV**

Sous réserve que la SPPPICAV soit en mesure de procéder à ces remboursements les titulaires d'Actions A, d'Actions B, d'Actions C ou d'actions D ont le droit de recevoir un montant *pari passu*, jusqu'à ce qu'ils aient reçu un montant égal au montant de leur Souscription Libérée.

Si la SPPPICAV ne dispose pas des fonds nécessaires pour procéder à ces remboursements, les titulaires d'Actions A, d'Actions B, d'Actions C et d'actions D recevront un remboursement au prorata de leurs souscriptions respectives.

### **5.3 VALEUR LIQUIDATIVE**

La valeur liquidative est égale à la valeur de l'Actif Net attribuable à une catégorie d'Actions (« A », « B », ou « C ») divisé par le nombre de cette même catégorie d'Actions en circulation (la « **Valeur Liquidative** »). Une Valeur Liquidative sera établie pour chaque catégorie d'Action définie à l'article 1 ci-dessus. Les actifs de la SPPPICAV sont évalués selon les méthodes définies à l'article 9.4 ci-après.

Les souscriptions et rachats d'Actions sont effectués sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Ordres, soit à cours inconnu.

La Valeur Liquidative est établie pour la première fois le jour où est déposé le capital initial (valeur d'origine du véhicule), puis tous les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre (chacune, la « **Date d'Établissement de la Valeur Liquidative** »).

La Valeur Liquidative est publiée dans un délai de vingt-cinq (25) Jours Ouvrés à compter de la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative. La Valeur Liquidative est transmise à l'Autorité des marchés financiers le jour même de sa détermination.

La Valeur Liquidative est portée à la connaissance des Associés sur demande auprès de la Société de Gestion.

#### 5.4 DUREE DE PLACEMENT RECOMMANDEE

La durée de placement recommandée est de douze (12) années. Pour les souscriptions qui seraient réalisées après la date de création du fonds et dans la mesure où le fonds a une durée de vie initiale de douze (12) ans à compter de la Date de Création de l'OPPCI, il est recommandé d'avoir une durée de placement jusqu'à la liquidation de la SPPPICAV. Dans l'hypothèse de la prorogation sur décision unanime des Associés de la SPPPICAV il est recommandé de garder les Actions jusqu'au terme de la prorogation de la SPPPICAV.

#### 5.5 MODALITES DES SOUSCRIPTIONS ET RACHATS

Les demandes de souscription et de rachat sont pré-centralisées par la Société de Gestion et sont exécutées :

- jusqu'à l'établissement de la première Valeur Liquidative à la valeur nominale des Actions telle que définie à l'article 5.5.1 ci-dessous ; et
- à compter de la première Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Ordres (telle que définie ci-après), soit à cours inconnu.

(le "**Prix de Souscription**").

Les demandes de souscription et de rachats sont reçues par la Société de Gestion au plus tard avant 12 heures (heure de Paris) (4) Jours Ouvrés précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « **Date de Pré-Centralisation des Ordres** ») et transmises au Dépositaire au plus tard avant (12) heures (heure de Paris) (2) Jours Ouvrés avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « **Date de Centralisation des Ordres** »).

Les détails des informations sur les souscriptions et les rachats d'Actions sont précisés ci-après.

Le Prix de Souscription est majoré de la Commission de Souscription Acquise et de la Commission de Souscription non Acquise (telles que définies ci-après).

##### 5.5.1 Règles applicables aux souscriptions

###### (a) Montant minimum de souscription

Dénomination	Code ISIN	Devise de libellé	Valeur initiale	Souscription initiale minimum	Souscription ultérieure minimum
Actions A	FR0013326451	EUR	1.000 euros	10.000.000 euros	10.000.000 euros
Actions B	FR0013326444	EUR	1.000 euros	1.000 euros*	1.000 euros*
Actions C	FR0013383007	EUR	1.000 euros	100.000 euros	100.000 euros
Actions D	FR0013514551	EUR	1.000 euros	1.000.000 euros	1.000.000 euros

\* Ce montant peut être plus élevé compte tenu des seuils d'investissement minimum réglementaires applicables mentionnés à l'article 4.8 ci-dessus.

(b) Période de souscription

La période de souscription s'ouvre à la date d'agrément de la SPPPICAV.

(c) Associé qui détient plus de 10% des Actions de l'OPPCI

Conformément à l'article 422-135 du RGAMF, tout Associé doit informer, au moment de la souscription ou du transfert d'Actions, la Société de Gestion dès qu'il franchit le seuil de 10% des Actions de la SPPPICAV.

Ce seuil est apprécié en fonction du Nombre Total d'Actions émises par la SPPPICAV à la date de souscription ou de transfert. Le Nombre Total d'Actions émises peut être renseigné par la Société de Gestion sur demande. La suspension des ordres de souscriptions et/ou la fermeture des souscriptions peut être obtenue en écrivant à l'adresse [contact@olifanrealestate.com](mailto:contact@olifanrealestate.com) avec accusé de réception au plus tard dans les cinq (5) Jours Ouvrés précédant la Date Limite de Centralisation des Ordres correspondant à la mise en œuvre de ces décisions par la Société de Gestion. La fermeture des souscriptions fera l'objet d'une information préalable du Dépositaire.

