



RAPPORT ANNUEL

2025

SOMMAIRE

I. PRÉAMBULE

II. GOUVERNANCE AU 31 DÉCEMBRE 2025

III. RAPPORT DE GESTION

IV. TEXTE DES RÉOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 30 JUIN 2026

V. COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

I. PRÉAMBULE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis conformément aux dispositions légales et statutaires afin de :

- Soumettre à votre examen les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025
- Vous rendre compte de l'activité de l'OPPCI IMMO 18 au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2025
- Soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2025.
- Nous vous rappelons que vous serez appelés à vous prononcer sur l'ordre du jour suivant :
 - o Rapport de gestion du Président,
 - o Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025,
 - o Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ; quitus au Conseil d'administration et à la Société de Gestion,
 - o Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025,
 - o Lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce et approbation desdites conventions,
 - o Renouvellement des membres du conseil d'administration,
 - o Pouvoir pour formalités

Pour votre information, nous vous avons envoyé ou tenu à votre disposition dans les conditions légales, tous les documents prescrits par la loi, à savoir :

- L'inventaire, le bilan, le compte de résultat et l'annexe ;
- Le présent rapport de gestion du Président ;
- Les rapports du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- Le texte des résolutions soumises à votre approbation.

II. GOUVERNANCE AU 31 DECEMBRE 2025

Société de Gestion et Président : Olifan Real Estate

Dépositaire et conservateur : Société Générale Securities Services

Teneur du registre : Société Générale Securities Services

Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat : Société Générale Securities Services

Gestionnaire comptable par délégation : BDO Méditerranée

Commissaire aux comptes : KPMG

Évaluateur immobilier : Savills Valuation

III. RAPPORT DE GESTION

a. EVOLUTION DES MARCHES IMMOBILIERS ET FINANCIERS AU COURS DE L'EXERCICE

Le marché immobilier tertiaire français, et plus particulièrement celui des bureaux en Île-de-France, a évolué en 2025 dans un environnement marqué par une forte instabilité politique nationale (motions de censure successives, absence de gouvernance budgétaire stable) et par la persistance d'incertitudes géopolitiques internationales. Cet environnement, combiné à un taux de l'OAT 10 ans maintenu autour de 3,50 % en fin d'année et à la fin du cycle d'assouplissement monétaire de la BCE, a entretenu l'attentisme des investisseurs et utilisateurs. Pour autant, après deux années moroses, le marché francilien a affiché en 2025 plusieurs signaux d'inflexion, portés par le retour d'opérations d'envergure sur les actifs prime parisiens.

i. Le marché de l'investissement en immobilier de bureaux en Île-de-France et à Paris

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France a atteint un volume global de 13,7 milliards d'euros en 2025, en hausse de 8 % par rapport à 2024, mais encore très en deçà de la moyenne quinquennale (21 milliards d'euros). Ce léger rebond témoigne d'une stabilisation du marché plus que d'une véritable reprise, le contexte d'incertitude économique, politique et fiscale continuant de peser sur la prise de décision. L'Île-de-France concentre 61 % de ce volume (contre 46 % en 2024), avec 8,4 milliards d'euros engagés, soit une progression de 44 % sur un an. Cette polarisation géographique accrue traduit la « fuite vers la qualité » des capitaux, qui se sont reportés sur les actifs centraux les plus défensifs. Le quatrième trimestre 2025 a été le trimestre le plus actif depuis le T4 2021, sous l'effet de la finalisation de plusieurs grandes transactions parisiennes.

Au sein de l'Île-de-France, les bureaux ont à nouveau dominé les transactions, totalisant 5,6 à 6,0 milliards d'euros investis, en hausse de 55 % par rapport à 2024. L'Île-de-France capte ainsi 82 % du volume bureaux national. L'année 2025 se distingue par le retour des opérations de très grande taille : cinq transactions supérieures à 300 millions d'euros ont été enregistrées (contre aucune en 2024), parmi lesquelles la vente de Paris Trocadéro (112 avenue Kléber, 75016) pour environ 700-750 millions d'euros à Union Investment, celle du Solstys (38-46 rue du Rocher, 75008) pour 400-450 millions d'euros à Gecina, et la cession de 80 % de la Tour Trinity à La Défense au fonds norvégien NBIM (340-360 millions d'euros). Le marché reste toutefois étroitement concentré : à

elles seules, six transactions ultra-défensives représentent 36 % du volume bureaux 2025. Le Quartier Central des Affaires (QCA) s'adjuge la part du lion, recueillant 3,9 milliards d'euros investis, soit 47 % du volume total francilien, un niveau de concentration jamais observé sur la période 2016-2024. À l'inverse, le Croissant Ouest et la Deuxième Couronne enregistrent un repli marqué de 33 % sur un an.

