



IMMO ^{OPPCI} 18

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE

3^{ème} trimestre 2023

L'objectif de l'OPPCI IMMO 18 est de proposer à ses clients une performance* 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.

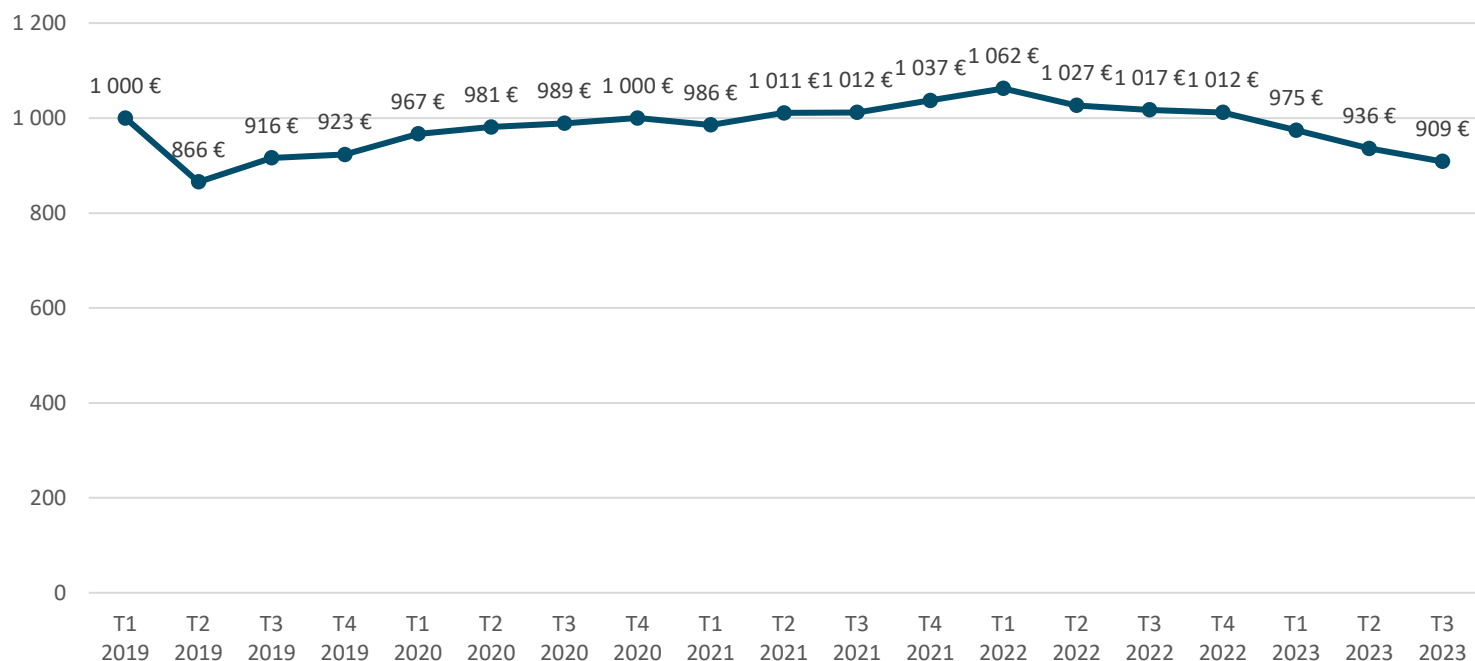
** Il s'agit d'un objectif de performance, le capital investi n'est pas garanti*