En cas de suspension des ordres de souscriptions, le calcul et la publication de la Valeur Liquidative continueront d'être assurés sans que lesdits calculs et publications constituent une remise en cause de la suspension des ordres de souscription.

(d) Commission de souscription non acquise et acquise à la SPPPICAV

Des commissions de souscription non acquises à la SPPPICAV pourront être prélevées par la Société de Gestion lors de la souscription par des Investisseurs Eligibles en Actions C et en Actions D (la « **Commission de Souscription non Acquise** »). Le montant de cette Commission de Souscription non Acquise ne pourra excéder 6% du montant de la souscription réalisée et sera plafonnée en fonction de la typologie d'Action conformément à ce qui est mentionné au sein du tableau récapitulatif ci-dessous. Aucune commission de souscription non Acquise sera prélevée pour les Actions A et les Actions B.

Comme l'impose l'article 422-129 du RGAMF, une commission de souscription acquise à la SPPPICAV est prélevée lors de la souscription des Actions, afin de couvrir les frais d'acquisition et droits d'enregistrement par la SPPPICAV à l'occasion de la constitution de son patrimoine immobilier (la "**Commission de Souscription Acquise**").

La Commission de Souscription Acquise est assise sur la Valeur Liquidative des Actions souscrites. Elle ne peut excéder un pourcentage égal à 13.36 % maximum de la Valeur Liquidative des Actions souscrites sauf modification décidée dans les conditions prévues par la réglementation.

Le montant de la Commission de Souscription Acquise sera réactualisé chaque année et évoluera en fonction du montant de l'endettement, de la stratégie d'investissement, de la durée moyenne de détention des actifs et du caractère direct ou indirect de cette détention.

La Commission de Souscription Acquise est prélevée à l'occasion du paiement du Prix de Souscription.

<p>L'attention des souscripteurs est attirée sur le niveau des frais directs et indirects (maximum) auquel est exposée la SPPPICAV. La rentabilité de l'investissement envisagé suppose une performance élevée et continue des marchés immobiliers et financiers.</p>
---

Frais à la charge du souscripteur, prélevé lors de la souscription	Assiette	Taux/ Barème Maximum (3)
<b>Commissions de Souscription non Acquise – Actions A (1)</b>	Montant de la souscription	Néant
<b>Commissions de Souscription non Acquise – Actions B (1)</b>	Montant de la souscription	Néant
<b>Commissions de Souscription non Acquise – Actions C (1)</b>	Montant de la souscription	6%
<b>Commissions de Souscription non Acquise – Actions D (1)</b>	Montant de la souscription	6%
<b>Commission de Souscription Acquise (1)</b>	Valeur Liquidative X Nombre d'Actions souscrites	13,36% (2)

(1) Ces commissions ne s'appliquent pas aux ordres combinés, c'est-à-dire, les ordres de rachat suivis d'ordres de souscription pour une même catégorie d'Actions, sur un même nombre d'actions, à la même Date d'Établissement de la Valeur Liquidative et pour un même Associé.

(2) 13,36% est un taux maximum qui peut évoluer du fait d'une modification à la hausse des barèmes et des coûts liés aux frais d'acquisition immobilière et aux droits d'enregistrement. Le taux effectivement appliqué est fixé par la Société de Gestion avec une fréquence adaptée à la stratégie d'investissement et la structure du passif de la SPPICAV. Cette fréquence est au moins annuelle. La Société de Gestion en informe les Investisseurs Eligibles au moment de la souscription et/ou du rachat des Actions par celui-ci ainsi que les conditions dans lesquelles ce taux peut être réduit.

(e) Modalités de passation des ordres et entité chargée de la réception des souscriptions

Les demandes de souscription sont reçues par la Société de Gestion au plus tard avant 12 heures (heure de Paris), quatre (4) jours avant la Date Limite de Centralisation des Ordres et transmises au Dépositaire au plus tard avant douze (12) heures (heure de Paris), deux (2) Jours Ouvrés avant la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative.

Les demandes de souscription sont pré-centralisées par la Société de Gestion et exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Ordres, soit à cours inconnu.

Les souscriptions effectuées en numéraire ou en nature, peuvent porter sur un nombre entier d'Actions ou sur une fraction d'Actions, chaque Action étant divisée en millièmes.

Les versements devront être réalisés par chèque ou par virement sur le compte de centralisation ouvert auprès du Dépositaire.

(f) Délais de livraison

Le délai de livraison des Actions, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Ordres et la date de livraison des Actions par la Société de Gestion est de trois (3) mois maximum dans des conditions normales de marché.

Le délai applicable de livraison des Actions sera précisé à tout moment aux Associés par la Société de Gestion.

