

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### IMMO 18 – Action D SPPICAV gérée par Olifan Real Estate

**Nom de l'initiateur :** Olifan Real Estate

**Code Isin :** FR0013514551

**Site internet :** [www.olifanrealestate.com](http://www.olifanrealestate.com)

**Contact :** contactez [contact@olifanrealestate.com](mailto:contact@olifanrealestate.com) pour de plus amples informations

**Autorité compétente :** L'Autorité des Marchés Financiers, France est chargée du contrôle de Olifan Real Estate en ce qui concerne ce document d'informations clés. Olifan Real Estate est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro n° GP-20230016

**Date de mise à jour du document d'informations clés :** 30/06/2025

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** OPPCI IMMO 18 (la « SPPICAV ») est une Société Professionnelle de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) réservée aux Investisseurs Eligibles. La société est constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée (SAS).

**Durée :** L'OPPCI a été immatriculé le 15 JUIN 2018 pour une durée de douze (12) ans pouvant être prolongée par décision unanime des associés sur proposition de la Société de Gestion ou du conseil d'administration.

**Objectifs :** L'objectif de la SPPICAV, 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.

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.

La stratégie du fonds s'articule autour de plusieurs axes :

- mener une politique active d'entretien et de valorisation de son patrimoine ;
- 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 assurant à la SPPICAV des taux d'occupation et de recouvrement de loyers élevés ;
- cibler l'investissement dans des actifs offrant 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 réalisation de cet objectif sera financée par le recours à l'endettement. Le montant cumulé de l'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect, sera inférieur ou égal à 40% (soit un effet de levier de 1,67 maximum) de la valeur des Actifs Immobiliers détenus, directement ou indirectement par la SPPICAV (Crédit-bail inclus).

La SPPICAV 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 SPPICAV pourra être constituée de liquidités. 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 courants de la SPPICAV.

- la poche immobilière représente au minimum à 75% du patrimoine de la SPPICAV et peut représenter jusqu'à 98% de l'actif de la SPPICAV, avec toutefois un objectif cible de 90% ;

- la poche financière peut représenter entre 0% et 10% de l'actif de la SPPICAV ; et

- la poche liquidités peut représenter entre 2% et 20% de l'actif de la SPPICAV ; ce pourcentage peut 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 peuvent représenter jusqu'à 50% maximum de l'actif de la SPPICAV

**Affectation des revenus :** Distribution

**Investisseurs de détail visés :** La souscription des Actions D est ouverte à tous Investisseurs Eligibles, conformément à la réglementation. Le montant de souscription initiale minimum des Actions D est d'un million (1.000.000) d'euros.

**Heure limite de centralisation des ordres de souscription et rachat :** 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 rachats d'Actions de la SPPICAV ne seront autorisés qu'à l'échéance d'un délai de sept (7) ans après la Date de Constitution (la « Période de Blocage »).

**Fréquence de valorisation :** La valeur liquidative est établie les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année. Sa publication intervient au plus tard dans un délai de 25 jour ouvré après sa date d'établissement.

**Dépositaire :** Société Générale Securities Services (SGSS)

Le prospectus, les rapports annuels et les derniers documents périodiques, ainsi que toutes autres informations pratiques et notamment où trouver le tout dernier prix des actions sont disponibles sur notre site internet ou sur simple demande écrite, gratuitement, à : Olifan Real Estate 45 quai des Chartrons 33 000 Bordeaux

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé



Avertissement : Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les actions pendant 12 années.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Vous ne pourrez peut-être pas sortir du produit avant échéance. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour

### Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

**Risque lié à l'endettement (effet de levier) :** La SPICAV, ou la (ou les) société(s) détenue(s) par elle, pourra avoir recours, de manière ponctuelle, à l'endettement pour le financement de ses investissements. Dans une telle hypothèse, les fluctuations du marché immobilier pourront réduire de façon importante, la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit pourront également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. Le recours à l'endettement expose la SPICAV principalement au risque d'une évolution à la hausse ou à la baisse des taux d'intérêt.

**Risque de liquidité :** Il s'agit du risque résultant de la difficulté d'acheter, de vendre ou de valoriser un Actif Immobilier ou un titre à sa juste valeur du fait d'un manque d'acheteurs ou de vendeurs. La survenance de ce risque pourrait faire baisser la Valeur Liquidative de la SPICAV.

### Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne d'un produit similaire au cours des 17 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes

| Période de détention recommandée : 12 ans Exemple d'investissement : 10 000 € |                                                                                                                                                                                 |                           |                            |                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Scénarios                                                                     |                                                                                                                                                                                 | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 6 ans | Si vous sortez après 12 ans (Période de détention recommandée) |
| Minimum                                                                       | Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. |                           |                            |                                                                |
| Tensions                                                                      | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts                                                                                                                          | 6 157 €                   | 3 855 €                    | 1 565 €                                                        |
|                                                                               | Rendement annuel moyen                                                                                                                                                          | -27.60%                   | -14.7%                     | -14.3%                                                         |
| Défavorable                                                                   | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts                                                                                                                          | 7 931 €                   | 3 855 €                    | 1 565 €                                                        |
|                                                                               | Rendement annuel moyen                                                                                                                                                          | -20.70%                   | -14.7%                     | -14.3%                                                         |
| Intermédiaire                                                                 | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts                                                                                                                          | 9 963 €                   | 12 144 €                   | 15 384 €                                                       |
|                                                                               | Rendement annuel moyen                                                                                                                                                          | -0.4%                     | 3.3%                       | 3.7%                                                           |
| Favorable                                                                     | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts                                                                                                                          | 11 313 €                  | 14 664 €                   | 18 776 €                                                       |
|                                                                               | Rendement annuel moyen                                                                                                                                                          | 13.1%                     | 6.6%                       | 5.4%                                                           |

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre 31/10/2023 et 30/06/2025, intermédiaire entre 31/12/2010 et 31/12/2022 et favorable entre 31/12/2008 et 31/12/2020.

## Que se passe-t-il si Olifan Real Estate n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

## Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires.

Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

### Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

|                                        | Si vous sortez<br>après 1 an | Si vous sortez<br>après 6 ans | Si vous sortez<br>après 12 ans<br>(Période de détention<br>recommandée) |
|----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Coûts totaux</b>                    | <b>610 €</b>                 | <b>1 506 €</b>                | <b>3165 €</b>                                                           |
| <b>Incidence des coûts annuels (*)</b> | <b>6.1%</b>                  | <b>2%</b>                     | <b>1.6%</b>                                                             |

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 5.29% avant déduction des coûts et de 3.7% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

#### Composition des coûts :

| Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie                         |                                                                                                                                                                                                                                                               | Si vous sortez<br>après 1 an |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Coûts d'entrée                                                    | La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels. Nous ne facturons pas de coût d'entrée.                                                                                                                                                  | 0 Euro                       |
| Coûts de sortie                                                   | 5.00% de votre investissement avant qu'il ne vous soit payé. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.                                                                                                                             | 500 Euro                     |
| Coûts récurrents prélevés chaque année                            |                                                                                                                                                                                                                                                               |                              |
| Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation | 1.1% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.                                                                                                                                  | 110 Euro                     |
| Coûts de transaction                                              | 0.00% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons. | 0 Euro                       |
| Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions              |                                                                                                                                                                                                                                                               |                              |
| Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement     | Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.                                                                                                                                                                                                | 0 Euro                       |

#### Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : au moins 12 ans. Les actions doivent être conservées sur une durée de détention la plus longue possible. Ainsi il est recommandé de garder les actions afin de pouvoir bénéficier au maximum de la création de valeur qui est recherchée par les équipes de gestion. Toute détention d'un investissement pour une durée inférieure est susceptible de pénaliser l'investisseur qui demande le retrait avant l'expiration de celle-ci.

Les rachats d'Actions de la SPPICAV 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 SPPICAV. A l'issue de la période d'interdiction de rachats d'une durée de sept (7) ans, en cas de demande de rachat (remboursement) de vos Actions, votre argent pourrait ne vous être versé qu'à l'issue d'un délai de cinq (5) ans.

Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPICAV, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement.

Les conditions et modalités de sortie sont précisés au 5.5 du Prospectus.

#### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social de Olifan Real Estate 45 quai des Chartrons 33 000 Bordeaux E-Mail : [contact@olifanrealestate.com](mailto:contact@olifanrealestate.com)

#### Autres informations pertinentes

Les informations relatives aux performances passées sont disponibles sur le lien suivant : [www.olifanrealestate.com](http://www.olifanrealestate.com)

Nombre d'années pour lequel les données relatives aux performances passées sont présentées : 5 ans ou 10 ans en fonction de la date de création de l'action.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les performances présentées dans ce diagramme le sont toutes charges incluses.

La Valeur Liquidative et le nombre d'actions émis par la SPPICAV sont consultables par les Associés à tout moment sur le site Internet de la Société de Gestion [www.olifanrealestate.com](http://www.olifanrealestate.com) ou disponibles dans un délai d'une semaine sur simple demande écrite auprès de Olifan Real Estate 45 quai des Chartrons 33 000 Bordeaux.

Une note sur le régime fiscal des sociétés professionnelles de placement à prépondérance immobilière à capital variable est à la disposition des investisseurs sur demande écrite auprès de la Société de Gestion.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'imposition des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle.

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, l'Associé pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) l'Associé ait effectivement présenté une demande écrite aux services de Olifan Real Estate et ne soit pas satisfait de la réponse de Olifan Real Estate et (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours : Madame/Monsieur le Médiateur de l'Autorité des marchés financiers 17, place de la Bourse 75082 PARIS CEDEX 02 [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)