Le taux de rendement Prime des bureaux à Paris QCA s'établit à 4,15 % au T4 2025, en légère décompression de 15 points de base sur le trimestre, Savills et Colliers le situant dans une fourchette de 4,00 % à 4,25 % pour les meilleurs actifs. La prime de risque immobilière (spread entre taux Prime QCA et OAT 10 ans) atteint 62 points de base mi-janvier 2026, très en deçà de sa moyenne historique de l'ordre de 150 à 180 points de base. Couplé à un taux d'emprunt tout compris autour de 4,20 % (taux swap 5 ans à 2,50 % + marge bancaire ≈ 160 pb), cet écartement modeste limite l'équilibre financier pour les investisseurs endettés et explique la persistance d'un grand écart entre QCA et périphérie : les rendements peuvent y dépasser 10 % sur les actifs secondaires en suroffre, reflétant des anticipations d'évolution locative radicalement différentes selon la qualité et la localisation. Les bureaux parisiens prime (QCA en tête) demeurent en conséquence la typologie privilégiée par les investisseurs institutionnels pour l'achat en France en 2026, alors que les perspectives anticipent un volume d'investissement compris entre 14 et 16 milliards d'euros.

Synthèse du marché de l'investissement :

- Le volume global d'investissement en immobilier d'entreprise en France a atteint 13,7 Mds € en 2025, en hausse de 8 % par rapport à 2024 mais encore en retrait de la moyenne quinquennale (21 Mds €).
- L'investissement en Île-de-France a progressé de 44 % en 2025 pour atteindre 8,4 Mds €, l'IDF concentrant désormais 61 % des volumes nationaux (vs 46 % en 2024).
- Les bureaux franciliens captent environ 5,6 à 6,0 Mds € investis (+55 % vs 2024) et représentent 82 % du volume bureaux national, portés par 5 transactions > 300 M € (Paris Trocadéro, Solstys, Tour Trinity, etc.).
- Le Quartier Central des Affaires concentre 3,9 Mds € investis (47 % du volume IDF), avec un taux Prime à 4,15 % au T4 2025, en légère décompression (+15 pb sur le trimestre), et une fourchette de 4,00 % à 4,25 % pour les meilleurs actifs.
- Les bureaux parisiens prime restent la typologie d'actifs privilégiée par les investisseurs institutionnels pour l'achat en France en 2026, avec un volume d'investissement attendu entre 14 et 16 Mds €.

ii. Le marché locatif des bureaux en Île-de-France

Le marché locatif francilien a clôturé l'année 2025 avec une demande placée de 1 638 000 m², en recul de 9 % sur un an et inférieure de 22 % à la moyenne décennale. Il s'agit de la pire performance depuis 2003 (hors année covid 2020) et de la troisième année consécutive de ralentissement. Le quatrième trimestre 2025 s'établit à 436 000 m², en baisse de 11 % par rapport au T4 2024, et constitue le plus faible trimestre enregistré depuis plus de vingt ans (hors covid). Cette contre-performance s'explique par la montée en puissance des renouvellements de baux (plus de 60 % des transactions parisiennes supérieures à 5 000 m² au T4, non comptabilisées dans la demande placée) et par la prudence persistante des entreprises dans un contexte économique exigeant.

La répartition géographique de la demande placée montre que Paris intra-muros représente encore 46 % de l'activité francilienne avec 754 600 m², mais recule néanmoins de 9 % sur un an. Au sein de Paris, le QCA fléchit de 11 % avec 351 600 m² (-22 % vs moyenne quinquennale), tandis que Paris Nord-Est tire son épingle du jeu (+23 %) avec notamment la prise à bail de Mistral AI sur 25 600 m² dans l'immeuble Marcadet Belvédère (75018). La Défense, à l'inverse, décroche fortement (-31 % sur un an), pénalisée par l'absence de grandes signatures comparables à Sanofi en 2024, malgré une activité plus dynamique sur les surfaces intermédiaires (+11 % sur le 1 000-5 000 m²). Le Croissant Ouest est en repli de 7 %, tandis que la Première Couronne (+2 %) est le seul grand ensemble en croissance, soutenu par la prise à bail du ministère de l'Éducation nationale à Gentilly pour 38 000 m² et par un quasi-doublement de la demande placée en Première Couronne Sud. Le marché 2025 se distingue également par une proportion accrue de très grandes signatures : 12 opérations supérieures à 15 000 m² (contre 7 en 2024), soit +42 %.

L'offre immédiate continue de progresser et atteint un niveau record de 6,25 millions de m² au 1er janvier 2026, en hausse de 11 % sur un an. Elle a été multipliée par 2,5 depuis 2019. Le taux de vacance francilien s'établit à 11,2 % au T4 2025, en progression de 100 points de base sur un an et à un niveau inédit depuis 1993. La situation reste fortement contrastée : Paris affiche une vacance modérée de 7,6 % (+180 pb), tandis que la périphérie connaît des taux structurellement plus élevés - 14,5 % à La Défense, 31,8 % en Péri-Défense, 14,6 % en Boucle Nord, 16,1 % en Boucle Sud, 29,8 % en Première Couronne Nord et 18,5 % en Première Couronne Sud. La durée théorique d'absorption de l'offre atteint désormais une moyenne francilienne de 3,8 années (vs 1,1 année en 2019) : elle reste inférieure à 2 ans dans Paris mais dépasse 5 ans en première couronne, en deuxième couronne et dans le Croissant Ouest (hors La Défense), où les surfaces libérées excèdent les nouvelles prises à bail.