(g) Bulletin de souscription

Chacun des souscripteurs signe un bulletin de souscription par lequel :

- i) il s'engage, de façon ferme et irrévocable, à réaliser un versement, préalablement à la Date Limite de Centralisation des Ordres, à concurrence du Prix de Souscription de chacune des Actions souscrites majoré de la totalité des Commissions de Souscriptions non Acquises et/ou, le cas échéant, des Commissions de Souscription Acquises, calculées sur la base du Prix de Souscription ;
- ii) il reconnaît avoir été averti que la SPPPICAV a adopté les règles d'investissement sans le cadre d'un OPPCI Professionnel ;
- iii) il reconnaît que la souscription et/ou la détention des Actions de la SPPPICAV est réservée aux Investisseurs Eligibles ; et
- iv) il reconnaît avoir bien compris la nature et l'intensité des risques de tous types décrits en - ci-dessus.

#### 5.5.2 Règles applicables aux rachats

##### (a) Période de Blocage

Les rachats d'Actions de la SPPPICAV ne sont autorisés qu'à l'expiration d'un délai de sept (7) ans à compter de l'agrément de la Société en tant que SPPPICAV (« **Période de Blocage** »).

##### (b) Commission de rachat non acquise à la SPPPICAV

La commission de rachat, qui n'est pas acquise à la SPPPICAV, est assise sur la Valeur Liquidative des Actions rachetées. Aucune commission de rachat non acquise à la SPPPICAV n'est prévue.

##### (c) Commission de rachat acquise à la SPPPICAV

La commission de rachat acquise à la SPPPICAV est assise sur la Valeur Liquidative des Actions rachetées. Elle est de 5% maximum.

Frais à la charge de l'investisseur, prélevé lors de la souscription ou du rachat	Assiette	Taux/ Barème
<b>Commission de rachat non acquise à l'OPPCI</b>	Valeur liquidative de l'Action X d'Actions C rachetées	Néant
<b>Commission de rachat acquise à la SPPPICAV</b>	Valeur Liquidative de l'Action X Nombre d'Actions A, d'Actions B, d'Actions C ou d'Actions D rachetées	Maximum 5%

- (d) Suspension des rachats portant sur un nombre d'Actions supérieur à un pourcentage déterminé du nombre d'Actions détenues par chacun des Associés

A l'issue de la Période de Blocage, et jusqu'à la liquidation de la SPPPICAV, conformément à l'article L.214-67-1 du Code monétaire et financier et à l'article 422-134-1 du RGAMF, dans l'hypothèse où

un (ou plusieurs Associés) demande(nt) le rachat de plus de 0,5% du nombre total d'Actions de la SPPPICAV, la Société de Gestion pourra décider de ne pas exécuter la fraction de la demande de rachat portant sur plus de 0,5% dudit nombre d'Actions.

L'(es) Associé(s) dont la demande de rachat a été partiellement suspendue en application des stipulations ci-dessus exposées sera (ont) informé(s) par courrier recommandé avec avis de réception et courriel de la décision de la Société de Gestion, de la justification de ladite décision ainsi que des modalités d'exécution fractionnée retenues. La fraction non-exécutée des ordres de rachat sera reportée à la prochaine Date d'Établissement de la Valeur Liquidative et représentée dans les mêmes conditions que précédemment.

(e) Prix de rachat

A l'issue de la Période de Blocage, le prix de rachat des Actions (le « **Prix de Rachat** ») est égal à la première Valeur Liquidative établie à la suite de la Date Limite de Centralisation des Ordres suivant la demande de rachat concernée.

Le Prix de Rachat sera diminué, le cas échéant, de la commission de rachat telle que détaillée aux articles 5.5.2 (c) ci-dessus.

(f) Modalités de passation des ordres et entité chargée de la réception des ordres de rachat

Les demandes de rachat sont reçues par la Société de Gestion au plus tard avant 12 heures (heure de Paris), cinq (5) jours avant à la Date Limite de Centralisation des Ordres et transmises au Dépositaire au plus tard avant douze (12) heures (heure de Paris), un (1) Jour Ouvré avant la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative (correspondant à la date de centralisation des rachats).

Les demandes de rachat sont pré-centralisées par la Société de Gestion et exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date Limite de Centralisation des Ordres, soit à cours inconnu.

(g) Délai de règlement

A l'issue de la Période de Blocage, sauf en cas de suspension partielle des demandes de rachat tel que prévus au paragraphe (d) de l'article 5.5.2 ci-dessous, le délai de règlement des rachats, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Ordres et la date de règlement des rachats par le Dépositaire, est de six (6) mois maximum dans des conditions normales de marché. Toutefois, ce délai pourra être réduit et ramené à trois (3) mois sur décision de la Société de Gestion dans les conditions normales de marché si les contraintes de liquidité de la SPPPICAV le permettent.

Le délai de règlement des rachats applicable est précisé à tout moment aux Associés par la Société de Gestion sur le site [www.olifanrealestate.com](http://www.olifanrealestate.com)

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'un ordre de rachat passé, par un Associé, après la Date Limite de Centralisation des Ordres ne sera pas exécuté sur la base de la première Valeur Liquidative établie après cette Date Limite de Centralisation des Ordres mais sur celle établie sur la deuxième Valeur Liquidative établie après cette Date Limite de Centralisation des Ordres. Dans ce cas, peut s'écouler un délai de 9 mois et quatre (4) Jours Ouvrés entre la date de passation de l'ordre et la date au plus tard de règlement du rachat par le Dépositaire.

