

Thématique	Lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme
Périmètre	OLIFAN REAL ESTATE
Destinataire(s) du Rapport	Conseil d'Administration / Conseil de surveillance / Autre organe de surveillance interne Autorité des marchés financiers
Périodicité	Annuelle
Période couverte	2024
Personne(s) en charge de la rédaction du Rapport	MATHILDE CLEMENT
Date de rédaction	16/04/2025
Date de validation du rapport par l'organe de surveillance	30/04/2025

Table des matières

1. Préambule	2
1.1. Nouveautés 2024	2
1.2. Nombre de déclaration TRACFIN au regard de l'activité	2
2. Procédures de contrôle interne mises en place en fonction de l'évaluation du risque LCB-FT	2
2.1. Documentation de référence	2
2.2. Evaluation du risque LCB-FT de la SGP	2
2.3. Principaux facteurs de risques LCB-FT identifiés liés aux activités d'investissement	2
2.3.1. Typologie des opérations réalisées.....	2
2.3.2. Les opérations initiées susceptibles d'engendrer un risque LCB-FT	3
2.4. Principaux facteurs de risques LCB-FT identifiés liés à la classification de ses clients	3
2.4.1. Les clients bénéficiant d'une vigilance simplifiée	3
2.4.2. Les clients faisant l'objet de mesures de vigilance complémentaires ou d'un examen renforcé	3
2.4.3. La mise à jour de la connaissance client tout au long de la relation	4
2.5. Description des différents canaux de distribution des produits et services	4
2.5.1. Identification du circuit de distribution	4
2.5.2. Due diligences conduites sur les intermédiaires	4
2.5.3. Diligences confiées aux intermédiaires	4
2.5.4. Recours à la tierce-introduction	5
2.5.5. Recours à l'externalisation (au sens du R.561-38-2 du CMF).....	5
3. Moyens mis en œuvre pour l'exercice et le contrôle de l'activité de contrôle	5
3.1. Moyens humains alloués aux contrôles LCB-FT	5
3.2. Sensibilisation des collaborateurs	5
3.3. Suffisance des outils	5
4. Les incidents et les insuffisances constatés ainsi que les mesures correctrices apportées	6
4.1. Résultats des contrôles de second niveau	6
4.2. Résultats des contrôles périodiques	8
5. Cas où la SGP appartient à un Groupe au sens de l'article L. 561-33 du code monétaire et financier	
Erreur ! Signet non défini.	
5.1. Description du dispositif d'échange d'informations nécessaires à la LCB-FT au sein du Groupe	
Erreur ! Signet non défini.	
5.2. Description du dispositif de traitement des éventuelles filiales et/ou succursales du groupe situés dans les pays tiers	Erreur ! Signet non défini.

1. Préambule

Les encadrés bleus, commentaires à usage informatif, sont à supprimer du rapport final.

1.1. Nouveautés 2024

Olifan Real Estate est une société de gestion agréée depuis le 25/07/2023. Nous avons demandé cet agrément l'année dernière dans le but de proposer des solutions immobilières innovantes pour nos clients.

Nous travaillons avec une clientèle de particuliers mais également des institutionnels.

Dans le cadre de ce développement nous avons repris la gestion de deux fonds au 30.09.2023 :

- l'OPCI Colivim : Fonds immobilier grand public investissant dans le résidentiel en France
- et l'OPPCI Immo18 : Fonds immobilier professionnel investissant dans le bureaux à Paris.

Avant de reprendre la gestion de ces deux fonds, nous étions les distributeurs et asset manager pour ce fonds.

1.2. Nombre de déclaration TRACFIN au regard de l'activité

Dans le cadre de notre activité, aucune déclaration de soupçons n'a été renseignée et envoyée à TRACFIN en 2024.

2. Procédures de contrôle interne mises en place en fonction de l'évaluation du risque LCB-FT

2.1. Documentation de référence

OLIFAN REAL ESTATE a défini :

- une procédure LCB-FT
- une cartographie des risques LCB-FT qui lui permet d'identifier tous ses risques potentiels de blanchiment et de financement du terrorisme, **liés à ses activités, en fonction en particulier de la typologie des clients, des pays ou territoires d'origine des fonds et des caractéristiques des produits, en ce compris leur circuit de distribution.**

Cette cartographie est mise à jour de façon périodique, *a minima* une fois par an, et au fil de l'eau en cas de survenance d'un évènement significatif :

- Lancement d'une nouvelle activité ou d'un nouveau service d'investissement,
- Entrée en relation avec un nouveau type de clientèle ou de partenaires,
- Typologie des opérations et des instruments utilisés

La procédure LCB-FT a été mise à jour la dernière fois le 30/09/2023

2.2. Evaluation du risque LCB-FT de la SGP

A la suite de cette évaluation, OLIFAN REAL ESTATE a prévu une classification des risques LCB-FT. Compte tenu de son organisation et de sa gestion, la SGP estime être concernée par un risque LCB-FT global modéré.