PERFORMANCE DE LA PART C

AU 30/09/2023

**ACTIF NET¹
DE LA PART C**
23 442 595,85 €

VL PART C
908,71 €



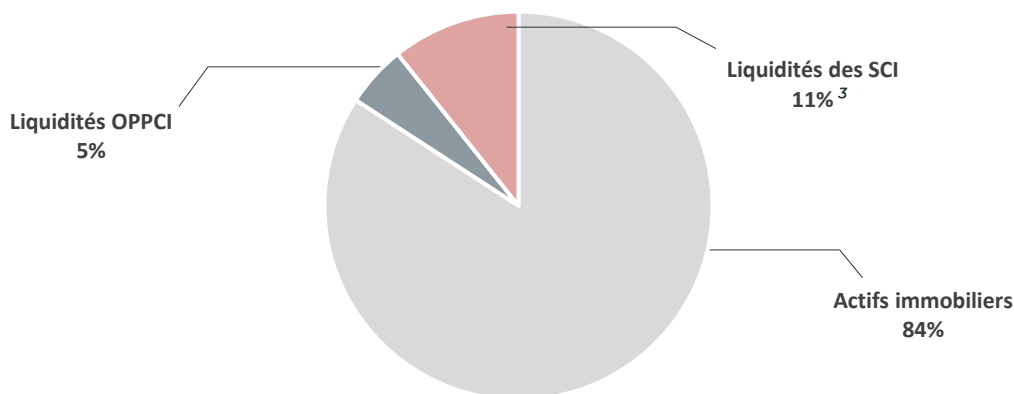
PORTEFEUILLE

AU 30/09/2023

ALLOCATION D'ACTIFS

**PORTEFEUILLE
DE L'OPPCI²**
139 624 860 €

**NOMBRE DE TITRES
EN CIRCULATION⁴**
25 797,55



¹- Actif net : valeur des fonds propres réévalués

²- Portefeuille de l'OPPCI : valeur des immeubles hors droits + liquidités

³- Dont 6,1% liée à la créance à recevoir dans le cadre de la vente de Cachan

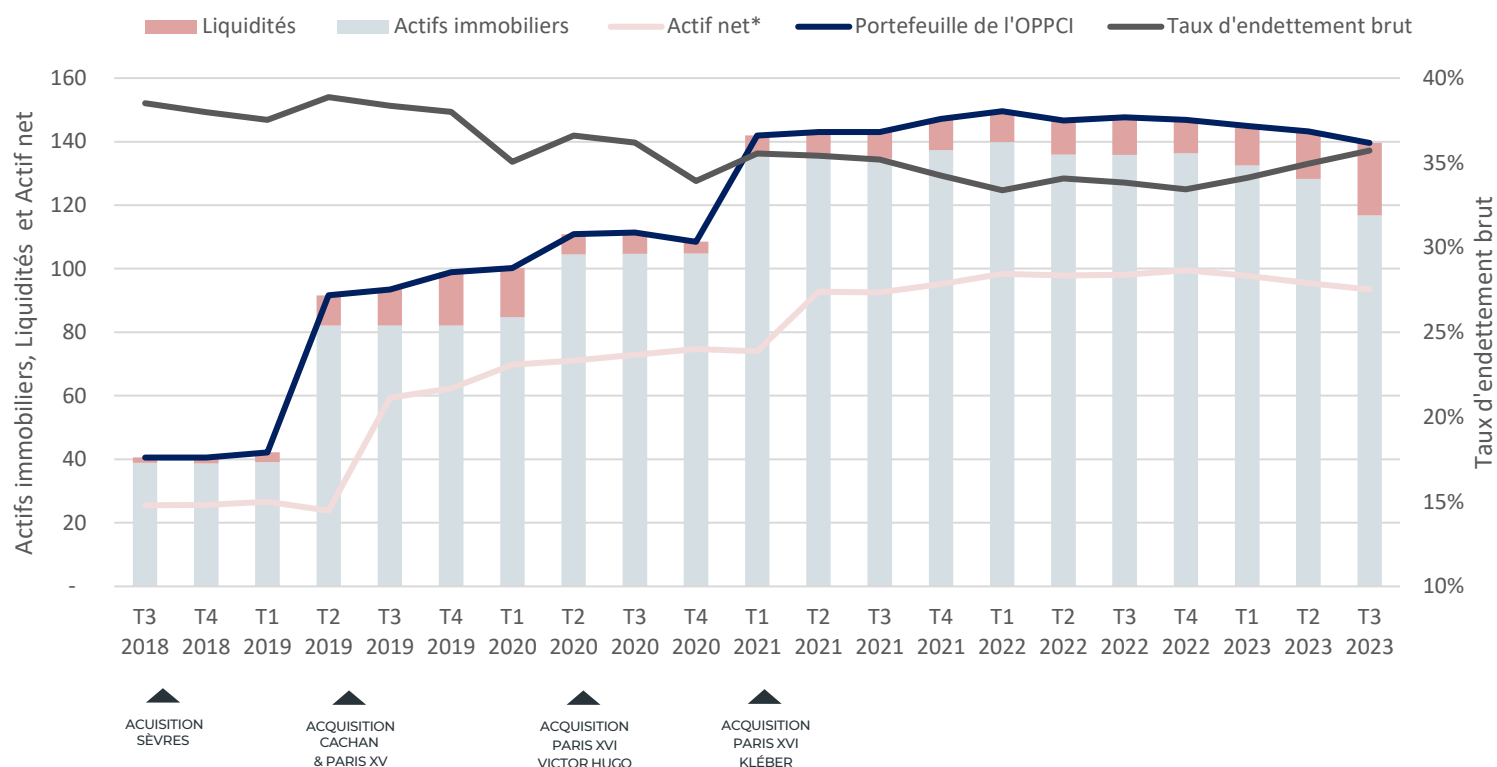
⁴- Nombre de titres en circulation de la part C