Concernant les loyers, la dichotomie de marché s'accroît. Le loyer Prime à Paris QCA continue de progresser, atteignant 1 245 €/m²/an au T4 2025 selon Savills (+7 % sur un an), tandis que Colliers retient 1 230 €/m²/an au 1er janvier 2026. Le centre-ouest parisien hors QCA et les 5e, 6e et 7e arrondissements affichent encore des progressions des loyers de première main de l'ordre de 9 % sur un an. À l'inverse, le loyer moyen des surfaces neuves ou restructurées en Île-de-France s'établit à 961 €/m²/an (-2 % sur un an) et le loyer moyen de seconde main à 734 €/m²/an (-4 %), avec des écarts massifs entre secteurs (de 245 €/m²/an en Boucle Nord à plus de 1 000 €/m²/an dans le centre parisien). Les mesures d'accompagnement (franchises de loyers, gestes commerciaux) atteignent des niveaux historiquement élevés : 30 % en moyenne en Île-de-France, soit une fourchette allant de 15 % dans le QCA à près de 40 % à La Défense, signe d'une suroffre persistante et de la nécessité pour les bailleurs périphériques de consentir des efforts importants pour attirer ou retenir les locataires.

Synthèse du marché locatif :

- La demande placée en Île-de-France a reculé de 9 % en 2025 pour s'établir à 1 638 000 m², au plus bas depuis 2003 hors covid (-22 % vs moyenne décennale) ;
- L'offre immédiate a progressé de 11 % sur un an et atteint un niveau record de 6,25 millions de m² au 1er janvier 2026, multipliée par 2,5 depuis 2019 ;
- Le taux de vacance francilien a augmenté de 100 pb pour atteindre 11,2 % au T4 2025, niveau inédit depuis 1993, avec une forte dichotomie entre Paris (7,6 %) et la périphérie (jusqu'à 31,8 % en Péri-Défense) ;
- Le loyer Prime à Paris QCA continue de progresser à 1 230-1 245 €/m²/an (+7 % sur un an), tandis que les loyers moyens IDF reculent en neuf comme en seconde

main, avec des mesures d'accompagnement atteignant 30 % en moyenne francilienne (15 % au QCA, ≈ 40 % à La Défense).

b. EVENEMENTS AFFECTANT L'OPPCI DURANT L'EXERCICE

i. IMMEUBLE DE TROYON SÈVRES :

Pour mémoire, le locataire de l'actif de Sèvres a quitté les locaux au 31 mars 2023. Ce départ, anticipé, a permis la mise en œuvre d'un programme de rénovation ambitieux de l'immeuble.

Après finalisation des études de conception et démarrage des travaux au second semestre 2024, le chantier a été mené à son terme et l'immeuble restructuré a été livré. Son inauguration officielle, organisée auprès des commercialisateurs, s'est tenue en septembre 2025 et marque l'entrée de l'actif en phase active de commercialisation.

L'immeuble livré répond aux derniers standards du marché, tant sur le plan technique que sur celui de l'offre de services. Il dispose notamment d'un socle de services (espace cafétéria, salles de réunion partagées, salle de sport) et bénéficie d'un rooftop offrant une vue sur la Seine et sur le parc de Brimborion à proximité. L'actif répond également aux dernières exigences environnementales, avec une conformité au décret tertiaire et l'obtention des certifications BREEAM (niveau Very Good), WiredScore (niveau Gold) et Osmoz.

La commercialisation de l'actif s'inscrit toutefois dans un contexte de marché particulièrement difficile sur la Boucle Sud, et plus spécifiquement à Sèvres, où la demande placée demeure très peu active. Cette situation reflète la polarisation accrue observée à l'échelle francilienne en 2025, marquée par une concentration de la demande sur Paris intra-muros et un net ralentissement en première couronne sud. Dans cet environnement, l'avantage compétitif que représentent la qualité de la restructuration, le niveau de prestations et les certifications obtenues constitue un atout déterminant pour capter les utilisateurs en recherche d'actifs aux derniers standards.

ii. IMMEUBLES DE PROVIGNY CACHAN : Cession du bâtiment E

Pour mémoire, le bâtiment E de l'actif de Cachan (composé des bâtiments A, B et E) a fait l'objet d'une vente opportuniste à un grand promoteur national à la fin du 3^e trimestre 2023, dans un contexte de marché alors défavorable à la thématique bureaux.

Cette opération a généré une plus-value de cession significative, dont 50 % avaient été distribués aux investisseurs dès décembre 2024. Le solde de cette plus-value a été distribué aux investisseurs en décembre 2025, achevant ainsi le retour aux porteurs de l'intégralité de la valeur dégagée par l'opération. Cette distribution témoigne de la capacité d'OLIFAN REAL ESTATE à générer de la création de valeur pour ses clients, y compris dans un environnement de marché complexe.

