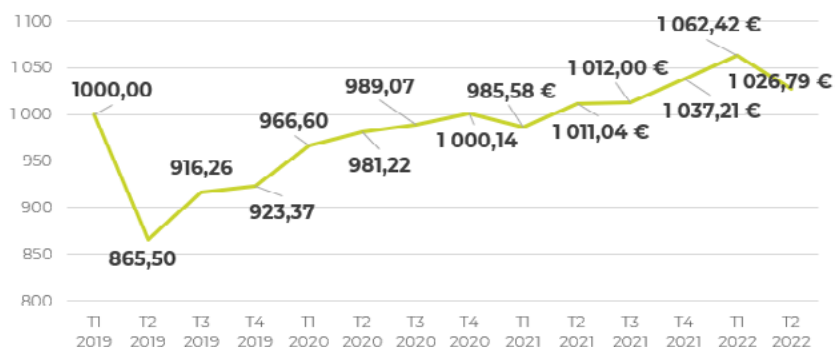


L'objectif de l'OPPCI IMMO 18 est de proposer à ses clients une performance¹ à long terme et un rendement provenant d'investissements directs et indirects en actifs immobiliers. Il s'agit d'actifs en immobilier d'entreprise, bureaux essentiellement, commerces et entrepôts potentiellement.

PERFORMANCE DE LA PART C



PORTEFEUILLE DE L'OPPCI² AU 30/06

146 621 711 €

ACTIF NET³ DE LA PART C AU 30/06

18 524 682,57 €

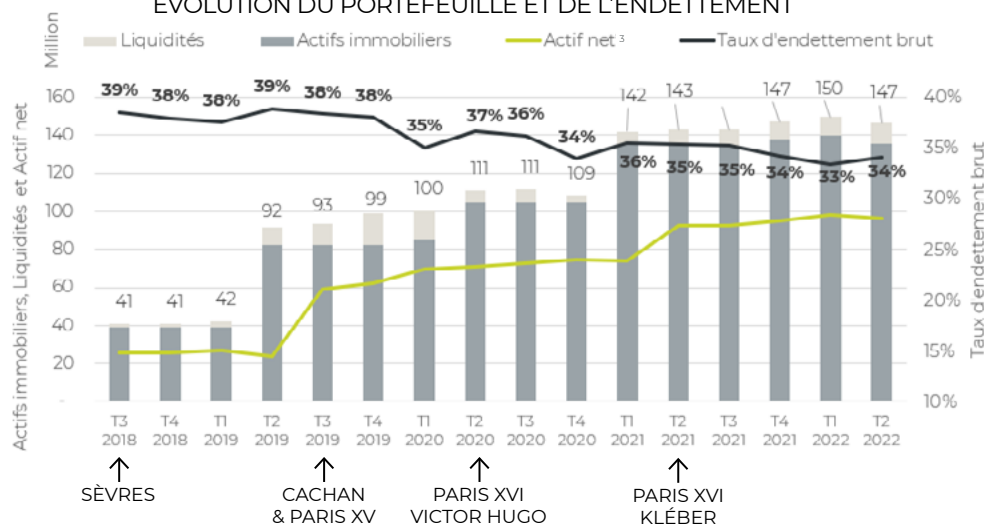
NOMBRE DE TITRES DE LA PART C AU 30/06

18 041,27

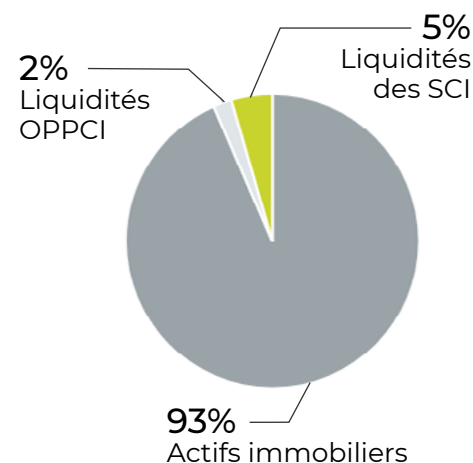


PORTEFEUILLE

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE ET DE L'ENDETTEMENT



ALLOCATION D'ACTIFS AU 30/06



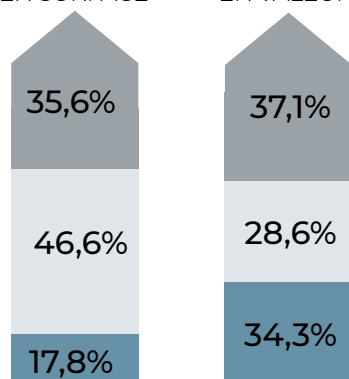
VALEUR DES ACTIFS IMMOBILIERS (détenus indirectement)

Immeuble	Trimestre d'acquisition	Valeur HD ⁴ à l'acquisition	Valeur HD au 30/06/2022	Variation/ valeur HD à l'acquisition	Variation/ prix d'acquisition HD
Sèvres	T2 2018	38 900 000 €	33 600 000 €	-13,62%	-13,40%
Cachan	T3 2019	32 800 000 €	34 600 000 €	5,49%	5,17%
Paris XV	T3 2019	10 200 000 €	13 200 000 €	29,41%	34,69%
Paris XVI - Victor Hugo	T2 2020	19 400 000 €	19 600 000 €	1,03%	9,45%
Paris XVI - Kléber	T1 2021	29 800 000 €	34 900 000 €	17,11%	17,11%
Total		131 100 000 €	135 900 000 €	3,66%	5,18%

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

100%

TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER²

100%



Immeuble	Loyer annuel brut	Loyer annuel brut/ m ²
Sèvres	2 606 552 €	338 €
Cachan	2 013 416 €	200 €
Paris XV	596 761 €	477 €
Paris XVI V.H.	645 564 €	598 €
Paris XVI K.	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 donné congé des locaux pour la fin du T1 2023, impactant de fait 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 ».

