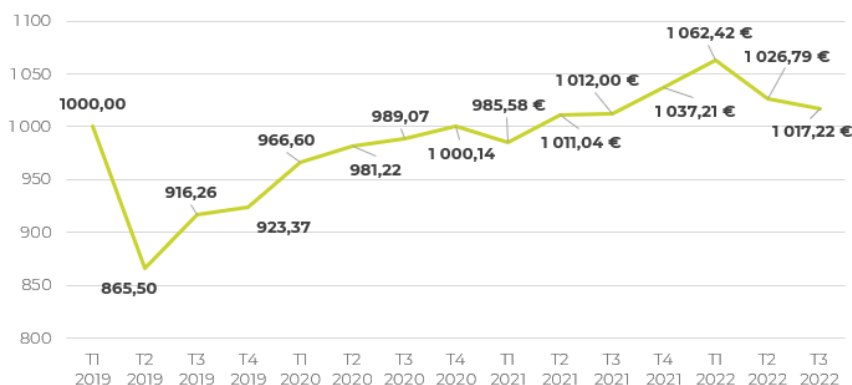


L'objectif de l'OPPCI IMMO 18 est de proposer à ses clients une performance¹ à long terme et un rendement provenant d'investissements directs et indirects en actifs immobiliers. Il s'agit d'actifs en immobilier d'entreprise, bureaux essentiellement, commerces et entrepôts potentiellement.

PERFORMANCE DE LA PART C



PORTEFEUILLE DE L'OPPCI² AU 30/09

147 635 385 €

ACTIF NET³ DE LA PART C AU 30/09

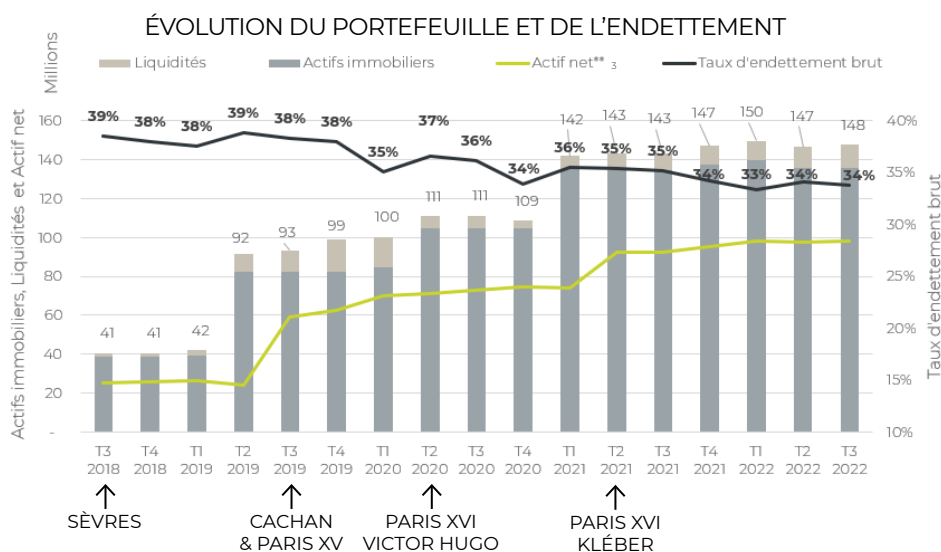
19 650 579,43 €

NOMBRE DE TITRES DE LA PART C AU 30/09

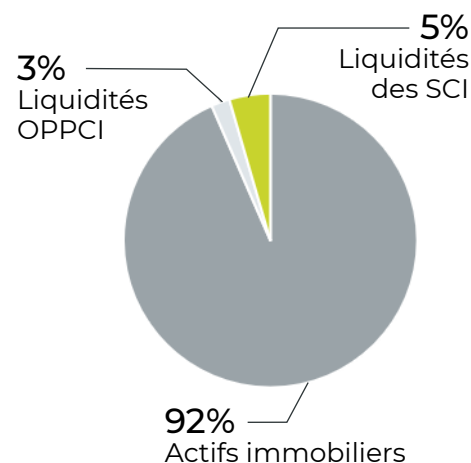
19 317,86



PORTEFEUILLE



ALLOCATION D'ACTIFS AU 30/09



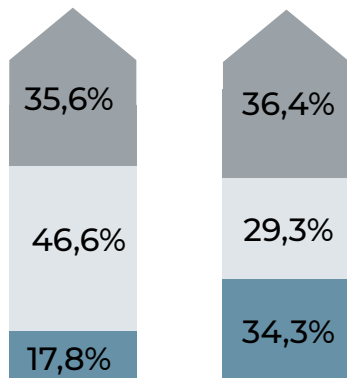
VALEUR DES ACTIFS IMMOBILIERS (détenus indirectement)

Immeuble	Trimestre d'acquisition	Valeur HD ⁴ à l'acquisition	Valeur HD au 30/09/2022	Variation/ valeur HD à l'acquisition	Variation/ prix d'acquisition HD
Sèvres	T2 2018	38 900 000 €	33 300 000 €	-14,40%	-14,18%
Cachan	T3 2019	32 800 000 €	35 400 000 €	7,93%	7,60%
Paris XV	T3 2019	10 200 000 €	13 200 000 €	29,41%	34,69%
Paris XVI - Victor Hugo	T2 2020	19 400 000 €	19 800 000 €	2,06%	10,57%
Paris XVI - Kléber	T1 2021	29 800 000 €	34 100 000 €	14,43%	14,43%
Total		131 100 000 €	135 800 000 €	3,59%	5,10%

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	2 607 453 €	338 €
Cachan	2 100 088 €	208 €
Paris XV	614 419 €	492 €
Paris XVI V.H.	678 497 €	629 €
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.

