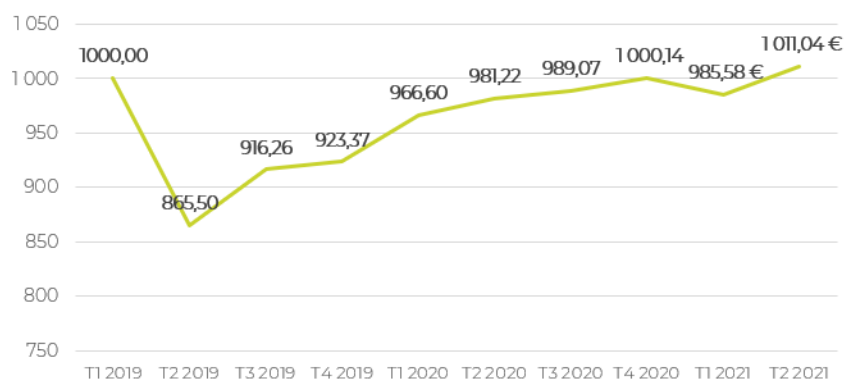


L'objectif de l'OPPCI IMMO 18 est de proposer à ses clients une performance¹ à long terme et un rendement provenant d'investissements directs et indirects en actifs immobiliers. Il s'agit d'actifs en immobilier d'entreprise, bureaux essentiellement, commerces et entrepôts potentiellement.