Risque à l'actif	Elevé			
	Modéré		x	
	Faible			
		Faible	Modéré	Elevé
Risque au passif				

2.3. Principaux facteurs de risques LCB-FT identifiés liées aux activités d'investissement

2.3.1. Typologie des opérations réalisées

OLIFAN REAL ESTATE investit principalement sur des actifs immobiliers en adoptant une stratégie Buy and hold (pas de détention indirecte à ce jour).

Les véhicules d'investissement utilisés par la société de gestion sont :

- OPPCI IMMO18 : FR0013383007
- OPCI Grand Public COLIVIM : FR0013531282

Rappel des agréments AMF :

- 2° OPCVM et FIA européens destinés à une clientèle non professionnelle
- 3° FIA européens destinés à une clientèle professionnelle et FIA des pays tiers ;
- 4° instruments financiers non admis à la négociation sur un marché réglementé ou organisé ;
- 5° actifs immobiliers, définis à l'article L. 214-36 du code monétaire et financier ;
- 7° contrats financiers et de titres financiers comportant un contrat financier, lorsqu'ils sont simples.

OLIFAN REAL ESTATE a lancé les activités / services suivants sur 2024 :

- Lancement du fonds SC CONVICTIONS OLIFAN REAL ESTATE le 16/05/2024 LEI : 969500Z21VGZIBY8M456

OLIFAN REAL ESTATE s'interdit d'investir dans des pays à risque élevé en matière de LCB-FT (ex : liste « grise » des pays sous surveillance du GAFI). Elle surveille régulièrement l'actualisation de ces listes afin de respecter cette contrainte.

2.3.2. Les opérations initiées susceptibles d'engendrer un risque LCB-FT

Dans ce cadre, OLIFAN REAL ESTATE a identifié les instruments risqués et les contrôles associés suivants :

Sur les actifs immobiliers :

- Vérification des noms des contreparties, des dirigeants et bénéficiaires effectifs des sociétés intermédiaires ainsi que des brokers sélectionnés par la société de gestion ;
- Vérifications sur les locataires sélectionnés par la société de gestion ou ses délégataires postérieurement à l'acquisition des biens (si leur loyer mensuel est supérieur à 10 000€) ;
- Contrôle des données nominatives par rapport aux listes officielles des PEE, listes des embargos et autres listes officielles relatives aux entités liées au Financement du terrorisme via le logiciel

La SGP a-t-elle identifié des transactions inhabituelles ?	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, combien de transactions concernées et traitées (en nombre et en montant au 31/12/2024)	0

Sur la base de ces éléments, le risque LCB-FT au niveau de l'actif de la SGP est estimé modéré.

2.4. Principaux facteurs de risques LCB-FT identifiés liées à la classification de ses clients

Dans le cadre de sa cartographie des risques LCB-FT, OLIFAN REAL ESTATE a classé les investisseurs selon trois niveaux de risques (faible, moyen, élevé).

En fonction de cette classification, OLIFAN REAL ESTATE a adapté la liste des pièces à demander et due diligences à effectuer, à l'entrée et en cours de la relation, sur le client et le (ou les) bénéficiaire(s) effectif(s).

2.4.1. Les clients bénéficiant d'une vigilance simplifiée

La SGP est-elle en relation avec des clients ou de bénéficiaires effectifs ayant fait l'objet d'une vigilance simplifiée	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, combien de relations concernées (en nombre au 31/12/2024)	0

2.4.2. Les clients faisant l'objet de mesures de vigilance complémentaires ou d'un examen renforcé

Les situations suivantes engendrent des cas de classification des risques LCB-FT élevé. Il s'agit notamment :

La SGP est-elle en relation avec des clients ou de bénéficiaires effectifs ayant fait l'objet de mesures de vigilance complémentaires ?	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, combien de relations concernées (en nombre au 31/12/2024) :	0

La SGP est-elle en relation avec des clients ou de bénéficiaires effectifs ayant fait l'objet de mesures de vigilance renforcées ?	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
<i>Si oui, combien de relations concernées au total (en nombre au 31/12/2024) :</i>	0

2.4.3. La mise à jour de la connaissance client tout au long de la relation

Pendant la relation d'affaires, OLIFAN REAL ESTATE procède à une actualisation fréquente des informations dont elle dispose sur ses clients, pour les aspects liés à la LCB-FT. En effet, cette obligation d'identification de la clientèle doit être vérifiée tout au long de la relation d'affaires avec le client et pas uniquement lors de l'entrée en relation.