(h) Ordres combinés

Nonobstant toute disposition contraire figurant dans le Prospectus, les ordres combinés rachat / souscription sont exonérés de toutes commissions de souscription et de rachat, qu'elles soient acquises ou non à la SPPPICAV, pour autant que ces ordres soient exécutés pour le même Associé, pour le même nombre d'Actions et à la même Date d'Établissement de Valeur



## **6 PROROGATION, DISSOLUTION ET LIQUIDATION DE LA SPPPICAV**

### **6.1 PROROGATION DE LA SPPPICAV**

Ainsi que le prévoit l'article 31 des statuts, la Société de Gestion et le Conseil d'Administration peuvent, dans les deux ans qui précèdent le 12<sup>ème</sup> anniversaire de la SPPPICAV, proposer aux Associés la prorogation de la SPPPICAV. Cette proposition devra être motivée, soit par le contexte de marché rendant difficile ou impossible la cession des Actifs dans des conditions de marché jugées correctes, soit par toute autre raison au sujet de laquelle la Société de Gestion fournira toutes explications utiles.

Le Conseil d'Administration pourra également soumettre une telle résolution au vote des Associés.

La collectivité des Associés, convoquée en session extraordinaire, statuera à l'unanimité sur la décision de proroger ou non la SPPPICAV.

### **6.2 DISSOLUTION ANTICIPEE**

La collectivité des Associés votant à l'unanimité peut prononcer à tout moment la dissolution anticipée de la SPPPICAV afin de répartir, après paiement des créanciers, le montant issu de la liquidation des actifs de la SPPPICAV entre les Associés.

A l'issue de la durée prévue dans les statuts (article 5), soit douze (12) ans, la SPPPICAV sera dissoute, à moins que les Associés n'aient voté une prolongation de la durée de vie de la SPPPICAV.

### **6.3 LIQUIDATION**

A l'expiration du terme fixé par les statuts, en cas de survenance d'un cas de liquidation prévu par la loi ou les règlements applicables à la SPPPICAV, ou encore en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la collectivité des Associés décide, sur la proposition du Conseil d'Administration, la liquidation de la SPPPICAV.

Le commissaire aux comptes évalue le montant des actifs et établit un rapport sur les conditions de la liquidation et les opérations intervenues depuis la clôture de l'exercice précédent. Ce rapport est mis à la disposition des Associés.

La Société de Gestion détermine, au vu du rapport du commissaire aux comptes, les conditions de la liquidation ainsi que les modalités de répartition des actifs de la SPPPICAV. Elle peut décider que le rachat se fera en nature lorsque la liquidation est réalisée par rachat des Actions.

La Société de Gestion assume les fonctions de liquidateur. A défaut, le liquidateur est désigné en justice à la demande de tout Associé.

Le liquidateur représente la SPPPICAV. Sa nomination met fin aux pouvoirs des administrateurs mais non à ceux du commissaire aux comptes. Il est habilité à payer les créanciers et à répartir le solde disponible, en numéraire ou en nature, entre les Associés.

Le liquidateur peut, en vertu d'une décision de la collectivité des Associés, faire l'apport à une autre société de tout ou partie des biens, droits et obligations de la Société dissoute, ou décider la cession à une société ou à toute autre personne de ses biens, droits et obligations.

La collectivité des Associés conserve pendant la liquidation les mêmes attributions que durant le cours de la vie de la SPPPICAV ; elle a notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus au liquidateur.

## **7. FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION – COMMISSIONS**

### **7.1 FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION**

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPPICAV afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transaction. La SPPPICAV règle ainsi la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- gestion de la SPPPICAV, à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général de la SPPPICAV ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et les liquidités, ainsi que, le cas échéant, des actifs financiers, la détermination des modalités de réalisation des Actifs Immobiliers, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des Actifs Immobiliers, financiers et des liquidités de la SPPPICAV, les prestations liées aux obligations d'information de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et des Associés, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ; toutefois la mise en place d'éventuels financements par la Société de Gestion ferait l'objet d'une facturation distincte ;
- gestion des Actifs Immobiliers, à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de constructions, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans prévu par l'article 422-164 du RGAMF et de sa mise à jour ; et
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession des actifs mentionnés aux 1° à 3° et 5° du I de l'article L.214-36 du CMF et suivi de la gestion des Actifs Immobiliers.

Outre la rémunération de la Société de Gestion, la SPPPICAV supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- les frais et charges liés à l'administration de la SPPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement des organes de gouvernance (conseil d'administration), notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication ; et
- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux de l'évaluateur immobilier.

### **7.2 FRAIS D'EXPLOITATION IMMOBILIERE**

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, en fonction de la stratégie de la SPPPICAV et des conditions de marché.

La SPPPICAV supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SPPPICAV :

- l'ensemble des charges des Actifs Immobiliers, notamment les loyers de baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux Actifs Immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, les fournitures d'éclairage, d'eau de chauffage, de climatisation, de ventilation et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les

honoraires d'administration de biens et de « property » management, l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;

- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ; et
- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les Immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux, d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateur, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents.

Les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrants dans le cadre de l'activité de la SPPPICAV dès lors que ces honoraires ne se rapportent à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.

