



DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE

2^{ème} trimestre 2025

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*

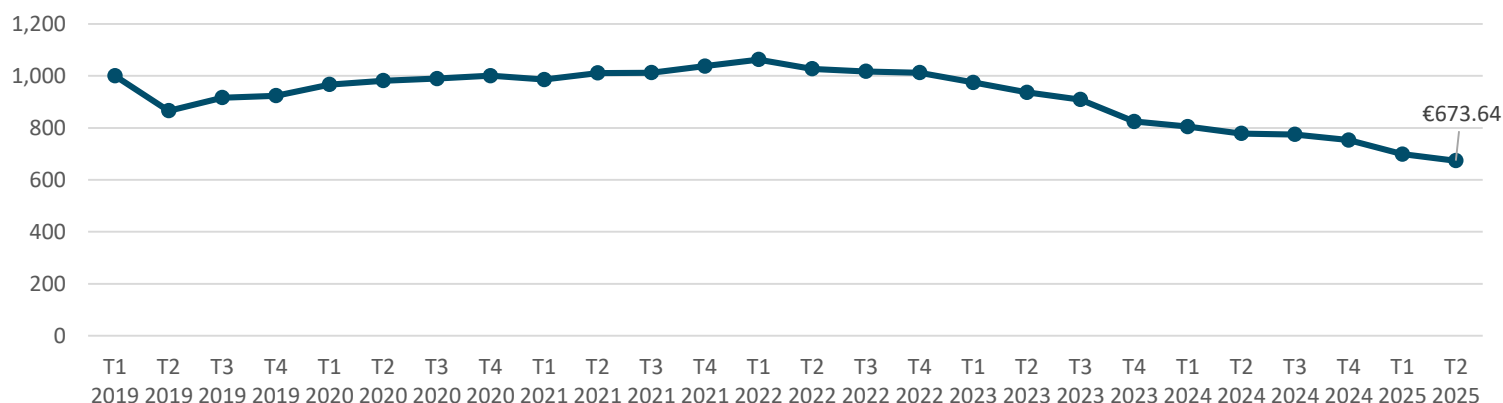
PERFORMANCE DE LA PART C

AU 30/06/2025

ACTIF NET¹
DE LA PART C
17 805 241,40 €

VL PART C
673,64 €

Performance de la part C



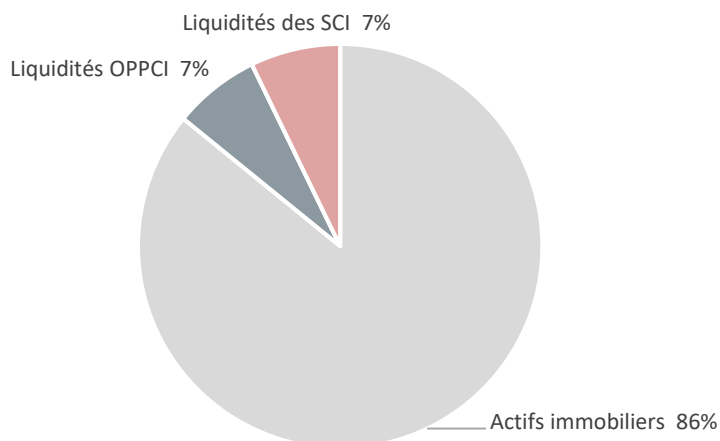
PORTEFEUILLE

AU 30/06/2025

ALLOCATION D'ACTIFS

PORTEFEUILLE
DE L'OPPCI²
113 162 918

NOMBRE DE TITRES
EN CIRCULATION³
26 431,24



¹ - Actif net : valeur des fonds propres réévalués

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

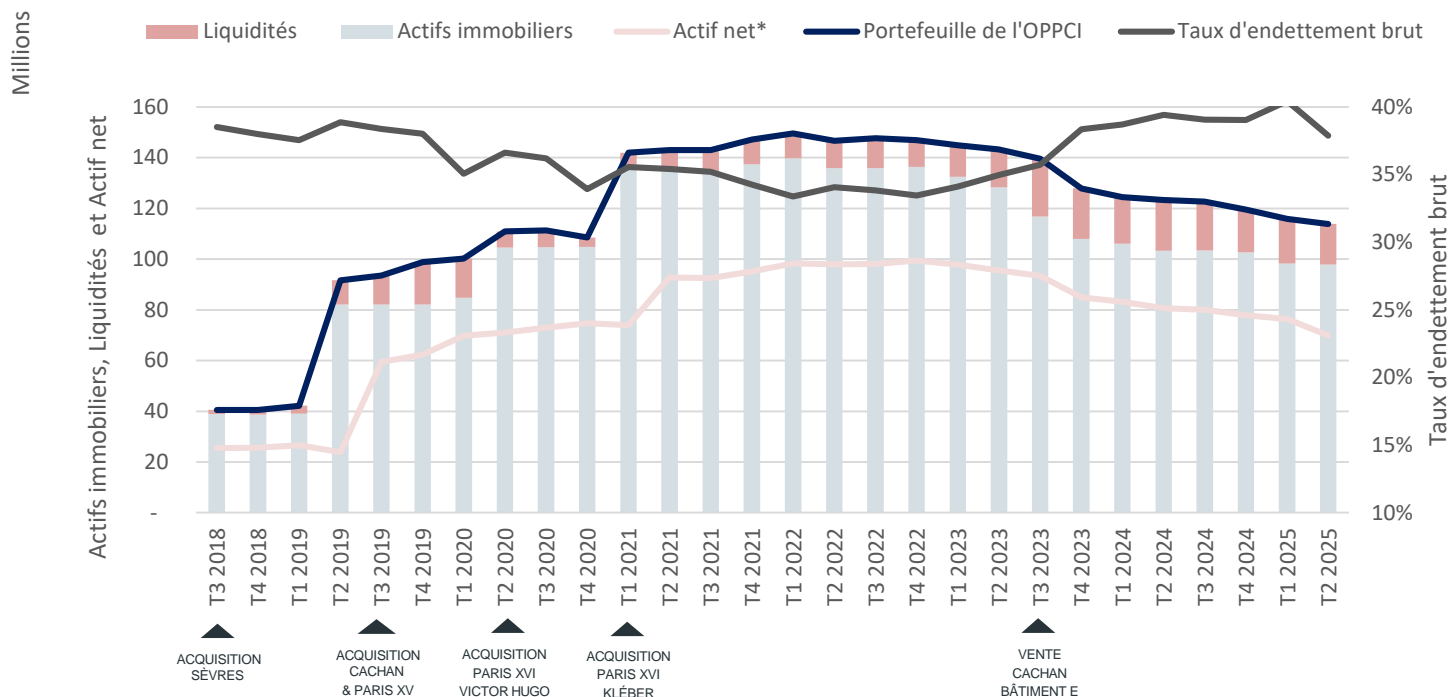
³ - Nombre de titres en circulation de la part C

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

PORTEFEUILLE

AU 30/06/2025

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 30/06/2025	Variation / valeur HD à l'acquisition	Variation / prix d'acquisition HD
Sèvres	T2 2018	38 900 000 €	20 900 000 €	-46,27%	-46,13%
Cachan	T3 2019	25 489 700 € ***	20 500 000 €	-19,58%	-19,82%
Paris XV	T3 2019	10 200 000 €	13 200 000 €	29,41%	34,69%
Paris XVI Victor Hugo	T2 2020	19 400 000 €	15 400 000 €	-20,62%	-14,00%
Paris XVI Kleber	T1 2021	29 800 000 €	27 800 000 €	-6,71%	-6,71%
Total		123 789 700 €	97 800 000 €	-21,00%	-19,75%

