



OPPCI IMMO/18

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE

1^{er} TRIMESTRE 2023

L'objectif de l'OPPCI IMMO 18 est de proposer à ses clients une performance¹ à long terme et un rendement provenant d'investissements directs et indirects en actifs immobiliers. Il s'agit d'actifs en immobilier d'entreprise, bureaux essentiellement, commerces et entrepôts potentiellement.

** Il s'agit d'un objectif de performance, le capital investi n'est pas garanti*

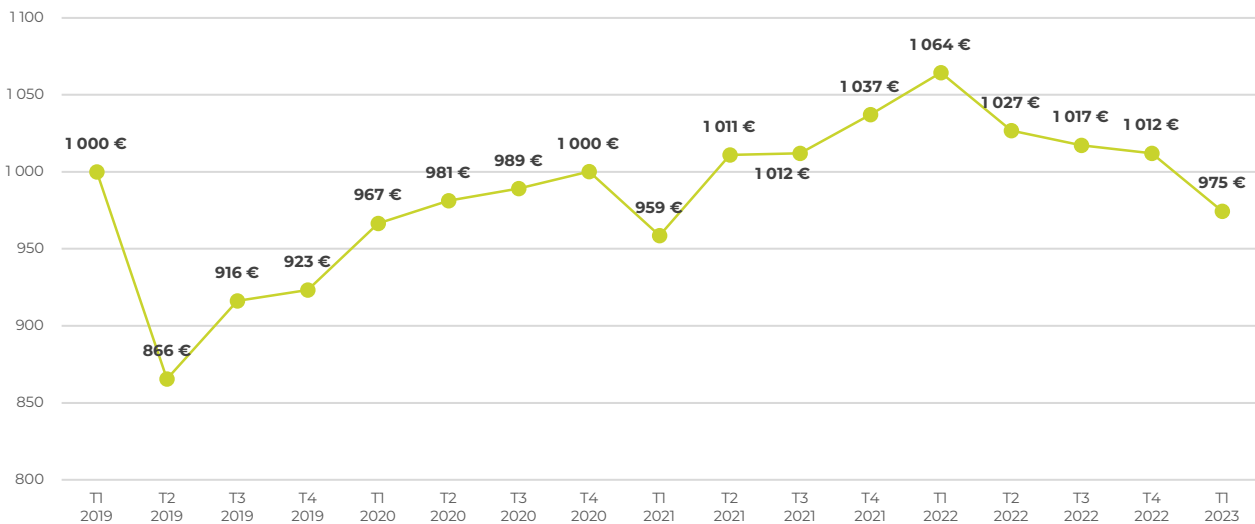
PERFORMANCE DE LA PART C

AU 31/03/2023

**PORTEFEUILLE
DE L'OPCI ¹**
144 890 890 €

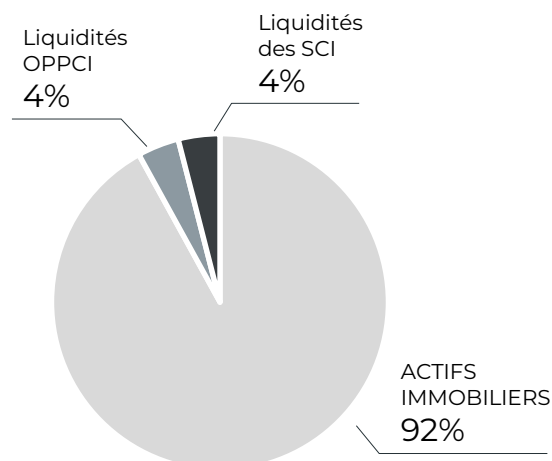
**ACTIF NET ²
DE LA PART C**
22 684 116,18 €