### **7.3 FRAIS ET COMMISSIONS LIES AUX OPERATIONS DE TRANSACTIONS IMMOBILIERES ET FINANCIERES**

#### *7.3.1 Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commissions de mouvement liés aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers.*

Les frais suivants liés aux opérations de transactions immobilières viennent en supplément des commissions de mouvement :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et vente d'Actifs Immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;
- les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents à la construction des Actifs Immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateur, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ; et
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des Actifs Immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

#### *7.3.2 Commissions de mouvements liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers*

Les commissions de mouvement d'investissement et d'arbitrage couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la Société de Gestion.

L'assiette et le taux de ces commissions sont détaillés dans le tableau figurant ci-après.

#### *7.3.3 Commissions de mouvements liés à l'investissement en valeurs mobilières*

Les frais de transaction sur valeurs mobilières incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôt

de bourse...) et la commission de mouvement, le cas échéant, qui peuvent être perçus sur chaque opération, notamment par le Dépositaire et la Société de Gestion.

L'assiette et le taux de cette commission sont détaillés dans le tableau figurant ci-après.

#### 7.3.4 Frais indirects

Les frais indirects comprennent les frais supportés par la SPPPICAV relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement.

Ces frais sont inclus dans les taux mentionnés aux rubriques précédentes à partir du moment où la SPPPICAV prévoit d'investir plus de 20% de son actif indirectement dans des sous-jacents immobiliers et/ou financiers.

#### 7.4 TABLEAU DE SYNTHÈSE DES FRAIS

Le tableau de synthèse ci-dessous liste les frais supportés par la SPPPICAV :

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème
<b>Commission de structuration</b>	Forfait	70.000€ HT (84.000€ TTC) maximums facturés par la Société de gestion.
<b>Frais de de gestion</b>	<u>Exprimé sur la valeur globale des actifs gérés :</u>  <u>Exprimé sur l'Actif Net :</u>	<p><b>Pour les Actions A et les Actions B :</b> 0,28% HT annuels (0,34% TTC), facturables trimestriellement sur la base de la dernière Valeur Liquidative publiée</p> <p><b>Pour les Actions C :</b> 1,20% HT (1,44% TTC) annuels maximum</p> <p><b>Pour les Actions D :</b> 0,82% HT (0,99% TTC) annuels maximum</p> <p><b>Pour les Actions A et B :</b> Maximum 0,47% HT annuels (0,56% TTC), facturables trimestriellement sur la base de la dernière Valeur Liquidative publiée</p> <p><b>Pour les Actions C :</b> 1,92% HT (2,31% TTC) facturables annuellement</p> <p><b>Pour les Actions D :</b> 1,37% HT (1,65% TTC) annuels maximum.</p>
<b>Frais de fonctionnement (CAC, valorisateur, dépositaire, expert-comptable)</b>	<u>Exprimé sur l'Actif Net :</u>	0,17% HT (0,20% TTC) annuels facturables trimestriellement sur la base de la dernière Valeur Liquidative publiée.

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème
<b>Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières</b>	Prix d'acquisition net vendeur	Maximum 3% HT (3,6% TTC) du prix net vendeur inférieur ou égal à 15m€ Maximum 2,5% HT (3% TTC) du prix net vendeur comprise entre 15m€ et 50m€ Maximum 2% HT (2,40% TTC) du prix net vendeur supérieure à 50m€.
<b>Commission de négociation de financements bancaires</b>	Montant du financement obtenu	0,40% HT du montant du financement, avec un montant minimum de 15.000€ HT (18,000€ TTC) par ligne de financement Réduit à 0,30% si montant supérieur à 3.000.000€ (trois millions d'Euros)
<b>Honoraires de cession des actifs</b>	Prix net vendeur	Maximum 2% HT

Pour toute information complémentaire, l'Associé pourra également se reporter au rapport annuel de la SPPPICAV.

## 8. ORGANES DE GOUVERNANCE

### 8.1 PRESIDENCE

En matière de gouvernance, le droit commun des sociétés par actions simplifiées (SAS) s'applique à la SPPPICAV sous réserve des dispositions spécifiques du CMF.

La présidence est assumée, sous sa responsabilité, par la Société de Gestion.

La Société de Gestion désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations et encourant les mêmes responsabilités que s'il exerçait en son nom propre la Présidence, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion qu'il représente.

Lorsqu'elle met fin aux fonctions de son représentant, la Société de Gestion est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement.

Le président a les pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la SPPPICAV. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les statuts attribuent expressément aux Associés et au conseil d'administration.

Le président pourra démissionner de ses fonctions pour justes motifs.

Le président est révocable à tout moment par les Associés.

Le président représente celle-ci dans ses rapports avec les tiers.

## **8.2 CONSEIL D'ADMINISTRATION**

La SPPPICAV est administrée par un conseil d'administration de 2 (deux) membres au moins et de 10 (dix) membres au plus, désignés, pour les premiers, par les statuts, et nommés, pour les suivants, par la collectivité des Associés.

La durée des fonctions des administrateurs est de six (6) années, chaque année s'entendant de l'intervalle entre deux Décisions Collectives des Associés statuant sur l'approbation des comptes sociaux consécutives.

