

SOMMAIRE

I. PRÉAMBULE

II. GOUVERNANCE AU 31 DÉCEMBRE 2023

III. RAPPORT DE GESTION

IV. TEXTE DES RÉOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 27 MAI 2024

V. COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

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 2023
 - Vous rendre compte de l'activité de l'OPPCI IMMO 18 au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2023
 - Soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2023.
 - 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 2023,
 - o Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ; quitus au Conseil d'administration et à la Société de Gestion,
 - o Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023,
 - 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 2023 ;
- Le texte des résolutions soumises à votre approbation.

GOVERNANCE AU 31 DECEMBRE 2023

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

RAPPORT DE GESTION

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

L'activité immobilière subit les effets de la situation économique et les conditions de marché.

Ainsi, sur l'année 2023, pour contrer la hausse de l'inflation, les banques centrales ont :

- Augmenté rapidement et significativement les taux directeurs ;
- Réduit leurs bilans et diminué les liquidités dans l'économie

Ces décisions ont impacté négativement le marché immobilier en réduisant les volumes d'investissement, renchérissant le coût du crédit. La faiblesse des marchés du crédit a eu un impact profond sur le marché immobilier, a impacté sa rentabilité et empêche de réaliser des investissements dans des conditions favorables.

Les incertitudes liées au conflit en Ukraine, ont aussi contribué au tassement ou un ralentissement prolongé de l'économie mondiale.

Enfin l'évolution de la législation et de la réglementation en vigueur (Décret tertiaire notamment) redéfinit les attentes des locataires et utilisateurs, impactant là encore l'intérêt d'un bien immobilier sur le marché.

Ces facteurs ont altéré la valorisation, la liquidité et la rentabilité des investissements immobiliers entraînant des pertes de valorisation.

On note la fin d'un Cycle : l'ère des taux d'intérêt bas soutenant la valeur des actifs immobiliers.

L'immobilier est cyclique : une correction liée au contexte de marché macroéconomique ne remet pas en cause les fondamentaux et besoins auquel l'immobilier répond.

1.2 EVENEMENTS AFFECTANT L'OPPCI DURANT L'EXERCICE

KLEBER :

Livraison du plateau du R + 4 : livraison des travaux pour les deux plateaux Avenue Kleber. Le bail du R+4 a démarré le 2 janvier 2023.

Comme pour le R+3 le bail est conclu pour une durée de 6 ans fermes, permettant une bonne visibilité des futurs revenus locatifs de l'actif.

IMMEUBLE DE TROYON SÈVRES :

Le locataire de l'actif de Sèvres a quitté les locaux au 31 mars 2023, dégradant la valorisation de l'actif et par extension celle du fonds.

Ce départ avait été anticipé et permettra la mise en œuvre d'un programme de rénovation ambitieux de l'actif, permettant l'atteinte de l'objectif 2030 du décret tertiaire (-40% d'économie d'énergie) et de repositionner l'actif sur le marché de la boucle sud « porteur ».

Les études de conception ont été réalisées, le démarrage des travaux interviendra début T1 2024 avec la phase de curage des plateaux.

PROVIGNY CACHAN : Cession du bâtiment E

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, générant une plus-value qui sera distribuée aux actionnaires du fonds.

Cette vente opportuniste du bâtiment E démontre la capacité d'OLIFAN REAL ESTATE à générer de la création de valeur pour ses clients en dépit d'un contexte de marché actuellement défavorable pour la thématique de bureaux, actant une stratégie d'investissement réussie, une compréhension approfondie des dynamiques de marché et une capacité à naviguer avec succès dans un environnement économique complexe.

Les bâtiments A et B restent la propriété du fonds, le bail du locataire en place ayant été étendu à une période de onze années fermes, contre neuf précédemment, permettant de sécuriser les futurs flux de loyers au-delà de 2030.

GESTION DE L'OPPCI : CHANGEMENT DE SOCIETE DE GESTION

L'assemblée générale extraordinaire du 6 septembre 2023 a entérinée la prise de fonction de Olifan Real Estate en tant que société de gestion et président de l'OPPCI IMMO 18 à la suite de la démission de la société Foncière Magellan qui assurait ces fonctions jusqu'à cette date.

2. OBJECTIF DE GESTION

2.1 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.

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

2.2 PROFIL TYPE DE L'INVESTISSEUR

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

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.