**NOMBRE DE TITRES
EN CIRCULATION**
23 277,60



PORTEFEUILLE

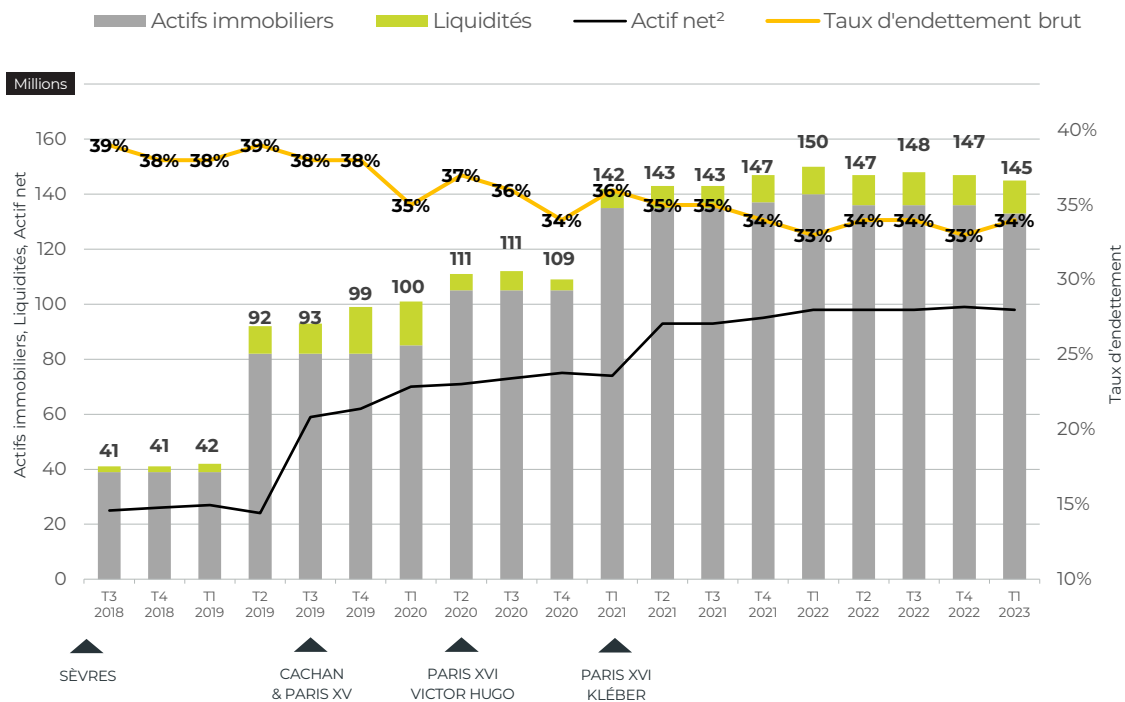
ALLOCATION D'ACTIFS AU 31/03/2023



¹- Portefeuille de l'OPPCI : valeur des immeubles hors droits + liquidités

²- Actif net : valeur des fonds propres réévalués

PORTEFEUILLE

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE
ET DE L'ENDETTEMENT ▼

VALEUR DES ACTIFS IMMOBILIERS (détenus indirectement)

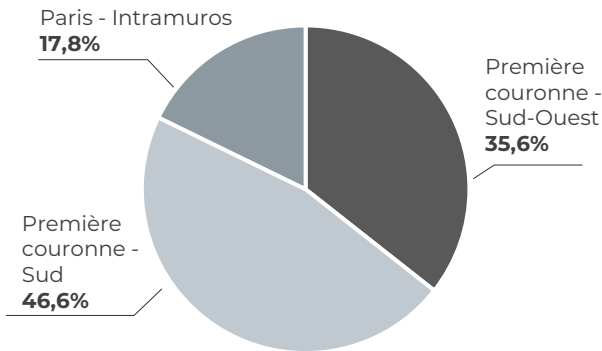
IMMEUBLE	TRIMESTRE D'ACQUISITION	VALEUR HD ³ À L'ACQUISITION	VALEUR HD AU 31/03/2023	VARIATION / VALEUR HD À L'ACQUISITION	VARIATION / PRIX D'ACQUISITION HD
Sèvres	T2 2018	38 900 000 €	30 500 000 €	-21,59%	-21,39%
Cachan	T3 2019	32 800 000 €	35 400 000 €	7,93%	7,60%
Paris XV	T3 2019	10 200 000 €	12 900 000 €	26,47%	31,63%
Paris XVI - Victor Hugo	T2 2020	19 400 000 €	18 400 000 €	-5,15%	2,75%
Paris XVI - Kléber	T1 2021	29 800 000 €	35 300 000 €	18,46%	18,46%
TOTAL		131 100 000 €	132 500 000 €	1,07%	2,55%

² - Actif net : valeur des fonds propres réévalués³ - HD : Hors Droit

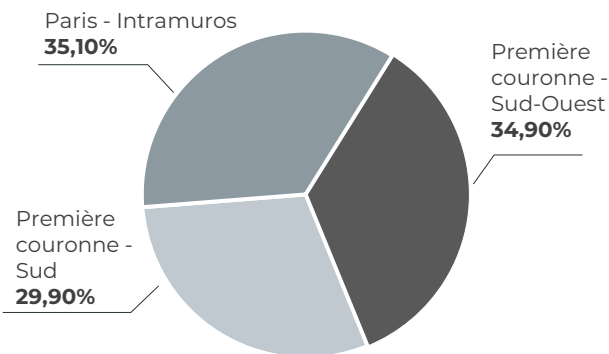
CHIFFRES-CLÉS

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ▼

EN SURFACE



EN VALEUR



NOMBRE D'ACTIFS EN PORTEFEUILLE ▼



5

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE¹ ▼

64,38%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER² ▼

65,06%

1 - Taux d'occupation physique : exprime, à chaque fin de trimestre, le rapport de la surface occupée sur la surface totale du patrimoine.