* - Actif net : valeur des fonds propres réévalués

** - HD : Hors Droit

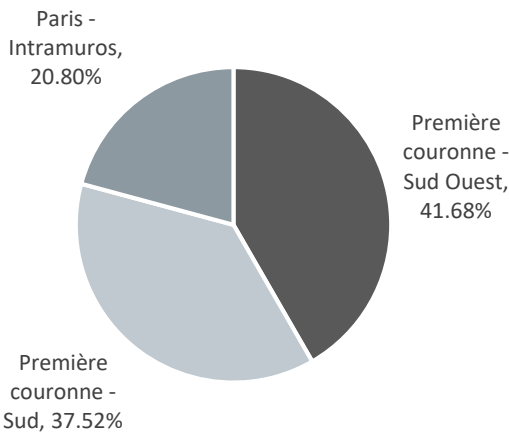
*** - Déduction valeur bâtiment E Cachan suite cession 18/09/2023

CHIFFRES-CLÉS

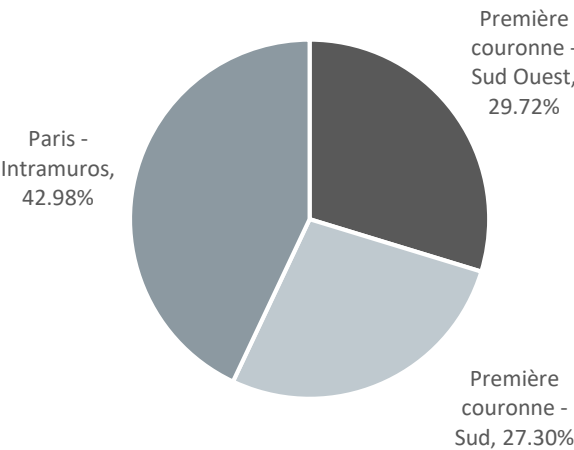
AU 30/06/2025

RÉPARTITION
GÉOGRAPHIQUE

EN SURFACE



EN VALEUR



NOMBRE D'ACTIFS
EN PORTEFEUILLE



TAUX
D'OCCUPATION
FINANCIER ²
(méthode ASPIM) ³

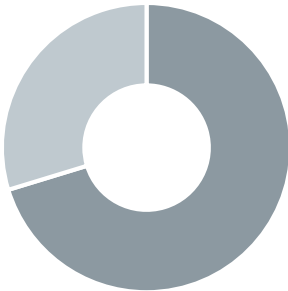
100%

TAUX
D'OCCUPATION
PHYSIQUE ¹

58,32%

DECOMPOSITION DU TOF

Locaux vacants en
restructuration
(intégrés au TOF
sous conditions)
30%



Locaux occupés
70%

Ce taux d'occupation s'explique par l'immeuble de Sèvres qui est actuellement en travaux. Il représente 29,72% du patrimoine au 30/06/2025

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.

3 - ASPIM : Association Française des Sociétés de Placement Immobilier

IMMEUBLE	LOYER ANNUEL BRUT	LOYER ANNUEL BRUT/ M²
Sèvres	0 € <i>En travaux</i>	0 € <i>En travaux</i>
Cachan	1 734 250 €	250 €
Paris XV	682 500 €	546 €
Paris XVI - Victor Hugo	747 093 €	692 €
Paris XVI - Kléber	1 300 810 €	857 €
TOTAL	4 464 653 €	

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



ACTUALITÉS DU FONDS

AU 30/06/2025

► L'IMMEUBLE DE SÈVRES : AVANCÉE DES TRAVAUX

- La marketing suite livrée au T4 2024 est opérationnelle, et permet aux prospects une immersion dans les futurs espaces de travail.
- Les travaux sont en cours de finalisation, conformément au planning.
- La livraison est programmée à fin juillet, marquant une étape clé dans la valorisation de cet actif stratégique.

Pour en savoir plus sur la restructuration en cours de cet actif immobilier, scannez le QR code ci-contre et accédez directement à notre page dédiée.



► L'IMMEUBLE DE VIOLET :

- Le locataire en place a émis son souhait de quitter les locaux avant la fin contractuelle du bail, nous permettant de négocier une résiliation amiable contre une indemnité de départ.
- Nous avons signé un bail avec un nouveau locataire pour une durée de 9 ans fermes : preuve de l'attrait et de la qualité de l'actif.