Tout administrateur sortant est rééligible. Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par la collectivité des Associés.

Les fonctions de chaque membre du conseil d'administration prennent fin à l'issue de la décision collective des Associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat, étant entendu que, si la collectivité des Associés n'est pas réunie au cours de cette année, lesdites fonctions du membre intéressé prennent fin le trente et un (31) décembre de la même année.

Tout administrateur peut être nommé pour une durée inférieure à six (6) années lorsque cela sera nécessaire pour que le renouvellement du conseil d'administration reste aussi régulier que possible et complet dans chaque période de six (6) ans.

Le conseil d'administration élit parmi ses membres, pour la durée qu'il détermine, mais sans que cette durée puisse excéder celle de son mandat d'administrateur, ni déroger à la limite d'âge prévue aux statuts, un président du conseil d'administration qui doit être obligatoirement une personne physique.

Si le président du conseil d'administration le juge utile, il nomme également un ou plusieurs vice-présidents et peut aussi choisir un secrétaire, même en dehors de son sein. Le président du conseil d'administration et le vice-président peuvent toujours être réélus.

L'identité des membres du conseil d'administration, les moyens de les contacter ainsi que, le cas échéant, les principales activités exercées par eux en dehors de la SPPPICAV sont [disponibles](#) auprès de la Société de Gestion.

## **8.3 MISSIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la SPPPICAV et veille à leur mise en œuvre.

Dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi à la collectivité des Associés, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la SPPPICAV et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le président est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Les cautions, avals et garanties font l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration.

## **8.4 MODALITES DE CONVOCATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le conseil d'administration se réunit sur la convocation de l'un de ses membres ou de la Société de

Gestion aussi souvent que l'intérêt de la SPPPICAV l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

Lorsqu'il ne s'est pas réuni depuis plus de deux (2) mois, le tiers au moins de ses membres peut demander au président du conseil d'administration de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Le Président peut également demander au président du conseil d'administration de convoquer le conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé. Le président du conseil d'administration est lié par ces demandes.

La visioconférence ou l'audioconférence sont admises. Dans ce cas, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du conseil d'administration par des moyens de visioconférence ou d'audioconférence.

Les administrateurs sont convoqués aux séances du conseil d'administration par convocation écrite. La réunion a lieu soit au siège social, soit dans tout autre endroit indiqué dans la convocation, y compris à l'étranger.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance du conseil d'administration.

Un administrateur peut donner, même par lettre ou télécopie, mandat à un autre administrateur de le représenter. Cette procuration, donnée par écrit au président, ne peut être valable que pour une séance du conseil d'administration. Chaque administrateur ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule procuration.

Toutes les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. Chaque administrateur dispose d'une voix. En cas de partage, la voix du président de séance n'est pas prépondérante.

Si le conseil d'administration a lieu en visioconférence ou audioconférence, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du conseil d'administration par des moyens de visioconférence ou audioconférence.

Le quorum est de 50% au moins des membres du conseil d'administration.

Les membres du conseil d'administration devront remettre à la Société de Gestion tous éléments utiles à celle-ci pour vérifier leur identité, ainsi que des coordonnées courriel ou téléphonique permettant de les contacter.

Les membres du conseil d'administration devront indiquer à la Société de Gestion toutes les activités qu'elles exercent en dehors de leurs fonctions d'administrateur de la SPPPICAV lorsque les premières sont significatives par rapport aux secondes, et les éventuels conflits d'intérêts susceptibles d'en résulter.

## **9. EVALUATION ET COMPTABILISATION**

### **9.1 PRINCIPE ET METHODE DE COMPTABILISATION**

Les conventions générales comptables sont appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses suivantes :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ; et
- indépendance des exercices.

La SPPPICAV se conforme aux règles posées par règlement n°2014-06 modifiant homologué le 26

La devise de comptabilité est l'euro. Les actifs libellés en devise sont convertis dans la devise de comptabilité sur la base du taux de change relevé à Paris au jour de l'évaluation.

## 9.2 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les contrats à terme fermes sont portés pour leur valeur de marché, en engagement hors bilan, au cours de compensation. Les opérations à terme conditionnelles sont traduites en équivalent sous-jacent.

Les contrats d'échange de taux réalisés de gré à gré sont évalués sur la base du montant nominal, plus ou moins, la différence d'estimation correspondante, et ce, sur la base de la méthode de l'engagement.

## 9.3 COMPTE DE REGULARISATION DES REVENUS ET PLUS VALUES

Les comptes de régularisation des revenus ont pour effet de respecter l'égalité des Associés par rapport aux revenus acquis, quelle que soit la date de souscription ou de rachat.

## 9.4 REGLES D'EVALUATION DES ACTIFS

### 9.4.1 Actifs à caractère immobilier

La Société de Gestion évalue les Immeubles et droits réels détenus directement ou indirectement par la SPPPICAV à la valeur actuelle, par référence à la valeur de marché.