Les bâtiments A et B demeurent la propriété du fonds. Le bail du locataire en place a par ailleurs été étendu à une période de onze années fermes (contre neuf précédemment), permettant de sécuriser les flux de loyers au-delà de 2030.

c. OBJECTIF DE GESTION

i. OBJECTIF DE GESTION

L'objectif de la SPPICAV, 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 SPPICAV.

La SPPICAV a reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers le 05 mai 2018.

ii. PROFIL TYPE DE L'INVESTISSEUR

La SPPICAV est un OPPCI réservé aux « Investisseurs Eligibles ».

Ainsi, la souscription et l'acquisition des Actions de la SPPICAV, 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.

Conformément à l'article 423-14 du RGAMF, la liste des Investisseurs Eligibles et leurs caractéristiques sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Avec seuil minimum réduit d'investissement	– 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 ; – 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
Avec un seuil minimum d'investissement supérieur ou égal à 100.000 euros	Investisseurs non-professionnels assimilés professionnels visés à l'article 423-14 du RGAMF

iii. FACTEURS DE RISQUES PROPRES A LA SPPICAV

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

iv. RISQUES DE PERTE EN CAPITAL

Le capital investi dans la SPPICAV ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas restitué. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPICAV 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 SPPICAV, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée du placement.

v. RISQUES LIES A LA GESTION DISCRETIONNAIRE

La méthodologie de gestion de la SPPICAV 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 SPPICAV, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée du placement.

vi. RISQUES LIES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION/PROMOTION/DEVELOPPEMENT ET REDEVELOPPEMENT

La SPPICAV 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 SPPICAV 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).

vii. LES FACTEURS DE RISQUES PROPRES A LA SPPICAV ET LIES A SA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

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 SPPICAV.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

d. PATRIMOINE DE LA SOCIETE

La SPPPICAV détient à 99,90% les titres des sociétés suivantes :

- SCI Troyon Sèvres
- SCI Provigny Cachan
- SCI Violet Paris
- SCI Victor Hugo Paris
- SCI Kleber Paris

Filiales et Participations	Capital	Capitaux Propres	% Détention	Résultat de l'exercice	ANR
SCI TROYON SEVRES	1 000	-8 551 590	99,90%	-3 640 458	-30 359 179,00
SCI VIOLET PARIS	1 000	-754 075	99,90%	-528 375	2 936 534,00
SCI PROVIGNY CACHAN	1 000	-391 573	99,90%	-15 348	-3 101 033,00
SCI VICTOR HUGO PARIS	1 000	-739 661	99,90%	-133 260	-4 204 767,00
SCI KLEBER PARIS	1 000	-4 780 163	99,90%	-870 343	-12 909 912,00

e. AVANCES EN COMPTE COURANT

La SPPPICAV a consenti des avances en compte courant à ses filiales pour un montant total de 115.910.456 € et décomposé comme suit :

- - SCI Troyon Sèvres : 50.338.365 €
- - SCI Provigny Cachan : 17.522.635 €
- - SCI Violet Paris : 7.544.929 €
- - SCI Victor Hugo Paris : 12.648.493 €
- - SCI Kleber Paris : 27.856.415 €

f. DEPOTS A VUE

Au 31 décembre 2025, la SPPPICAV détient 1 138 568 € de dépôts à vue.

g. DESCRIPTION DES EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

i. EVOLUTION DU CAPITAL

Le montant des souscriptions au capital reçues au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025 est nul et se décomposant comme suit :

- Actions A : 0€ (aucune action n'a été émises)
- Actions B : 0€ (aucune action n'a été émises)
- Actions C : -205 394 € (303 actions rachetées)
- Actions B : 0€ (aucune action n'a été émises)

Au 31 décembre 2025, le capital social se répartissait comme suit :

Capitaux Propres OPPCI	Total
Actif Net A/B	50 939 510,52 €
Actif Net C	17 513 184,03 €
Actif Net D	1 160 067,68 €

Souscripteurs	Actions	% du Capital
SCS SICAV RAIF (Actions A)	75 429,93 €	73,037%
Olifan Courtage (Actions B)	1,00 €	0,001%
Retail (Actions C)	26 128,08 €	25,300%
Retail (Actions D)	1 721,17 €	1,666%

Au 31 décembre 2025, le capital est détenu par 197 associés.

Evolution de la performance de la SPPICAV depuis la création jusqu'au 31 décembre 2025 :

Valeur Liquidative	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Actions A	1 034,97 €	1 009,48 €	820,33 €	751,69 €	675,31 €
Actions B	1 034,97 €	1 009,48 €	820,33 €	751,69 €	675,31 €
Actions C	1 037,21 €	1 012,07 €	824,34 €	753,01 €	670,28 €
Actions D		979,28 €	810,92 €	747,75 €	673,99 €

ii. ACQUISITIONS

Aucune acquisition réalisée sur l'année 2025.

iii. CESSIONS

Aucune cession réalisée sur l'année 2025.

h. INFORMATIONS SUR LES ELEMENTS PRINCIPAUX DE GESTION

i. RESULTATS

Nous vous précisons, tout d'abord, que les comptes qui vous sont présentés ont été établis selon les formes et les méthodes légales.