L'IMMEUBLE DE KLÉBER : POURSUITE DES TRAVAUX

L'avancement des travaux pour les deux plateaux Avenue Kléber contribue à l'augmentation de la valorisation de l'actif et, par extension, de la valeur liquidative du fonds. L'impact du départ de CFAO est ainsi atténué.

DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Une distribution de dividende de 5 € /part est intervenue à la fin du mois d'août.

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.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT CONSERVE SON ATTRACTIVITÉ MALGRÉ UN ENVIRONNEMENT INCERTAIN

- Le contexte économique est toujours incertain, avec la poursuite de la guerre en Ukraine, la politique « zéro Covid » en Chine, ainsi que la hausse de l'inflation et hausse corrélative des taux directeurs par les banques centrales.
- La France est de nouveau la destination la plus prisée des investisseurs internationaux en Europe selon le baromètre de l'attractivité EY paru récemment. Forte dynamique des secteurs industriels et logistiques, des ESN (Entreprises des Services Numériques) et des centres de R&D.
- Au S1 2022, le marché de l'investissement a progressé de **+29%** par rapport au S1 2021, pour atteindre les **12,5 milliards d'euros**.
- Avec **4,9 milliards d'euros** investis en bureaux, l'Île-de-France affiche un résultat stable par rapport au S1 2021 (+2%).

LE RETOUR À LA NORMALE DU MARCHÉ IMMOBILIER DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

- Au 1^{er} semestre 2022, la demande placée s'élève à **1 008 400 m²** (+24% comparé au S1 2021 et -2% par rapport à la moyenne décennale).
- Une grande partie des mouvements opérés au S1 2022 a été motivée par un besoin de modernisation des espaces de travail et de centralité.
- La stabilisation de l'offre immédiate se confirme avec un taux de vacance de **7,4 %**, inchangé depuis 3 mois.
- On note toutefois des évolutions très contrastées selon les secteurs. Les marchés les plus demandés comme Paris intra-muros (4 % de vacance), La Défense (12,2 %) et le Croissant Ouest (13,4 %) voient ainsi leurs niveaux de disponibilités diminuer tandis que l'offre reste importante dans la plupart des marchés de périphérie.

DES LOYERS À DEUX VITESSES

- Dans Paris intramuros, les valeurs locatives continuent d'augmenter, avec des surperformances sur les loyers prime : Paris QCA atteint **960€/m²/an**.
- Dans les secteurs périphériques, les loyers se maintiennent après quelques baisses observées en 2021. Cette stabilité est notamment soutenue par une hausse des mesures d'accompagnement

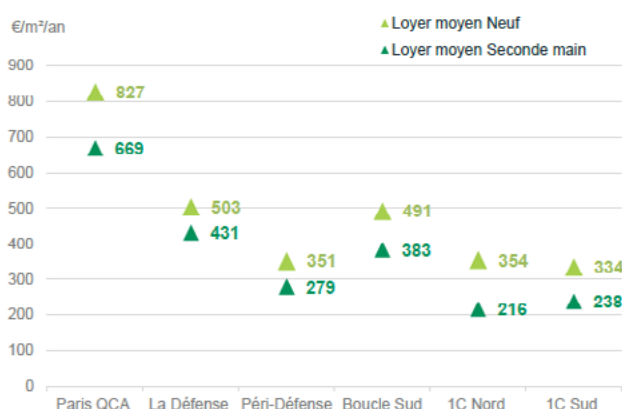
DEMANDE PLACÉE EN ÎLE-DE-FRANCE

Source : CBRE, Immostat T2 2022



LOYERS MOYENS PODÉRÉS - 2022 (3 MOIS (12 MOIS GLISSANTS))

Source : BNP Real Estate



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	4 406 668 €
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	88 901 963 €
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	1 777 537 €
Dépôt à vue	3 602 897 €
TOTAL DES ACTIFS DÉTENUS PAR L'OPCI (lignes A+B+C)	98 689 066 €
D - Dettes	
Emprunt auprès d'établissement de crédit	
Compte courant d'actionnaires	
Dépôts de garantie reçus	
Dettes d'exploitation	812 027 €
Comptes financiers	
Compte transitoire	
TOTAL DU PASSIF DE L'OPCI (lignes D)	812 027 €
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (actif - passif = actif net OPC)	97 877 039 €

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 2022. Les méthodes d'évaluation de l'actif sont inchangées au 30 juin 2022 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 30/06/2022 :
18 524 682,57 €

Actif net de la Part D au 30/06/2022 :
1 707 452,75 €

Actif net de l'OPPCI au 30/06/2022 :
97 877 039 €

Nombre de titres en circulation
au 30/06/2022 :

Part A : 75 429,93

Part B : 1,00

Part C : 18 041,27

Part D : 1 721,17

Valeur liquidative au 30/06/2022 :

Part A : 1 029,35 €

Part B : 1 029,35 €

Part C : 1 026,79 (€)

Part D : 992,03 €

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

DIVIDENDE

Distribution de dividende au
30/06/2022 (montant unitaire)

Part A : 10,00 €

Part B : 10,00 €

Part C : 5,00 €

Part D : 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.

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.