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	<ul style="list-style-type: none">- 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

3. FACTEURS DE RISQUES PROPRES A LA SPPPICAV

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.

3.1 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.

3.2 RISQUES LIES A LA GESTION DISCRETIONNAIRE

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.

3.3 RISQUES LIES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION/PROMOTION/DEVELOPPEMENT ET REDEVELOPPEMENT

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).

3.4 LES FACTEURS DE RISQUES PROPRES A LA SPPPICAV 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 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.

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.

4. 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

Filiale et Participations	Capital	Capitaux Propres	% de détention	Résultat de l'exercice	ANR
SCI Troyon Sèvres	1 000,00 €	- 1 449 596,13 €	99,90%	- 2 363 095,68 €	- 12 716 429,17 €
SCI Provigny Cachan	1 000,00 €	381 279,67 €	99,90%	380 279,67 €	- 2 095 390,76 €
SCI Violet Paris	1 000,00 €	- 201 679,28 €	99,90%	- 45 013,81 €	- 2 043 592,49 €
SCI Victor Hugo Paris	1 000,00 €	- 314 012,33 €	99,90%	- 315 012,33 €	- 2 640 857,99 €
SCI Kléber Paris	1 000,00 €	- 3 127 712,74 €	99,90%	- 987 997,62 €	- 9 675 927,15 €

4.1 AVANCES EN COMPTE COURANT

La SPPPICAV a consenti des avances en compte courant à ses filiales pour un montant total de 106.148.333 € et décomposé comme suit :

- SCI Troyon Sèvres : 30.856.541 €
- SCI Provigny Cachan : 25.767.692 €
- SCI Violet Paris : 8.370.266 €
- SCI Victor Hugo Paris : 13.662.126 €
- SCI Kleber Paris : 27.491.708 €

4.2 DEPOTS A VUE

Au 31 décembre 2023, la SPPPICAV détient 5.927.327 € de dépôts à vue.

5. DESCRIPTION DES EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Reprise de la gestion du fonds IMMO 18 par la société de gestion Olifan Real Estate le 30 septembre 2023.

Acompte sur dividende

5.1 EVOLUTION DU CAPITAL

Le montant des souscriptions au capital reçues au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2023 s'élève à 5.536.061 € (avant commissions de souscriptions acquises à l'OPPCI et régularisations) se décomposant comme suit :

- Actions A : 0€ (aucune action n'a été émises)
- Actions B : 0€ (aucune action n'a été émises)
- Actions C : 5.536.061 € (4.858,190 parts ont été émises en contrepartie de cet apport)

- Actions B : 0€ (aucune action n'a été émises)

Au 31 décembre 2023, le capital social se répartissait comme suit :

Capitaux Propres OPPCI	Total
Actif Net A/B	61 878 646,54 €
Actif Net C	21 610 875,84 €
Actif Net D	1 395 740,35 €

Souscripteurs	Actions	% du Capital
SCS SICAV RAIF (Actions A)	75 429,93 €	72,896%
Olifan Service (Actions B)	1,00 €	0,001%
Retail (Actions C)	26 215,72 €	25,459%
Retail (Actions D)	1 721,17 €	1,644%

Au 31 décembre 2023, le capital est détenu par 197 associés

Evolution de la performance de la SPPPICAV depuis la création jusqu'au 31 décembre 2023 :

Valeur Liquidative	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Actions A	923,33 €	1 004,97 €	1 034,97 €	1 009,48 €	820,33 €
Actions B	923,33 €	1 004,97 €	1 034,97 €	1 009,48 €	820,33 €
Actions C	923,37 €	1 000,14 €	1 037,21 €	1 012,07 €	824,34 €
Actions D				979,28 €	810,92 €

5.2 ACQUISITIONS

Aucune acquisition réalisée sur l'année 2023.

5.3 CESSIONS

Provigny Cachan : 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, générant une plus-value qui sera distribuée aux actionnaires du fonds. Montant de la vente 10 M€ net vendeur.

6. INFORMATIONS SUR LES ELEMENTS PRINCIPAUX DE GESTION

6.1 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 s'élèvent à 624 509,64€.

Les autres produits sur actifs à caractère immobilier, constitués essentiellement de produits de Compte Courant, s'élèvent à 5 213 942,14 € et les autres charges sur actifs à caractère immobilier sont 0€.