Les produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier sont nuls (néant).

Les autres produits sur actifs à caractère immobilier, constitués essentiellement de produits de Compte Courant, s'élèvent à 4 591 030,87 € et les autres charges sur actifs à caractère immobilier sont de 0€.

Il en ressort un résultat de l'activité immobilière est 4 591 030,87€. Le résultat financier est 0€.

Les autres produits correspondant à la rémunération des dépôts sont de 81 160,97

Les frais de gestion et de fonctionnement se sont élevés à 668 053,80€.

Aucun compte de régularisation n'est constaté sur l'exercice 2025 ; le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 4 004 138,04 €.

Le montant des capitaux propres, à la clôture de l'exercice social, s'élève à 69 612 762,71 €.

ii. FRAIS DE GESTION

Le volume annuel des frais de fonctionnement et de gestion récurrents supporté par la Société est en conformité avec les éléments figurant dans le prospectus. Ils représentent sur l'exercice un montant de 668 053,80 €, soit 0,9451% TTC de l'actif net moyen pour un maximum prévu au prospectus de 2,92 % TTC.

Ces frais comprennent :

1. La commission de gestion annuelle perçue par la société de gestion et le conseil immobilier :

Commission de gestion (actions A/B) : ces frais s'élèvent à 288 620 € TTC et représentent 0,5600%TTC de l'actif net moyen des parts A/B

Commission de gestion (actions C) : ces frais s'élèvent à 269 546 € TTC et représentent 1,5000%TTC de l'actif net moyen des parts C

Commission de gestion (actions D) : ces frais s'élèvent à 12 947 € TTC et représentent 1,1000%TTC de l'actif net moyen des parts D

2. Les autres frais supportés de manière récurrente comprennent pour l'essentiel :

L'ensemble des frais liés à l'administration de la SPPICAV et à sa vie sociale et notamment, les frais liés au suivi administratif, comptable, juridique et fiscal de la SPPICAV, les honoraires du dépositaire, du valorisateur, les frais de commissariat aux comptes, les éventuels frais de publication,

Les honoraires de conseils divers apportés à la SPPICAV, l'ensemble des coûts et charges non refacturés aux occupants et relatifs à l'entretien, à la gestion, aux impôts et aux primes d'assurances afférents aux actifs immobiliers,

L'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, et notamment les frais et commissions de location et recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents.

Ces frais s'élèvent à 96 939,94 € TTC et représente 0,1371% TTC de l'actif net moyen global.

L'actif net moyen est la somme algébrique des actifs nets rapportée au nombre de jours écoulés sur la période et s'élève à 70 686 177,54 €.

iii. REMUNERATION

• POLITIQUE DE REMUNERATION

Conformément aux dispositions de la Directive AIFM (2011/61/UE), Olifan Real Estate s'engage à établir, mettre en œuvre et maintenir des politiques, procédure et pratiques de rémunération permettant d'aligner les intérêts à long terme de ses actionnaires, clients/investisseurs et employés.

Les sociétés de gestion soumises au régime de la directive AIFM sont tenues de respecter en matière de rémunération variable de leurs collaborateurs identifiés comme preneurs de risque des règles spécifiques qui sont définies par la directive.

Certaines de ces règles ne sont toutefois pas applicables à Olifan Real Estate qui peut bénéficier de l'application du principe de proportionnalité, eu égard notamment :

- Entreprise de moins de 50 salariés,
- La valeur des portefeuilles de FIA sous gestion n'excède pas 1,25 milliards d'euros,
- Plafonnement des rémunérations variables fixé à 100.000 euros.

La rémunération versée à Olifan Real Estate est composée de la rémunération fixe uniquement

La politique de rémunération mise en place par Olifan Real Estate s'inscrit dans le cadre du devoir fiduciaire des Sociétés de Gestion – agir au mieux des intérêts des clients – et de la maîtrise des risques propres de la Société de Gestion. Compte tenu de la taille et de l'activité de gestion de FIA exercée par la Société de Gestion, et au regard du principe de proportionnalité, Olifan Real Estate n'a pas mis en place un Comité de rémunération en charge de veiller à l'application de la politique de rémunération, d'en revoir périodiquement les principes généraux. Cette surveillance est effectuée périodiquement par la Direction, annuellement et en tant que de besoin.

iv. TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES INCLUANT LES DISTRIBUTIONS