2- Taux d'occupation financier : montant consolidé de l'ensemble des loyers et des indemnités perçus au niveau des biens en location à un instant donné, divisé par le total facturable de l'intégralité du patrimoine si celui-ci était totalement loué.

IMMEUBLE	LOYER ANNUEL BRUT	LOYER ANNUEL BRUT/M ²
Sèvres	0 €	0 €
Cachan	2 100 088 €	208 €
Paris XV	614 419 €	492 €
Paris XVI - Victor Hugo	678 497 €	629 €
Paris XVI - Kléber	1 169 251 €	771 €



Les loyers s'entendent hors taxes et hors charges (HT HC)

ACTUALITÉS DU FONDS

► L'IMMEUBLE DE SÈVRES : IMPACT DU CONGÉ DU LOCATAIRE CFAO SUR LA VL

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 sont en cours de réalisation, le démarrage des travaux devrait intervenir au début du T1 2024.

► L'IMMEUBLE DE KLÉBER : LIVRAISON DU PLATEAU DU R+4

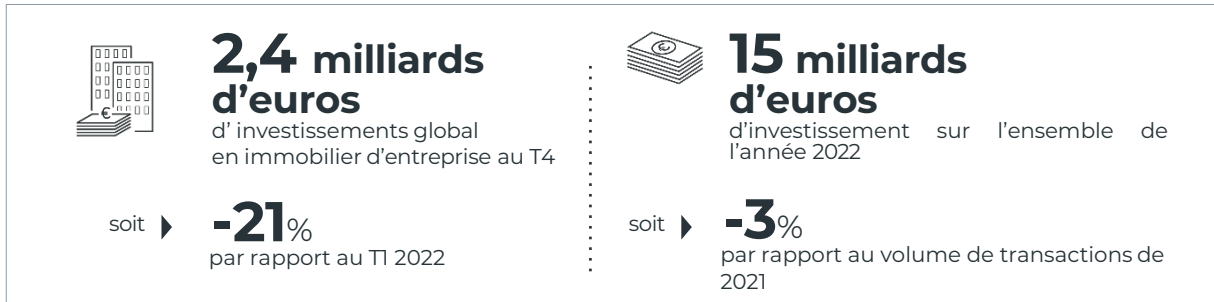
La livraison des travaux pour les deux plateaux Avenue Kléber a contribué à atténuer l'impact du départ de CFAO sur le site de Sèvres, et par extension à limiter la baisse de la valeur liquidative du fonds.

Le bail du R+4 a démarré le 2 janvier 2023 et, pour mémoire, le bail du R+3 a lui démarré le 18 octobre 2022. Ces baux ont des durées fermes de 6 ans, permettant une excellente visibilité sur les revenus locatifs futurs de cet actif.



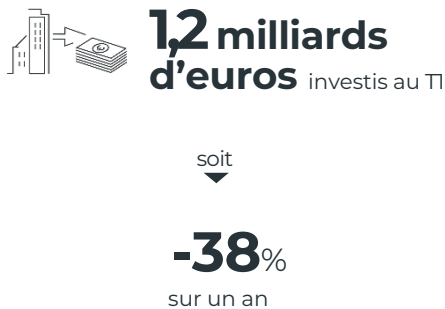
POINT MARCHÉ

▸ L'INVESTISSEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE



▸ LE MARCHÉ IMMOBILIER DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

▶ INVESTISSEMENT



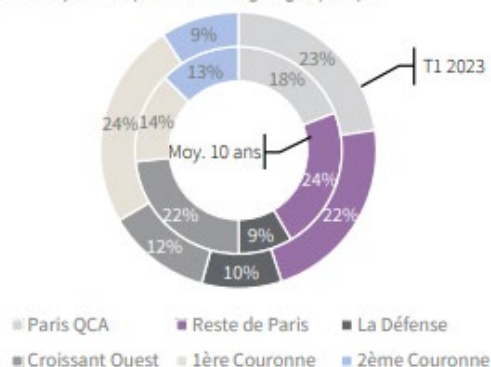
- Part de marché historiquement faible des bureaux dans le volume total des investissements ;
- Le taux de rendement prime se maintient à **3,25%** pour les bureaux dans le QCA.