PERFORMANCE DE LA PART C



PORTEFEUILLE DE
L'OPPCI² AU 30/06

142 974 734 €

ACTIF NET³ DE
LA PART C AU 30/06

16 186 263,91 €

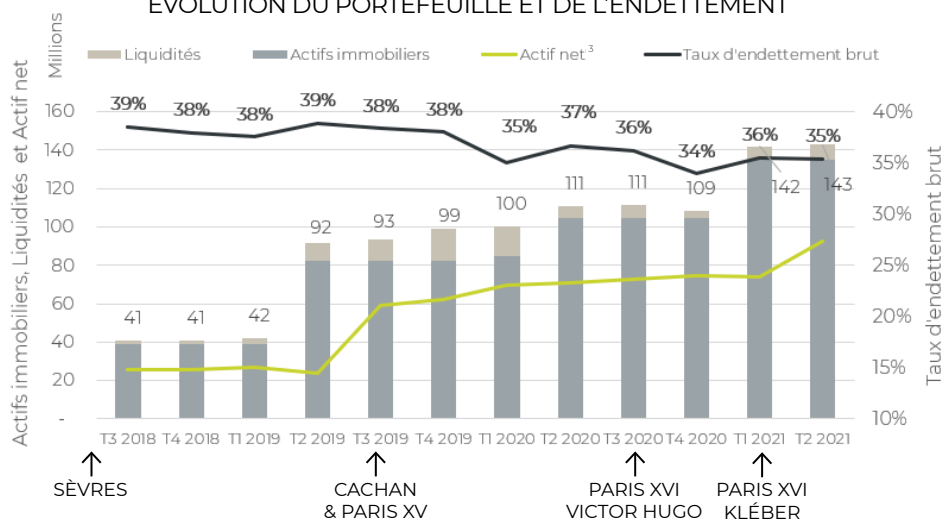
NOMBRE DE TITRES
DE LA PART C AU 30/06

16 009,43

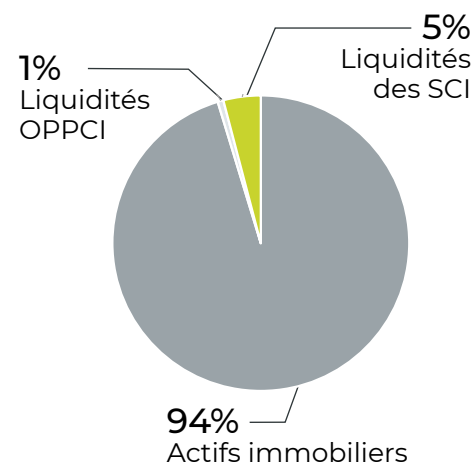


PORTEFEUILLE

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE ET DE L'ENDETTEMENT



ALLOCATION D'ACTIFS AU 30/06



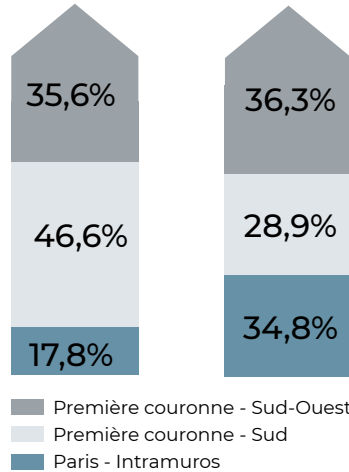
VALEUR DES ACTIFS IMMOBILIERS (détenus indirectement)

| Immeuble | Trimestre d'acquisition | Valeur HD ⁴ à l'acquisition | Valeur HD au 30/06/2021 | Variation/ valeur HD à l'acquisition | Variation/ prix d'acquisition HD |
|-------------------------|-------------------------|--|-------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| Sèvres | T2 2018 | 38 900 000 € | 39 700 000 € | 2,06% | 2,32% |
| Cachan | T3 2019 | 32 800 000 € | 32 900 000 € | 0,30% | 0,00% |
| Paris XV | T3 2019 | 10 200 000 € | 12 300 000 € | 20,59% | 25,51% |
| Paris XVI - Victor Hugo | T2 2020 | 19 400 000 € | 19 600 000 € | 1,03% | 9,45% |
| Paris XVI - Kléber | T1 2021 | 29 800 000 € | 30 300 000 € | 1,68% | 1,68% |
| Total | | 131 100 000 € | 134 800 000 € | 3,20% | 4,33% |

1- Il s'agit d'un objectif de performance, le capital investi n'est pas garanti | 2- Portefeuille de l'OPPCI : valeur des immeubles hors droits + liquidités | 3- Actif net : valeur des fonds propres réévalués | 4- HD : Hors Droit

CHIFFRES-CLÉS

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
EN SURFACE EN VALEUR



■ Première couronne - Sud-Ouest
■ Première couronne - Sud
■ Paris - Intramuros

NOMBRE D'ACTIFS
EN PORTEFEUILLE

5



TAUX D'OCCUPATION
PHYSIQUE¹

93%



TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER²

83%

| Immeuble | Loyer annuel brut | Loyer annuel brut/ m ² |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Sèvres | 2 532 020 € | 329 € |
| Cachan | 2 013 416 € | 200 € |
| Paris XV | 596 761 € | 477 € |
| Paris XVI V.H. | 649 273 € | 602 € |
| Paris XVI K. | <i>en cours de rénovation</i> | |



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

POINT MARCHÉ T2 2021

UNE REPRISE CONFIRMÉE
AU 2^{ÈME} TRIMESTRE



Volume de la demande placée **+14%** par rapport à l'année dernière, mais en deça des niveaux moyens d'avant covid



Hausse significative des transactions avec **+22%** au 1^{er} semestre



Tous les segments de surface sont en croissance sur le 1^{er} semestre : **+28%** pour les surfaces < 1.000 m² | **+10%** pour le segment intermédiaire | **+3%** pour les surfaces > 5.000 m²



Résilience des loyers *prime* dans le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris, mais corrections de **-5%** à **-7%** à la Défense et en 1^{ère} Couronne Sud



Le QCA représentant **50%** du volume des bureaux en construction

CHIFFRES CLÉS DU
1^{ER} SEMESTRE 2021

**DEMANDE
PLACÉE**

765 500 M²

LOYER PRIME

915 €/ M²/ AN

**TAUX DE
VACANCE**

7,1 %

Sources : Kushman & Wakefield, Deloitte

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.