Exercice	2025	2024	2023	2022	2021
<u>1) Capital fin d'exercice</u>					
Capital	57 247 148,29 €	68 951 221,29 €	79 757 494,74 €	97 740 773,67 €	94 690 773,63 €
Nombre d'actions A/B émises	75 430,93	75 430,93	75 430,93	75 430,93	75 430,93
Nombre d'actions C émises	26 128,08	26 431,24	26 215,72	21 357,53	16 436,67
Nombre d'actions D émises	1 721,17	1 721,17	1 721,17	1 721,17	
<u>2) Opérations et résultat de l'exercice</u>					
Produits de l'activité immobilière	4 591 030,88 €	5 856 197,34 €	5 838 451,78 €	3 806 730,36 €	2 914 931,26 €
Résultat y compris les comptes de régularisations	4 004 138,04 €	5 286 095,64 €	5 143 015,03 €	3 018 284,09 €	2 169 615,54 €
Montant des bénéfices distribués	-578 363,32 €	-1 475 137,98 €	-1 785 896,63 €	-1 729 207,27 €	-2 139 678,65 €
<u>3) Résultat par action</u>					
Résultat par actions A/B	53,06 €	53,06 €	52,12 €	32,91 €	25,60 €
Résultat par actions C	45,93 €	45,40 €	43,45 €	23,14 €	14,50 €
Résultat par actions D	43,54 €	43,54 €	42,02 €	24,06 €	

i. INFORMATION GENERALE SUR L'EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Conformément aux dispositions réglementaires, l'expert immobilier intervenu en vue de déterminer la valeur immobilière des actifs est Savills Valuation.

i. VALEURS AU 31 DECEMBRE 2025

Actif	Sèvres	Cachan	Paris Violet	Paris Victor Hugo	Paris Kléber	Total
Adresse	18 rue Troyon, 92310 Sèvres	8-12 rue de Provigny, 94230 Cachan	22 rue Violet, 75015 Paris	179 rue Victor Hugo, 75016 Paris	87-89 avenue Kléber, 75016 Paris	
Typologie	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	
Superficie (m ²)	7 927	6 937	1 250	1 079	1 517	18 710
Taux d'Occupation (physique)	0%	100%	100%	100%	100%	75%
Valeur HD (M€)	26,4	20,6	13,3	15,4	28,0	103,7
% dans la poche immo	25,5%	19,9%	12,8%	14,9%	27,0%	100,0%

La Société de Gestion a évalué les immeubles et droits réels détenus directement ou indirectement par la SPPICAV à la valeur actuelle, par référence à la valeur de marché.

j. ASSURANCE

Nous vous confirmons que conformément à l'article L. 214-55-1 al. 1 du Code Monétaire et Financier, l'expert externe en évaluation a souscrit une police d'assurance auprès de Howden sous le numéro P20A292343P et couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de sa mission.

k. SITUATION A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

A la clôture de l'exercice, le montant total du bilan de la société s'élève à 71 553 915,32 €, pour un montant d'actif à caractère immobilier de 68 273 099,33 €.

La valeur liquidative au 31 décembre 2025 ressort à 675,31€ pour les Actions A/B, 670,28€ pour les Actions C et 673,99€ pour les Actions D.

L'actif net s'élève à 50 939 511,32 € pour les Actions A, 675,31€ pour les Actions B, 17 513 183,75€ pour les Actions C et 1 160 068,04€ pour les Actions D.

l. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Le compte de résultat fait apparaître un résultat net de 4 004 138,04€ sur l'exercice clos le 31 décembre 2025.

L'affectation du résultat sera décidée par l'Assemblée Générale d'approbation des comptes portant sur l'exercice de la société clos au 31 décembre 2025.

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'un acompte sur dividendes de 578 363 € a été mis en distribution au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 et réparti sur les différentes catégories de parts comme suit :

- Actions A : une distribution unitaire de 5,60€ effectuée ;
- Actions B : une distribution unitaire de 5,60€ effectuée ;
- Actions C : une distribution unitaire de 5,60€ effectuée ;
- Actions D : une distribution unitaire de 5,60€ effectuée.

m. DEPENSES VISEES A L'ARTICLE 39-4 DU CODE GENERAL DES IMPOTS

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons qu'aucune dépense et charge non déductibles fiscalement visées aux articles 39-4 et 39-5 dudit Code ne figure au bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

n. INFORMATIONS RELATIVES AUX MODALITES D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET DE SURVEILLANCE

i. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

• COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A ce jour, le Conseil d'Administration est composé de trois membres :

- Madame Aurore Albouy (Président et administrateur) :
 - Nommée en remplacement de Monsieur Nicolas James aux fonctions d'administrateur le 30 septembre 2023 et aux fonctions de Président du conseil d'administration par la réunion du conseil d'administration du 30 septembre 2023.
 - Ses fonctions ont été renouvelées lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 mai 2024.
 - Ses mandats arriveront à échéance lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.
- Monsieur Hein Donders,
 - Nommé aux fonctions d'administrateur le 15 juin 2018 lors de la constitution de la SPPICAV.
 - Sa fonction a été renouvelée lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 mai 2024.
 - Son mandat arrivera à échéance lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.
- Madame Aurélie Trolez,
 - Nommée par cooptation en remplacement de Monsieur Rudy Brunellière, démissionnaire, aux fonctions d'administrateur le 15 mars 2025 par la réunion du conseil d'administration du 15 mars 2025.
 - Cette cooptation a été ratifié lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2025.
 - Son mandat arrivera à échéance lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

• ROLE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le rôle du Conseil d'Administration est défini par la loi et les statuts.