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

PORTEFEUILLE

AU 30/09/2023

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE ET DE L'ENDETTEMENT



VALEUR DES ACTIFS IMMOBILIERS (détenus indirectement)

Immeuble	Trimestre d'acquisition	Valeur HD** à l'acquisition	Valeur HD** au 30/09/2023	Variation / valeur HD** à l'acquisition	Variation / prix d'acquisition HD**
Sèvres	T2 2018	38 900 000 €	29 800 000 €	-23,39%	-23,20%
Cachan	T3 2019	25 489 700 € ***	23 800 000 €	-6,63%	-6,91%
Parix XV	T3 2019	10 200 000 €	12 200 000 €	19,61%	24,49%
Paris XVI Victor Hugo	T2 2020	19 400 000 €	18 400 000 €	-5,15%	2,75%
Paris XVI Kleber	T1 2021	29 800 000 €	32 600 000 €	9,40%	9,40%
Total		123 789 700 €	116 800 000 €	-5,65%	-4,16%

* - Actif net : valeur des fonds propres réévalués

** - HD : Hors Droit

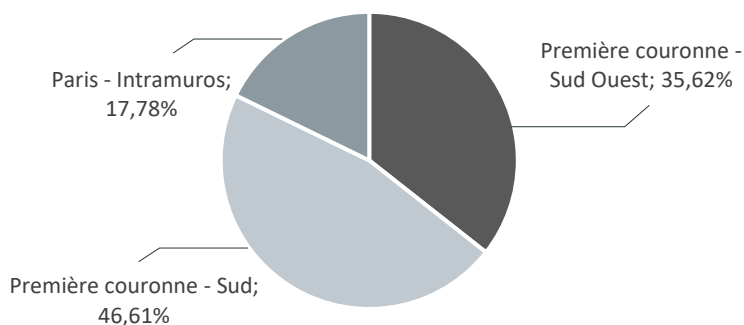
*** - Déduction valeur bâtiment E Cachan suite cession 18/09/2023

CHIFFRES-CLÉS

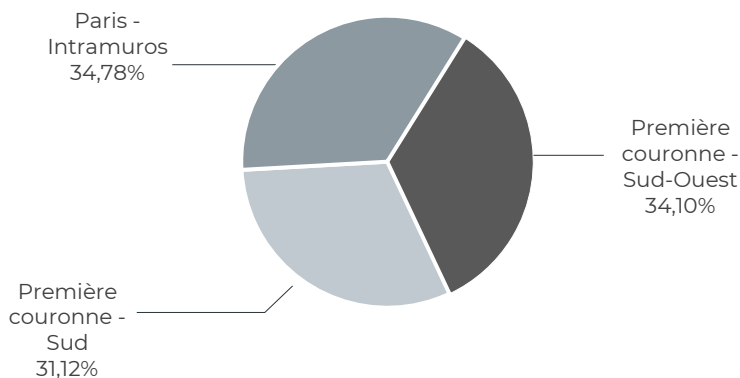
AU 30/09/2023

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

EN SURFACE



EN VALEUR



NOMBRE D'ACTIFS EN PORTEFEUILLE



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE¹

64,38%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER²

65,90%

Ce taux d'occupation s'explique par l'immeuble de Sèvres qui est actuellement en travaux. Il représente 25,51% du patrimoine au 30/09/2023