Il en ressort un résultat de l'activité immobilière est 5 838 451,78€. Le résultat financier est 0€.

Les frais de gestion et de fonctionnement se sont élevés à 741 319,30€.

Après prise en compte des comptes de régularisation pour un montant de 45 882,55€, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 5 143 015,03€.

Le montant des capitaux propres, à la clôture de l'exercice social, s'élève à 84 885 262,77€.

6.2 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 741 319,30€, soit 0,79821% 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 384 795€ TTC et représentent 0,56078% TTC de l'actif net moyen des parts A/B
 - Commission de gestion (actions C) : ces frais s'élèvent à 342 171€ TTC et représentent 1,50564% TTC de l'actif net moyen des parts C
 - Commission de gestion (actions D) : ces frais s'élèvent à 16 871€ TTC et représentent 1,10303% 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 -2 517€ TTC et représente -0,00271% 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 92 872 916,98€.

6.3 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.

7. TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES INCLUANT LES DISTRIBUTIONS

Exercice	2023	2022	2021	2020	2019
1) Capital fin d'exercice					
Capital	79 757 494,74 €	97 740 773,67 €	94 690 773,63 €	74 333 879,15 €	61 820 409,97 €
Nombre d'actions A/B émises	75 430,93	75 430,93	75 430,93	59 407,17	59 407,17
Nombre d'actions C émises	26 215,72	21 357,53	16 436,67	15 032,43	8 101,53
Nombre d'actions D émises	1 721,17	1 721,17			
2) Opérations et résultat de l'exercice					
Produits de l'activité immobilière	5 838 451,78 €	3 806 730,36 €	2 914 931,26 €	1 762 385,33 €	1 027 132,23 €
Résultat y compris les comptes de régularisations	5 143 015,03 €	3 018 284,09 €	2 169 615,54 €	892 747,67 €	1 058 650,15 €
Montant des bénéfices distribués	-1 785 896,63 €	-1 729 207,27 €	-2 139 678,65 €	-1 008 386,74 €	-639 978,32 €
3) Résultat par action					
Résultat par actions A/B	52,12 €	32,91 €	25,60 €	15,39 €	17,38 €
Résultat par actions C	43,45 €	23,14 €	14,50 €	-1,45 €	3,20 €
Résultat par actions D	42,02 €	24,06 €			

8. 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.

8.1 VALEURS AU 31 DECEMBRE 2023

Actifs	Sèvres	Cachan	Violet	Victor Hugo	Kleber	Total
Adresse	18-24 rue Troyon	8-10-12-16 rue de Provigny	22 rue Violet	179 Avenue Victor Hugo	87-89 Avenue Kléber	
Ville	92310 Sèvres	94230 Cachan	75015 Paris	75016 Paris	75016 Paris	
Typologie	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	
Surface Totale	7705 m2	6937 m2 (Bat E cédé)	1250 m2	1079 m2	1517 m2	18 488 m2
Loyer Annuel(€)	15 163 €	1 599 980 €	650 750 €	720 014 €	1 243 878 €	4 229 785 €
Preneurs	CFAO (Congé Mars 2023)	Chantelle	Sofinord	Alma Capital	Flornoy/Premium	
Taux d'occupation	25%	100%	100%	100%	100%	63%
Valeur HD (M€)	27	21,8 (Bat. E cédé)	12,2	16,8	30,1	107,9
% dans la poche immo	0,4%	37,8%	15,4%	17,0%	29,4%	100%

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

8.2 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.

9. SITUATION A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

A la clôture de l'exercice, le montant total du bilan de la société s'élève à 87 037 099,46€, pour un montant d'actif à caractère immobilier de 81 089 405,50€.

La valeur liquidative au 31 décembre 2023 ressort à 820,33€ pour les Actions A/B, 824,34€ pour les Actions C et 810,92€ pour les Actions D.

L'actif net s'élève à 61 877 826,21€ pour les Actions A, 820,33€ pour les Actions B, 21 610 875,84€ pour les Actions C et 1 395 740,35€ pour les Actions D.

10. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Le compte de résultat fait apparaître un résultat net de 5 143 015,03€ sur l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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 2023.