Pour en assurer la pertinence dans la durée, la classification doit faire l'objet de suivi, et le cas échéant, de mise à jour. En effet, les profils de risque présentés par les clients lors du début de la relation, sont susceptibles d'être affinés dans le temps en fonction du comportement des clients dans la durée. Ainsi, un client peut changer de classification de risques LCB-FT au cours de la relation avec OLIFAN REAL ESTATE.

Ainsi, OLIFAN REAL ESTATE exerce une vigilance constante sur la relation d'affaires qu'elle entretient avec ses clients (ou ses bénéficiaires effectifs) et pratique un examen attentif des opérations effectuées en veillant à ce qu'elles soient cohérentes avec la connaissance actualisée qu'elle a de ses clients.

Cette actualisation s'effectue au fil de l'eau à chaque changement intervenu sur les caractéristiques d'un client (ou de l'un de ses bénéficiaires effectifs) et porté à la connaissance de OLIFAN REAL ESTATE et a minima, selon une périodicité définie :

- Tous les 3 ans pour les clients en vigilance simplifiée
- Annuellement pour les clients en vigilance normale
- Plusieurs fois par an pour les clients en vigilance renforcée

La SGP a-t-elle mis un terme à des relations clients pour des raisons de LCB-FT ?	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
<i>Si oui, combien de relations concernées au total (en nombre au 31/12/2024) :</i>	0

Sur la base de ces éléments, le risque LCB-FT au niveau du passif et des clients de la SGP est estimé modéré.

2.5. Description des différents canaux de distribution des produits et services

2.5.1. Identification du circuit de distribution

Le circuit de distribution est à ce jour assuré uniquement par OLIFAN COURTAGE (immatriculée à l'ORIAS en tant que CIF et IAS).

OLIFAN COURTAGE et OLIFAN REAL ESTATE sont membres du groupe OLIFAN.

Les fonds d'investissement gérés par OLIFAN REAL ESTATE sont commercialisés uniquement en France

2.5.2. Due diligences conduites sur les intermédiaires

La convention signée avec OLIFAN COURTAGE comporte une clause relative à la LCB-FT.

- **A l'entrée en relation**

Dans le cadre de l'entrée en relation d'affaires avec un intermédiaire régulé ou non régulé OLIFAN REAL ESTATE conduit des due diligences de connaissances sur ces derniers. Les due diligences sont proportionnées au niveau de risque du tiers. OLIFAN REAL ESTATE constitue un dossier de connaissance du tiers intégrant notamment un questionnaire de connaissance. A l'issue des due diligences, OLIFAN REAL ESTATE formalise le niveau de risque associé à l'intermédiaire.

Les conventions signées avec les tiers (régulés ou non régulés) inclues systématiquement une clause relative à la LCB-FT.

- **Tout au long de la relation d'affaires**

OLIFAN REAL ESTATE exerce une vigilance constante sur ces intermédiaires. Au même titre que pour ces clients, OLIFAN REAL ESTATE met à jour le dossier de ses intermédiaires.

2.5.3. Diligences confiées aux intermédiaires

OLIFAN COURTAGE est à ce jour le seul distributeur.

OLIFAN REAL ESTATE collecte les informations sur le client final, conformément à ses procédures internes.

2.5.4. Recours à la tierce-introduction

OLIFAN REAL ESTATE n'a pas recours à la tierce introduction.

2.5.5. Recours à l'externalisation (au sens du R.561-38-2 du CMF)

OLIFAN REAL ESTATE n'a pas recours au dispositif d'externalisation prévu au R.561-38-2 du CMF. Si cette situation devait évoluer à l'avenir, elle actualiserait la présente section de son programme d'activité.

3. Moyens mis en œuvre pour l'exercice et le contrôle de l'activité de contrôle

3.1. Moyens humains alloués aux contrôles LCB-FT

Les moyens humains alloués à la fonction sont les mêmes que l'année précédente.

Le dispositif LCB-FT de OLIFAN REAL ESTATE fait intervenir 2 personnes au sein de la SGP.

Le responsable LCB-FT est : Aurore ALBOUY, RCCI et dirigeante de OLIFAN REAL ESTATE

Le correspondant TRACFIN est : Aurélie BOURGOGNE, directrice juridique OLIFAN GROUP

Le déclarant est : Aurélie BOURGOGNE, directrice juridique OLIFAN GROUP

Les contrôles permanents de 2nd niveau sont réalisés par le Cabinet AGAMA Conseil dans le cadre d'une externalisation des fonctions de contrôle permanent.

Les contrôles périodiques sont réalisés par le Cabinet AGAMA Conseil dans le cadre d'une externalisation des fonctions de contrôle périodique.