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 € <i>En travaux</i>	0 € <i>En travaux</i>
Cachan	2 235 834 €	222 €
Paris XV	650 570 €	520 €
Paris XVI - Victor Hugo	678 497 €	629 €
Paris XVI - Kléber	1 169 251 €	771 €
TOTAL	4 734 152€	

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



ACTUALITÉS DU FONDS

AU 30/09/2023

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

Le locataire de l'actif de Sèvres a quitté les locaux le 31 mars 2023, ce qui a dégradé la valorisation de l'actif et, par extension, celle du fonds.

Ce départ avait été anticipé et va permettre la mise en œuvre d'un programme de rénovation ambitieux de l'actif, en vue d'atteindre l'objectif 2030 du décret tertiaire (-40 % d'économie d'énergie) et de repositionner l'actif sur le marché porteur de la boucle sud.

Les études de conception sont en cours de réalisation ; l'équipe de conception a rencontré les services d'urbanisme de la mairie de Sèvres, qui ont accueilli positivement le projet.

Le démarrage de la phase de curage est programmé pour mi-décembre, et le début des travaux devrait avoir lieu au cours du premier trimestre 2024.

► L'IMMEUBLE DE CACHAN :

Le bâtiment E de l'actif de Cachan (composé des bâtiments A, B et E) a fait l'objet d'une vente opportuniste à un grand promoteur national, générant une plus-value qui sera distribuée aux actionnaires du fonds.

Cette vente opportuniste du bâtiment E démontre la capacité d'OLIFAN REAL ESTATE à générer de la création de valeur pour ses clients en dépit d'un contexte de marché actuellement défavorable pour la thématique de bureaux, actant une stratégie d'investissement réussie, une compréhension approfondie des dynamiques de marché et une capacité à naviguer avec succès dans un environnement économique complexe.

Les bâtiments A et B restent la propriété du fonds, le bail du locataire en place ayant été étendu à une période de onze années fermes, contre neuf précédemment, permettant de sécuriser les flux de loyers au-delà de 2030.

► AUTRES IMMEUBLES

Pas d'actualité significative pour les autres actifs du portefeuille.



ÉLÉMENTS DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE

AU 30/09/2023

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	2 019 037 €
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	86 086 330 €
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	27 194 €
Dépôt à vue	7 400 798 €
TOTAL DES ACTIFS DÉTENUS PAR L'OPCI (lignes A+B+C)	95 533 359 €
D - DETTES	
Emprunt auprès d'établissement de crédit	
Compte courant d'actionnaires	
Dépôts de garantie reçus	
Dettes d'exploitation	2 091 888 €
Comptes financiers	
Compte transitoire	
TOTAL DU PASSIF DE L'OPCI (ligne D)	2 091 888 €
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (actif-passif = actif net OPCI)	93 441 471 €

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'OPPCI au 30 juin 2023.

Les méthodes d'évaluation de l'actif sont inchangées au 30 septembre 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 30/09/2023 :
23 442 595,85 €

Actif net de la Part D au 30/09/2023 :
1 527 068,08 €

Nombre de titres en circulation
au 30/09/2023 :

Part A : 75 429,93

Part B : 1,00

Part C : 25 797,55

Part D : 1 721,17

Valeur liquidative au 30/09/2023 :

Part A : 907,74 €

Part B : 907,74 €

Part C : 908,71 €

Part D : 887,22 €

Souscription minimum

Part C : 100 000 €

Valorisation : trimestrielle

Domicile : France

Devise du fonds : EUR

Société de Gestion : Olifan Real Estate

Conseil Immobilier : Olifan Real Estate

Dépositaire : Société Générale

Actif net de l'OPPCI au 30/09/2023 :
93 441 470,71 €

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 de 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.