Le Conseil d'Administration est notamment investi des attributions suivantes :

- Déterminer les orientations de l'activité de la Société et veiller à leur mise en œuvre ;
- Se saisir de toute question intéressant le bon fonctionnement de la Société ;
- Régler par ses délibérations les affaires qui la concernent ;
- Autoriser l'octroi de sûretés ou garanties nécessaires à la conclusion de contrat relevant de son activité,

- Se tenir régulièrement informé des projets d'acquisition, de cession ou de modification de la politique d'endettement de la Société.

• REUNIONS ET INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration se réunit sur convocation de son président aussi souvent que l'intérêt de la SPPICAV l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation. Les convocations sont faites par tous moyens, même verbalement.

Le tiers au moins de ses membres peut demander au président de convoquer le conseil sur un ordre du jour déterminé. La Société de Gestion peut également demander au président de convoquer le conseil sur un ordre du jour déterminé. Le président est lié par ces demandes. La présence de la moitié au moins des membres du conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Le conseil d'administration pourra en outre prendre ses décisions par tout moyen qu'il jugera approprié compte tenu des circonstances sans qu'il soit nécessairement besoin d'une réunion physique de ses membres. Le conseil d'administration pourra ainsi délibérer par téléphone, e-mail, vidéo conférence ou tout autre moyen susceptible de permettre un débat. Pour la validité de ces réunions, l'assistance de la moitié au moins des administrateurs sera nécessaire, les administrateurs absents devant néanmoins avoir été préalablement prévenus par courrier, télécopie ou tout autre moyen de l'objet des décisions à prendre.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents, réputés tels ou représentés.

Chaque administrateur dispose d'une voix. En cas de partage des voix, la voix du président de séance est prépondérante. Tout administrateur peut donner mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du conseil d'administration à l'effet de voter en son lieu et place. Cette procuration, qui doit être écrite et remise au président, ne peut être valable que pour une séance du conseil. Chaque administrateur ne peut, toutefois, représenter comme mandataire qu'un seul de ses collègues au cours d'une même séance.

ii. PRESIDENCE - DIRECTION GENERALE

Conformément à l'article L. 214-63 du Code monétaire et financier, la direction générale de la SPPICAV est assumée sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi, par la Société de Gestion. La Société de Gestion assume par ailleurs les fonctions de Président de la SPPICAV au sens de l'article L. 227-6 du Code de commerce.

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 direction générale, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion qu'il représente.

Sous réserve des pouvoirs que la loi et les présents statuts attribuent expressément aux associés et au conseil d'administration, et dans la limite de l'objet social, la Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Elle exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les présents statuts attribuent expressément aux associés et au conseil d'administration. La Société de Gestion représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

La Société de Gestion peut consentir toutes délégations partielles de ses pouvoirs, dans les limites et conditions fixées par la loi et le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

iii. INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES REGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DETONTOLOGIE DE LA SOCIETE DE GESTION

La gestion de l'OPPCI est assurée par Olifan Real Estate ayant son siège social au 45 quai des Chartrons 33000 Bordeaux, agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20230016.

Dans le cadre de son agrément de Société de Gestion de Portefeuille, Olifan Real Estate dispose d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par la Société de Gestion. Son dispositif de contrôle est basé notamment sur l'identification des risques.

Il conseille et assiste également, la Direction Générale et les collaborateurs de la Société de Gestion afin que cette dernière exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Olifan Real Estate dispose d'une politique de meilleure sélection explicitant les principes mis en œuvre. Dans le cadre de la gestion des OPPCI, la Société de Gestion sélectionne au regard de l'intérêt des actionnaires et de l'objectif de gestion les actifs immobiliers et les instruments du marché monétaire ou les certificats de dépôts. Cette politique est disponible sur simple demande auprès de Olifan Real Estate.

o. INFORMATIONS RELATIVES AUX CONVENTIONS REGLEMENTEES

En application des dispositions de l'article L.227-10 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'aucune convention n'est intervenue, directement ou par personne interposée, entre :

- D'une part la Société de Gestion / l'un des administrateurs ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la SPPICAV,
- Et d'autre part, une société dont la SPPICAV possède, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital, à l'exclusion des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Par ailleurs, votre Commissaire aux comptes a été avisé de l'absence de conventions conclues au cours de l'exercice écoulé et autorisées en application de l'article L.227-10 du Code de commerce ainsi que de conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

p. ACTIVITES DE LA SOCIETE EN MATIERE D'ESG / TAXONOMIE VERTE DE L'UNION EUROPEENNE

Le fonds est désormais classifié article 8 au sens du Règlement (UE) 2019/2088, dit Règlement SFDR, qui promeut des caractéristiques environnementales mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

L'ambition de la Société Olifan Real Estate, et par extension celle de l'OPPCI IMMO 18, est d'optimiser les performances énergétiques de ses bâtiments. L'amélioration de l'efficacité énergétique du patrimoine constitue une priorité stratégique. Ce positionnement reflète à la fois un engagement en faveur de la transition écologique et une volonté de fournir aux locataires des

espaces de vie et de travail alliant confort, sobriété énergétique et adéquation aux standards contemporains.