Le projet travaux connaît un surcoût relatif au contexte de tension sur les approvisionnements et d'augmentation du coût des matières premières.

Le bail du R+3 a démarré le 18/10, celui du R+4 va démarrer d'ici la fin de l'année.

DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Une distribution de dividende de 5 € /part aura lieu début décembre.

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.

POINT MARCHÉ DU 3T 2022

L'INVESTISSEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

- Le montant global des investissements en immobilier d'entreprise pour le T3 2022 est de **5 milliards d'euros**, soit **+57%** par rapport au T3 2021 ;
- Le volume arrêté du montant de l'investissement depuis le début de 2022 s'établit ainsi à **12,7 milliards d'euros**, soit **+44%** par rapport au même cumul l'an dernier.

LE MARCHÉ IMMOBILIER DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

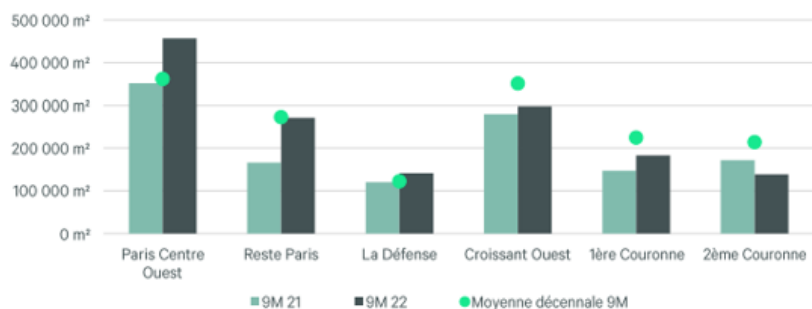
INVESTISSEMENT

- **4,2 milliards d'euros** investis au 3T, soit **+4,5%** vs trimestre précédent et **+12%** d'amélioration cumulé par rapport au 3T 2021 ;
- Réduction de la part du marché de bureaux au sein des autres classes d'actifs : **50%** du total investis au T3 2022 vs 72,1% au T3 2020 ;
- Hausse des taux de rendement prime, de 25 points de base, sur toutes les typologies d'actifs. Les taux de rendement prime s'établissent désormais à **3,00 %** pour les bureaux dans le QCA.

LOCATION

- A la fin du mois de septembre 2022, la demande placée de bureaux en Ile-de-France s'élève à **1 488 300 m²**, soit **+20%** par rapport à la fin du mois de septembre 2021 ;
- Le troisième trimestre 2022 totalise **459 900 m²** s'inscrivant ainsi en hausse de 11 % par rapport au troisième trimestre 2021 ;
- L'offre immédiate francilienne est restée relativement stable d'un trimestre sur l'autre, avec **4 111 000 m²** disponibles fin septembre 2022 pour un taux de vacance de **7,5 %** ;
- La forte demande pour les secteurs les plus centraux se traduit dans les loyers, avec des valeurs moyennes qui atteignent des niveaux inédits sur plusieurs secteurs, dont plusieurs transactions d'envergure ont été signées à des valeurs supérieures à **930 €** au cours des derniers mois tandis qu'à La Défense, on relève plusieurs signatures réalisées à une valeur de **600 €**.

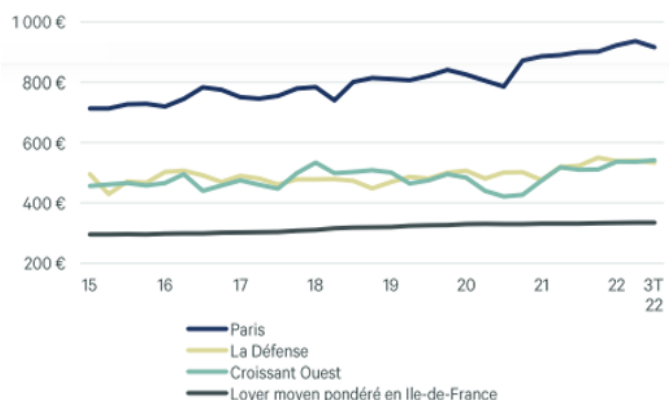
DEMANDE PLACÉE EN ÎLE-DE-FRANCE



Source : CBRE Research / Immostat, T3 2022

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.



Source : CBRE Research / Immostat, T3 2022

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	5 858 206 €
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	89 049 670 €
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	4 135 669 €
TOTAL DES ACTIFS DÉTENUS PAR L'OPCI (lignes A+B+C)	99 073 726 €
D - Dettes	
Emprunt auprès d'établissement de crédit	
Compte courant d'actionnaires	
Dépôts de garantie reçus	
Dettes d'exploitation	1 001 285 €
Comptes financiers	
Compte transitoire	
TOTAL DU PASSIF DE L'OPCI (lignes D)	1 001 285 €
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (actif - passif = actif net OPC)	98 072 441 €

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 septembre 2022. Les méthodes d'évaluation de l'actif sont inchangées au 30 septembre 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 30/09/2022 :
19 650 579,43 €

Actif net de la Part D au 30/09/2022 :
1 693 038,06 €

Actif net de l'OPPCI au 30/09/2022 :
98 072 441 €

Nombre de titres en circulation
au 30/09/2022 :

Part A : 75 429,93

Part B : 1,00

Part C : 19 317,86

Part D : 1 721,17

Valeur liquidative au 30/09/2022 :

Part A : 1 017,20 €

Part B : 1 017,20 €

Part C : 1 017,22 €

Part D : 983,65 €

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
30/09/2022 (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.