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que deux acomptes sur dividendes de 1 785 896,63€ a été mis en distribution au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023 et réparti sur les différentes catégories de parts comme suit :

- Actions A : deux distributions unitaires de 10€ par distribution effectuée
- Actions B : deux distributions unitaires de 10€ par distribution effectuée
- Actions C : deux distributions unitaires de 5€ par distribution effectuée
- Actions D : deux distributions unitaires de 5€ par distribution effectuée

11. 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 2023.

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

12.1 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) :
 - o 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.
 - o Ses mandats arriveront à échéance lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.
- Monsieur Hein Donders,
 - Nommé aux fonctions d'administrateur le 15 juin 2018 lors de la constitution de la SPPPICAV.
 - Son mandat arrivera à échéance lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.
- Monsieur Rudy Brunellière,

- Nommé aux fonctions d'administrateur le 15 juin 2018 lors de la constitution de la SPPICAV.
- Son mandat arrivera à échéance lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

En conséquence, nous vous proposons de :

- Renouveler les fonctions d'administrateur de Madame Aurore Albouy, Monsieur Hein Donders et Monsieur Rudy Brunellière pour une durée de 6 ans.
- Leurs mandats arriveront 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.

12.2 PRESIDENCE - DIRECTION GENERALE

Conformément à l'article L. 214-63 du Code monétaire et financier, la direction générale de la SPPPICAV 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 SPPPICAV 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.

13. 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.

14. 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.

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

Aucune activité en matière d'environnement, social et gouvernemental n'a été réalisée.

Le fonds est classifié article 6 au titre du Règlement UE 2019/288 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement. La Société de Gestion ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement 2019/288.

La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

Afin d'atteindre son objectif d'amélioration continue de sa politique d'investissement responsable, la Société de gestion veillera toutefois dans les conditions convenues avec les investisseurs à intégrer dans ses décisions de gestion des facteurs de durabilité.

La Société de Gestion intègre dans ses décisions de gestion les incidences négatives importantes susceptibles, si elles surviennent, d'avoir des impacts négatifs sur les facteurs de durabilité et la valeur de l'investissement.

17. EVOLUTION PREVISIBLE DE L'ACTIVITE

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.

18. INFORMATIONS CONCERNANT LES SOUSCRIPTIONS ET LES RACHATS

Au cours de l'exercice clos au 31/12/2023, les Actions C ont été souscrites pour un montant de 5 536 061€.

19. SITUATION DE L'ENDETTEMENT ET SUIVI DES RATIOS

31 décembre 2023	Ratio	Limite (cf. Prospectus)
Ratio immobilier	84,38%	0% min et 98% max durant les 3 premières années. A compter de la 4ème année, 75% min et 98% max
Ratio de liquidité	4,64%	2% min et 100% max durant les 3 premières années A compter de la 4ème année, 2% min et 20% max
Ratio autres actifs	10,98%	-
Ratio d'endettement	38,36%	40% max

L'actif de la SPPPICAV est majoritairement constitué d'actifs immobiliers à hauteur de 84,38 % 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 SPPPICAV pourrait nécessiter un délai important qui peut être allongé en période de tension sur le marché immobilier.

20. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

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

TEXTE DES RÉSOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 27 MAI 2024

ORDRE DU JOUR

Rapport sur la gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023,

- Lecture des rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023,
- Approbation des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023 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,
- Renouvellement des membres du conseil d'administration,
- Pouvoirs en vue des formalités.

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 2023, 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 l'exercice 2023 s'élève à 5 143 015,03 € et décide de l'affectation suivante :

- Distribution de dividende d'un montant de 1 785 896,63 € correspondant au montant des acomptes versés au cours de l'exercice 2023 ;
- Affectation du solde, soit 3 357 118,40 €, en report des résultats nets antérieurs.

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

- 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

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
2022	1 729 207,27 €	<ul style="list-style-type: none"> - 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
2021	1 672 128,66 €	<ul style="list-style-type: none"> - 20,00 € par action de catégorie A - 20,00 € par action de catégorie B - 10,00 € par action de catégorie C
2020	1 475 936,73 €	<ul style="list-style-type: none"> - 23,87 € par action de catégorie A - 23,87 € par action de catégorie B - 4,00 € 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 approuve le renouvellement des fonctions d'administrateur de Madame Aurore Albouy, Monsieur Hein Donders et Monsieur Rudy Brunellière pour une durée de 6 ans.

CINQUIÈME 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.

COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023