▶ LOCATION

- Pour l'ensemble de l'année 2022, la demande placée de bureaux en Ile-de-France s'est élevée à **2 108 300 m²**, soit **+10%** par rapport à 2021 ;
- Le premier trimestre 2023 totalise **318 000 m²** s'inscrivant ainsi en baisse de 39 % par rapport au premier trimestre 2022 ;
- L'offre immédiate francilienne est restée relativement stable d'un trimestre sur l'autre, avec **4 427 000 m²** disponibles fin mars 2023 pour un taux de vacance de **7,9%** ;
- L'intérêt pour les marchés les plus établis maintient une pression à la hausse sur les valeurs locatives franciliennes qui conservent des niveaux inédits, avec respectivement **930€/m²/an** pour le loyer prime, **428€** pour les locaux de 2nd main, et **425€** pour ceux de 1^{ère} main en moyenne annuelle.

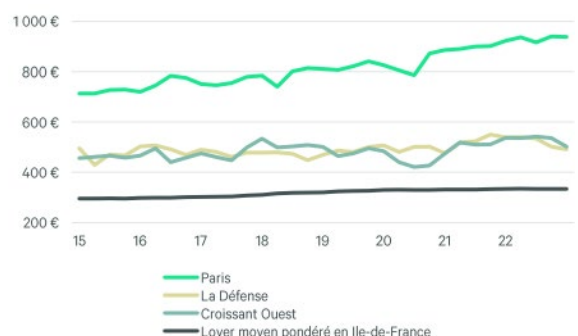
▶ DEMANDE PLACÉE EN ÎLE-DE-FRANCE

Demande placée par secteur géographique



▶ ÉVOLUTION DES LOYERS MOYENS PRIME

Loyer moyen prime en € HT HC / m² / an : moyenne pondérée des 10 transactions les plus élevées en termes de loyers, recensées au cours des 6 derniers mois et portant sur une surface supérieure ou égale à 500m².



ÉLÉMENTS DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE

A - LES ACTIFS MENTIONNÉS À L'ARTICLE R. 214-81 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER	EUROS
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	
Parts de société de personnes	4 780 606 €
Parts et actions des sociétés non-coté à prépondérance immobilière	
Actions négociées sur un marché réglementé	
OPCI et organismes étrangers équivalents	
Autres actifs à caractère immobilier	88 400 952 €
B - AVOIRS BANCAIRES	
C - AUTRES ACTIFS DÉTENUS PAR L'OPCI	
Obligations et valeurs assimilées	
Titres de créances négociables	
Parts ou actions d'OPC	
Instruments financiers à terme	
Autres instruments financiers	
Créances d'exploitation	30 182 €
Dépôt à vue	6 175 194 €
TOTAL DES ACTIFS DÉTENUS PAR L'OPCI (lignes A+B+C)	99 386 934 €
D - DETTES	
Emprunt auprès d'établissement de crédit	
Compte courant d'actionnaires	
Dépôts de garantie reçus	
Dettes d'exploitation	1 589 612 €
Comptes financiers	
Compte transitoire	
TOTAL DU PASSIF DE L'OPCI (ligne D)	1 589 612 €
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (actif-passif = actif net OPC)	97 797 322 €

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SPPICAV et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique.

Une clause d'incertitude significative d'évaluation est insérée dans les rapports des évaluateurs immobiliers indépendants. L'inclusion de cette clause signifie que les évaluations ont été déterminées par les experts dans un contexte de plus grande incertitude du fait de la remontée significative des taux d'intérêts mais ne remet pas en cause les justes valeurs ainsi déterminées. La société de gestion estime que la juste valeur déterminée par les évaluateurs immobiliers reflète raisonnablement la juste valeur des actifs directement ou indirectement, détenus par l'OPCI au 31 mars 2023.

Les méthodes d'évaluation de l'actif sont inchangées au 31 mars 2023 par rapport au trimestre précédent.