3.2. Sensibilisation des collaborateurs

La procédure socle prévoit la formation des nouveaux collaborateurs à leur arrivée ainsi que la sensibilisation selon la périodicité annuelle de tous les collaborateurs.

Tous les collaborateurs de OLIFAN REAL ESTATE ont été formés le 22 octobre 2022 par formation vidéo avec support disponible en replay.

Cette formation est également obligatoire dans le kit de formation du nouvel entrant.

En complément, les actions de sensibilisation suivantes ont été conduites :

- Formation de rappel tous les 18 mois à tous les collaborateurs, la dernière en date du 23/09/2024
- Point ponctuel peut être dispensé à l'ensemble des collaborateurs au besoin et selon l'actualité

Le plan de formation pour l'année suivante se décompose ainsi :

- Prochaine formation à l'ensemble des collaborateurs (soit 7 personnes) : S4 2025

3.3. Suffisance des outils

Nom de l'outil	Nouvel outil 2024	Type d'outil	Fonctionnalités / utilisations
O2S	OUI	Non propriétaire	CRM qui permet de regrouper l'ensemble des éléments KYC nécessaires pour chaque investisseur ou prospect, ainsi que de vérifier l'exhaustivité des documents
Efficiace	OUI	Non propriétaire	Outil de vérification des personnes politiquement exposées ainsi que gestion des avoirs et sanctions internationales.

Outils supplémentaires :

- Consultation du registre national des gels des avoirs
- Abonnement à la lettre d'information gel des avoirs
- PPE : le client doit remplir un questionnaire d'identification + Consultation des informations publiques disponibles sur internet.

Les contrôles de second niveau se basent sur ces informations.

Le contrôle périodique a accès à l'ensemble des informations utiles au bon déroulement de ses travaux

4. Les incidents et les insuffisances constatés ainsi que les mesures correctrices apportées

4.1. Résultats des contrôles de second niveau

Le RCCI définit les contrôles de 1er niveau au niveau des procédures opérationnelles et met en place des contrôles de second niveau afin de s'assurer de l'efficacité du dispositif de contrôle et d'alerte.

Les contrôles permanents de second niveau sont externalisés auprès d'AGAMA Conseil. Les contrôles permanents sont réalisés par des consultants, sous la supervision d'un Manager, dans le cadre d'une Programme de Conformité et de Contrôle Interne annuel. Le contrôle relatif au dispositif de Lutte Contre le Blanchiment et le Financement du Terrorisme fait l'objet d'un contrôle par sondage a minima annuel et porte sur la correcte formalisation des contrôles de 1er niveau.

Synthèse des résultats des contrôles de second niveau conduits sur 2024 :

Points de contrôles	Conclusion des contrôles (1)	Recommandations	Statut des recommandations	Commentaires
Documentation normative en matière de LCB-FT	<i>[Préciser le degré de conformité du point de contrôle]</i> niveau faible	<i>[Préciser la / les recommandations émises]</i> Finaliser la rédaction de la cartographie des risques LCB-FT de la SGP et la transmettre au RCCI-Délégué.	<i>[Préciser le statut de la recommandation]</i> Ouverte	<i>[Préciser les actions mises en œuvre, les deadlines pour la mise en œuvre, ect.]</i>
Déclaration des Bénéficiaires effectifs (SGP et véhicules assujettis)	Dispositif conforme			
Formation et information des collaborateurs	Dispositif conforme			
Organisation interne et outils utilisés	niveau moyen	Souscrire à un outil pour réaliser les screening LCB-FT (PPE, listes des sanctions et gel des avoirs) de ses contreparties.	Cloturée	La SGP a souscrit à l'outil EFFICIAL pour la réalisation de ses diligences LCB-FT. Confidentiel
Dispositif de contrôle des risques liés aux clients	niveau moyen	Procéder au Screening LCB-FT (Cloturée	La SGP a procédé au screening
Dispositif de contrôle des risques liés aux investissements	Dispositif conforme			
Obligation de déclaration à TRACFIN	Dispositif conforme			
L'échange automatique d'informations (NCD et FATCA).	niveau faible	Formaliser une procédure relative aux obligations FATCA et CRS.	Ouverte	

(1) **Echelle d'évaluation pour mémoire : dispositif conforme, niveau faible, niveau moyen et niveau élevé**

4.2. Résultats des contrôles périodiques

Dans le cadre des contrôles périodiques externalisés auprès d'AGAMA Conseil, le cabinet évalue le dispositif global de conformité et de contrôle interne intégrant la thématique LCB-FT. Sont donc évalués, l'existence d'une procédure et d'une cartographie des risques LCB-FT et du correct déploiement des contrôles de 1^{er} et de 2nd niveau correspondants.