Conformément à la 5<sup>ème</sup> édition de la "charte de l'expertise en évaluation immobilière" éditée par l'Institut Français de l'Expertise Immobilière le 22 mai 2017, la valeur de marché s'apprécie de deux manières :

- la valeur vénale. Il s'agit du prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :
  - o la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;
  - o un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;
  - o que la valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai ;
  - o que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate ; et
  - o l'absence de facteurs de convenance personnelle,
- et la valeur locative. Il s'agit de la contrepartie financière annuelle susceptible d'être obtenue sur le marché de l'usage d'un Actif Immobilier dans le cadre d'un contrat de location. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un Actif Immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région données. La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée). La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives, ou de toute autre nature, refacturées au preneur.

Elle s'appuie sur les travaux réalisés par l'expert immobilier selon les règles suivantes :



- au moins quatre fois par an et à 3 mois d'intervalle, chaque actif est évalué par l'évaluateur immobilier (dans l'hypothèse d'une pluralité d'évaluateurs immobiliers : l'un établirait la valeur de l'actif et le second procéderait à l'examen critique de cette valeur) ;
- une fois par an, chaque actif fait l'objet d'une expertise immobilière annuelle par l'évaluateur immobilier ; (dans l'hypothèse d'un pluralité d'experts, chacun d'eux procéderait alternativement d'un exercice sur l'autre à l'expertise immobilière.) ;
- pour les besoins de chaque Valeur Liquidative de fin des trois autres trimestres civils, chaque expertise immobilière fait l'objet d'une actualisation ;
- enfin, pour les besoins des Valeur Liquidative des 15 février, 15 mai et 15 novembre, la dernière expertise immobilière ou la dernière actualisation feront l'objet d'une mise à jour.

La procédure d'évaluation mentionnée ci-dessus s'applique aux Actifs Immobiliers mentionnés au 1° du I de l'article L.214-36 du CMF et aux Immeubles et droits réels détenus par les sociétés mentionnées au 2° et 3° du I du même article qui satisfont aux conditions posées à l'article R.214-83 et suivant du CMF.

Pour la détermination de la valeur des Immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés mentionnées au 2° et 3° du I de l'article L.214-36 du CMF qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article R.214-83 et suivant du CMF, l'intervention d'évaluateur consiste en un examen critique des méthodes de valorisation utilisées par la Société de Gestion pour établir la valeur des titres et de la pertinence de celles-ci. Cet examen a lieu au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle.

Les Immeubles en cours de construction sont également évalués à leur valeur actuelle sauf s'il n'est pas possible de déterminer la valeur actuelle de façon fiable et continue, auquel cas l'Immeuble est maintenu à son coût de revient jusqu'à la date d'achèvement

Les avances en comptes courant sont évaluées à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

#### 9.4.2 Actifs financiers

Toutes les valeurs mobilières qui composent le portefeuille sont enregistrées à leur coût d'acquisition et évaluées à la valeur de marché, frais exclus.

Les actifs financiers sont évalués lors de chaque Date d'Établissement de la Valeur Liquidative selon les méthodes décrites ci-dessous.

Il est précisé que, dans tous les cas, les instruments financiers négociés sur un marché réglementé français ou étranger sont évalués au dernier prix de marché disponible.

Les titres cotés sont évalués à leur valeur boursière - coupons courus inclus sur la base du cours de clôture du jour. Toutefois, les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation, ou cotées par des contributeurs et pour lequel le cours a été corrigé, de même que les titres qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé, sont évalués à leur valeur probable de négociation. Les prix sont corrigés par la Société de Gestion en fonction de sa connaissance des émetteurs et/ou des marchés.

Les Organismes de Placement Collectif (OPC) sont évalués sur la base de la dernière valeur liquidative connue, à défaut à la dernière valeur estimée.

Les titres de créances et assimilés négociables qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués par l'application d'une méthode actuarielle, le taux retenu étant celui

applicable à des émissions de titres équivalents affecté, le cas échéant, d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur. En l'absence de sensibilité, les titres d'une durée résiduelle égale à trois mois sont valorisés au dernier taux jusqu'à l'échéance et pour ceux acquis à moins de trois mois, les intérêts sont linéarisés.

#### 9.4.3 Instruments financiers à terme

La méthode retenue par la Société de Gestion pour le calcul du ratio d'engagement de la SPPPICAV sur les instruments financiers à terme est la méthode de calcul de l'engagement.

### 9.5 REGLES D'EVALUATION DE L'ENDETTEMENT

La valeur actuelle des emprunts correspond à leur valeur contractuelle incluant l'ensemble des clauses du contrat. Il sera tenu compte des intérêts courus et des options de sortie attachées à un terme anticipé à l'emprunt.

#### a. REGIME FISCAL

Une note sur le régime fiscal de la SPPPICAV est disponible sur demande auprès de la Société de Gestion.

Les plus-values et revenus éventuels liés à la détention des actions de la SPPPICAV peuvent être soumis à taxation, en fonction du régime fiscal de chaque Associé. Des précisions peuvent être obtenues sur demande auprès de la Société de Gestion.

#### b. DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE

L'exercice fiscal de la SPPPICAV se clôturera le 31 décembre de chaque année. Par exception, le premier exercice social comprendra toutes les opérations effectuées depuis la date de création de la SPPPICAV jusqu'au 31 décembre 2018.