CARACTÉRISTIQUES

Type de fonds : OPPCI

Forme juridique : SPPICAV

Code ISIN Part C : FR0013383007

Date d'agrément : 05/05/2018

Actif net de la Part C au 31/03/2023 :
22 684 116,18 €

Actif net de la Part D au 31/03/2023 :
1 628 193,99 €

Nombre de titres en circulation
au 31/03/2023 :

Part A : 75 429,93

Part B : 1,00

Part C : 23 277,60

Part D : 1 721,17

Valeur liquidative au 31/03/2023 :

Part A : 974,20 €

Part B : 974,20 €

Part C : 974,50 €

Part D : 945,98 €

Souscription minimum

Part C : 100 000 €

Valorisation : trimestrielle

Domicile : France

Devise du fonds : EUR

Société de Gestion : Foncière Magellan

Conseil Immobilier : Olifan Real Estate

Dépositaire : Société Générale

Actif net de l'OPPCI au 31/03/2023 :
97 797 322,23 €

Risques généraux de l'immobilier

Les investissements d'un fonds immobilier sont exposés aux risques inhérents à la possession et à la gestion d'actifs du secteur immobilier ou liés à celui-ci. La dégradation des fondamentaux de l'immobilier a généralement un impact négatif sur la performance d'un investissement immobilier. Ces risques sont notamment ceux associés aux charges de la propriété immobilière, aux conditions économiques générales et locales, aux modifications des lois de protection de l'environnement et d'urbanisme, aux pertes en cas d'accident ou de condamnation, aux restrictions applicables aux loyers, à la dépréciation des biens, à l'évolution de l'offre et de la demande de biens concurrentiels dans une zone proche, à des risques non assurés et non assurable, aux catastrophes naturelles, aux événements politiques, à l'évolution de la réglementation, à l'évolution du taux de taxe foncière et des charges opérationnelles, à l'évolution des taux d'intérêt/taux d'emprunt, à la disponibilité des fonds hypothécaires qui peut rendre la vente ou le refinancement difficile ou à d'autres facteurs qui échappent au contrôle du conseiller en placement. Rien ne garantit l'existence d'un marché disponible pour la revente des investissements car les investissements immobiliers ne sont pas toujours liquides (absence de marché ou restrictions légales et contractuelles).

Risques liés à l'acquisition des biens immobiliers

Les investissements dans l'immobilier sont aussi exposés à des fluctuations des niveaux d'occupation, des tarifs de location, des produits ou des charges. La dégradation des conditions économiques peut réduire la capacité à attirer de nouveaux locataires et à maintenir le niveau de loyer. Il est possible que des travaux de rénovation qui n'étaient pas programmés doivent être effectués. Toute dépense d'investissement non budgétée peut accaparer des liquidités qui auraient pu être distribuées aux investisseurs. En outre, toute évolution négative de la gestion d'un bien ou de la situation financière d'un locataire peut avoir un effet dommageable sur la capacité à collecter les loyers et donc à distribuer des liquidités aux investisseurs.

Investissements illiquides et à long terme

Tout investissement en immobilier implique un engagement à long terme sans garantie de performance. Les investissements immobiliers dégagent parfois un revenu mais le rendement

des fonds propres et la réalisation de plus-value d'un investissement, le cas échéant, n'existent que lors de la cession de l'immeuble. Les investissements immobiliers sont relativement illiquides, car il n'existe parfois pas d'acheteur disponibles et prêts à payer une juste valeur au moment où l'on souhaite vendre. Si certains biens immobiliers doivent être liquidés pour un motif quelconque, y compris pour faire face aux évolutions économiques ou à un changement de conditions de marché, il sera parfois impossible de céder le bien à des conditions de marché favorables.

Situation générale de l'économie et du marché

L'activité immobilière subit les effets de la situation économique et les conditions de marché, telle que les taux d'intérêt, la disponibilité du crédit, les défauts de crédits, les taux d'inflation, l'incertitude économique, l'évolution de la législation et de la réglementation en vigueur, les barrières commerciales, les circonstances politiques, environnementales et sociales. Ces facteurs peuvent altérer la valorisation et la liquidité d'un investissement et donc altérer la rentabilité ou entraîner des pertes.

Les fluctuations générales du prix du marché et des taux d'intérêt peuvent aussi avoir un impact sur l'opportunité d'investissement. En effet, une récession, un tassement ou un ralentissement prolongé de l'économie mondiale ; ainsi qu'une faiblesse des marchés du crédit aura un impact profond sur tout bien immobilier et pourra impacter sa rentabilité et empêcher de réaliser des investissements dans des conditions favorables. Ces événements peuvent déboucher sur une perte importante ou totale sur certains investissements ; ces pertes sont parfois accentuées par un effet de levier éventuel dans la structure de capital.

Taxonomie européenne :

La « Taxonomie de l'Union Européenne » désigne la classification des activités économiques ayant un impact favorable sur l'environnement, afin d'orienter les investissements vers les activités « vertes ». Le Fonds est classifié « article 6 » conformément au règlement (UE) 2019/2088, dit « règlement disclosure ».

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