DÉBUT DES TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE AVENUE KLÉBER

Au 2nd trimestre, en collaboration avec nos architectes, nous avons initié le travail de conception et de restructuration des deux plateaux de l'immeuble haussmannien Avenue Kléber, dans le 16^{ème} arrondissement de Paris.

Dans l'objectif de préserver le charme de l'ancien tout en apportant la modernité et le confort indispensables à l'utilisation du bureau, nous avons imaginé des plateaux fonctionnels, flexibles et ouverts, en privilégiant des matériaux nobles et la conservation des éléments de cachet (moultures, plafonds, parquets, cheminées etc).

La commercialisation de ces plateaux s'accélère avec des intérêts marqués.

POURSUITE DU TRAVAIL D'ASSET MANAGEMENT

Nous continuons notre travail d'*asset management* pour les autres actifs de l'OPPCI IMMO 18, basé principalement sur la pérennisation des relations avec nos différents locataires, les travaux d'entretien et de réparation.

Par ailleurs, les équipes ont travaillé sur la scission du bail de l'immeuble situé à Cachan, ce qui apportera à terme une meilleure liquidité de l'ensemble immobilier.

VALEUR LIQUIDATIVE & DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Au 30 juin 2021, la Valeur Liquidative de l'OPPCI IMMO 18 est repassée au-dessus des 1 000 € pour la part C (elle s'élève à 1011,04 €), retrouvant ainsi son niveau de fin 2020 et absorbant ainsi les frais liés à l'acquisition Avenue Kléber.

Une distribution de dividende de 5 € /part au titre du 1^{er} semestre 2021 a été validée à la fin du mois d'août.

ÉTAT DU PATRIMOINE

| | |
|---|---------------------|
| A - Les actifs mentionnés à l'article R. 214-81 du Code Monétaire et Financier | |
| Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels | |
| Parts de société de personnes | 1 904 926 € |
| Parts et actions des sociétés non-coté à prépondérance immobilière | |
| Actions négociées sur un marché règlementé | |
| OPCI et organismes étrangers équivalents | |
| Autres actifs à caractère immobilier | 89 019 127 € |
| 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 | 1 781 717 € |
| Dépôt à vue | 706 045 € |
| TOTAL DES ACTIFS DÉTENUS PAR L'OPCI (lignes A+B+C) | 93 411 815 € |
| D - Dettes | |
| Emprunt auprès d'établissement de crédit | |
| Compte courant d'actionnaires | |
| Dépôts de garantie reçus | |
| Dettes d'exploitation | 714 679 € |
| Comptes financiers | |
| Compte transitoire | |
| TOTAL DU PASSIF DE L'OPCI (lignes D) | 714 679 € |
| VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (actif - passif = actif net OPC) | 92 697 136 € |

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV, dans un contexte évolutif de crise liée à la Covid-19. 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 crise sanitaire 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 30 juin 2021. Les méthodes d'évaluation de l'actif sont inchangées au 30 juin 2021 par rapport à la clôture précédente.

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 30/06/2021 :
16 186 263,91 €

Actif net de l'OPPCI au 30/06/2021 :
92 697 136 €

Nombre de titres en circulation
au 30/06/2021 :

Part A : 75 429,93

Part B : 1,00

Part C : 16 009,43

Valeur liquidative au 30/06/2021 :

Part A : 1 014,31 €

Part B : 1 014,31 €

Part C : 1 011,04 €

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

Évaluateur Immobilier : Savills

Commissaire aux comptes : KPMG

Valorisateur : BDO

DIVIDENDE

Distribution de dividende au
30/06/2021 (montant unitaire)

Part A : 10,00 €

Part B : 10,00 €

Part C : 5,00 €

FONCIÈRE
MAGELLAN

Société de Gestion de Portefeuille

SAS au capital de 500 000 € - RCS PARIS n° 521 913 772

Siège social : 3, rue Anatole de la Forge - 75017 Paris

Agrément AMF N°GP 140 000 48 du 19/12/2014

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

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.