#### c. MODALITES DE DISTRIBUTION

La SPPPICAV a pour objectif de distribuer à ses Associés des revenus représentatifs de l'essentiel des revenus perçus et des plus-values immobilières réalisées au cours de l'exercice précédent.

Conformément à ses obligations légales, la SPPPICAV distribuera :

- au moins 85% des produits des Immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens, au sens de l'article L 214-36 I 1° du CMF, au titre de l'exercice de leur réalisation ;
- au moins 50% des plus-values nettes résultant de la vente d'Immeubles acquis ou construits en vue de la location, de droits réels portant sur de tels biens, de droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des Immeubles en vue de leur location ou de participations directes ou indirectes dans des sociétés répondant aux conditions de l'article L.214-36 I 2° ou 3° du CMF, réalisées au cours de l'exercice ou lors de l'exercice précédent, au sens de l'article L.214-36 I b) 2° dudit Code ; et
- 100% des dividendes en provenance de sociétés de capitaux mentionnée au 3° du I de l'article L. 214-36 du CMF bénéficiant d'un régime d'exonération d'impôt sur les activités immobilières au titre de l'exercice de leur réalisation.

A cet effet, un dividende annuel sera versé dans les cinq (5) mois suivant la clôture de l'exercice au titre des plus-values immobilières et des revenus perçus au cours de l'exercice.

Le président pourra décider de distribuer des acomptes en cours d'exercice.

**d.                   INFORMATIONS DIFFUSEES PAR LASPPPICAV**

Toute demande d'information relative à la SPPPICAV peut être adressée à : Olifan Real Estate 45 quai des Chartrons 33 000 Bordeaux - [www.olifanrealestate.com](http://www.olifanrealestate.com)

L'établissement et la publication de la Valeur Liquidative sont réalisés par Société Générale sous la responsabilité de la Société de Gestion.

Le centralisateur des ordres de souscription ou de rachat est la Société de Gestion.

La Valeur Liquidative et le Nombre Total d'Actions émises par la SPPPICAV sont disponibles sur demande

Dernière mise à jour le 30 septembre 2023.

## Annexe

### Définitions

<b>Actif Immobilier</b>	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 1° à 5° du CMF
<b>Action</b>	Désigne, à toute date donnée, toute action émise par la SPPPICAV
<b>Actions A</b>	Est défini à l'article 1
<b>Actions B</b>	Est défini à l'article 1
<b>Actions C</b>	Est défini à l'article 1
<b>Actions D</b>	Est défini à l'article 1
<b>Actifs Liquides</b>	Est défini à l'article 4.3.4
<b>Actif Net</b>	Total actifs – total passif
<b>Associé</b>	Désigne tout titulaire d'Actions de la SPPPICAV
<b>AMF</b>	Désigne l'Autorité des marchés financiers
<b>Appel de Fonds</b>	Est défini à l'article 5.5.1(d)
<b>CMF</b>	Désigne le Code monétaire et financier
<b>Commission de Souscription Acquisée</b>	Est définie à l'article 5.5.1(d)
<b>Commission de Souscription non Acquisée</b>	Est définie à l'article 5.4.1(c)
<b>Date de Création de l'OPPCI</b>	Est définie à l'article 1
<b>Date Limite de Centralisation des Ordres</b>	Est définie à l'article 5.5
<b>Date d'Établissement de la Valeur Liquidative</b>	Est définie à l'article 5.3
<b>Date d'Exigibilité</b>	Est définie à l'article 5.5.1(d)
<b>Décisions Collectives</b>	Désigne les décisions de la collectivité des Associés, prises conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux statuts de la SPPPICAV
<b>Dépositaire</b>	Est définie à l'article 2
<b>Filiale</b>	Désigne toute société visée visées aux 2° et 3° de l'article L. 214-36 I du CMF dans laquelle la SPPPICAV détient une participation directe ou indirecte
<b>Immeuble</b>	Désigne les Actifs Immobiliers, tels que définis au 1° I de l'article L.214-36 du CMF, détenus directement ou indirectement par la SPPPICAV

<b>Immobilier d'Entreprise</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- des bureaux</li> <li>- des surfaces de vente au détail, ou surfaces de commerces</li> <li>- des locaux mixtes</li> </ul>
<b>Investisseurs Eligibles</b>	Est défini à l'article 4.8
<b>Jour Ouvré</b>	Désigne tout jour où les banques sont ouvertes à Paris (France), à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés en France
<b>Nombre Total d'Actions émises</b>	Désigne la totalité des actions émises en vertu des souscriptions
<b>Présidence</b>	Est défini à l'article 8.1
<b>Prix de Rachat</b>	Est défini à l'article (e)
<b>Prix de Souscription</b>	Est défini à l'article 5.5.
<b>Prospectus</b>	Désigne l'ensemble composé du prospectus, du bulletin de souscription et des Statuts de la SPPPICAV
<b>RGAMF</b>	Désigne le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers
<b>Société</b>	Est définie à l'article 1.
<b>Société de Gestion</b>	Est définie à l'article 2
<b>Statuts</b>	Désigne les statuts de la SPPPICAV
<b>Valeur Liquidative</b>	Est définie à l'article 5.3
<b>Valeur Initiale</b>	Est défini à l'article 5.1