La Société a procédé à l'identification des risques de durabilité auxquels les actifs de l'OPPCI IMMO 18 sont exposés. Ces risques sont pris en compte dans les décisions d'investissement du fonds.

L'indicateur de durabilité suivi par l'OPPCI IMMO 18 est l'intensité énergétique surfacique moyenne du portefeuille, exprimée en kWhEF/m²/an. Cet indicateur sera comparé à la moyenne de l'intensité énergétique surfacique des bureaux indiqués dans le Baromètre de la Performance Environnementale (BPE) publié annuellement par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

Le détail des engagements environnementaux de l'OPPCI IMMO 18 sont présent dans les annexes articles 6 et 7, article 8 et article 10 sur le site internet de la société de gestion.

q. ACTIVITES DE LA SOCIETE EN MATIERE D'ESG / TAXONOMIE VERTE DE L'UNION EUROPEENNE

La Société va poursuivre la gestion et la valorisation de ses actifs immobiliers. Conformément à son activité de SPPICAV, la Société est toujours à la recherche de nouvelles opportunités d'acquisition et de gestion d'actifs immobiliers dans les conditions prévues à l'article L. 214-36 du Code Monétaire et Financier.

r. INFORMATIONS CONCERNANT LES SOUSCRIPTIONS ET LES RACHATS

Au cours de l'exercice clos au 31/12/2025, les Actions C ont fait l'objet de rachats nets pour un montant de 205 394 €.

s. SITUATION DE L'ENDETTEMENT ET SUIVI DES RATIOS

30 décembre 2025	Ratio	Limite (cf. Prospectus)
Ratio immobilier	92,77%	0% min et 98% max durant les 3 premières années. A compter de la 4ème année, 75% min et 98% max
Ratio de liquidité	2,91%	2% min et 100% max durant les 3 premières années A compter de la 4ème année, 2% min et 20% max
Ratio autres actifs	4,33%	-
Ratio d'endettement	37,75%	40% max

L'actif de la SPPICAV est majoritairement constitué d'actifs immobiliers à hauteur de 92,77% qui représentent des actifs non liquides. Par définition, ces actifs présentent une faible liquidité par rapport à certains produits de type Actions/OPC. La cession du patrimoine de la SPPICAV pourrait nécessiter un délai important qui peut être allongé en période de tension sur le marché immobilier.

t. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun évènement important n'est survenu depuis la clôture de l'exercice.

IV. TEXTE DES RÉSOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU XX JUIN 2026

i. ORDRE DU JOUR

- Rapport sur la gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025,
- Lecture des rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025,

- Approbation des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025 et quitus,
- Affectation du résultat,
- Lecture du rapport spécial des Commissaire aux comptes sur les conventions spéciales visées à l'article L 227-10 du Code de commerce et approbation desdites conventions,
- Pouvoirs en vue des formalités.

ii. TEXTE DES RÉSOLUTIONS

• PREMIÈRE DÉCISION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne quitus entier, définitif et sans réserve au Conseil d'Administration et à la Société de Gestion.

• DEUXIÈME DÉCISION

L'Assemblée Générale après avoir pris acte que le résultat de s'élève à 4 004 138,04€ exercice 2025 et décide de l'affectation suivante :

- Distribution de dividende d'un montant de 578 363,32 € correspondant au montant des acomptes versés au cours de l'exercice 2025 ;
- Affectation du solde, soit 3 425 774,72 €, en report des résultats nets antérieurs.

L'Assemblée Générale prend acte que le montant global distribué correspond à :

- 5,60 € par action de catégorie A
- 5,60 € par action de catégorie B
- 5,60 € par action de catégorie C
- 5,60 € par action de catégorie D

et qu'aucune somme ne doit être distribuée à l'issue de l'assemblée.

Il est rappelé que les dividendes versés au titre de l'exercice précédent ont été les suivants :

Exercice clos en :	Dividende versé	Dividende versé par actions
2024	1 475 138,00 €	- 15,60 € par action de catégorie A - 15,60 € par action de catégorie B - 10,60 € par action de catégorie C - 10,60 € par action de catégorie D
2023	1 785 896,63 €	- 20,00 € par action de catégorie A - 20,00 € par action de catégorie B - 10,00 € par action de catégorie C - 10,00 € par action de catégorie D
2022	1 729 207,27 €	- 20,00 € par action de catégorie A - 20,00 € par action de catégorie B - 10,00 € par action de catégorie C
2021	1 672 128,66 €	- 20,00 € par action de catégorie A - 20,00 € par action de catégorie B - 10,00 € par action de catégorie C

- **TROISIÈME DÉCISION**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 227-10 du Code de commerce, approuve ce rapport et les opérations qui y sont mentionnées.

- **QUATRIÈME DÉCISION**

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévues par la loi.

V. COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025