► AUTRES IMMEUBLES :

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

Immeuble de Sèvres



ACTUALITÉS DU MARCHÉ

AU 30/06/2025

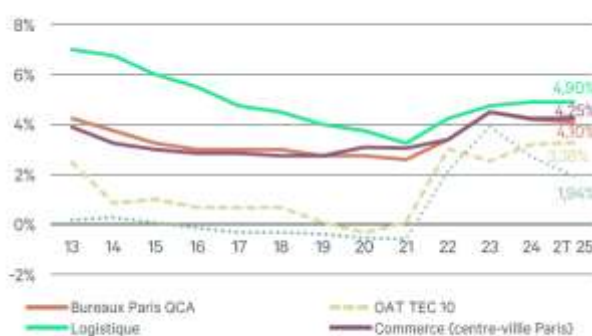
► MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN BUREAUX :

- Volume global d'investissement en France : **5,8 Mds€ au S1 2025**, en hausse de 30% vs S1 2024, mais net ralentissement au T2 (-37% vs T1) ;
- En Île-de-France, **2 Mds€ investis en bureaux au S1 2025**, soit +96% vs S1 2024 ;
- Le semestre a été marqué par de grandes transactions (>100 M€) : Tour Trinity (340-360 M€) et Renaissance (300-310 M€) ;
- **Paris intra-muros concentre 65%** du volume francilien (1,3 Md€) ;
- Taux de rendement prime stables à Paris QCA : **3,90% – 4,00%** au T2 2025 ;
- Prévisions 2025 : un volume total en France entre **14 et 16 Mds€**, dont près de **5 Mds€ attendus en Île-de-France** sur de grandes opérations.

► MARCHÉ LOCATIF

- Demande placée en Île-de-France : **768 000 m² au S1 2025**, en recul de 12% vs S1 2024 (pire semestre depuis S2 2020) ;
- **Grandes surfaces (>5 000 m²)** particulièrement affectées : -31% sur un an ;
- Dynamique contrastée : **première couronne Sud (+142%) et Neuilly-Levallois (+46%)** en progression, tandis que Paris recule ;
- Offre immédiatement disponible : **6 M m² au T2 2025** (+20% en un an), taux de vacance à **10,8% en Île-de-France** ;
- Loyers prime à Paris QCA en hausse : **1 075 €/m²/an en moyenne**, certains deals jusqu'à **1 200 – 1 250 €/m²/an** (records) ;
- Durée d'absorption : **0,9 an à Paris QCA**, contre **3,5 ans en moyenne en Île-de-France** ;
- Perspectives : poursuite du ralentissement en 2025 (**1,5 à 1,7 M m² attendus**), avec un **rebond espéré en 2026**.

VISUEL 1 : Evolution comparée des taux



Source : CBRE Research, Banque de France, T2 2025 (S1 2024)

VISUEL 2 : Demande placée par secteur géographique



Source : CBRE Research / Immovest, T2 2025

► SYNTHÈSE POUR IMMO 18 :

- À l'instar du marché, le patrimoine d'IMMO 18 continue de faire face à une polarisation accrue entre :
 - les actifs situés à **Paris intra-muros**, qui concentrent l'essentiel des volumes investis et la demande placée bénéficient de la progression des loyers prime, et
 - les actifs en **première couronne**, où la reprise demeure hétérogène dans un contexte de vacance accrue et de demande placée en recul.
- Dans ce cadre, les **actions d'asset management** engagées par les équipes d'OLIFAN REAL ESTATE (restructuration de l'immeuble de Sèvres, travaux de valorisation à Cachan) visent à renforcer la **résilience** du portefeuille et à sécuriser la création de valeur à moyen terme.

ÉLÉMENTS DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE

AU 30/06/2025

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	3 215 413 €
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	60 702 690 €
B - AVOIRS BANCAIRES	
C - AUTRES ACTIFS DÉTENUS PAR L'OPCI	
Obligations et valeurs assimilées	
Titres de créances négociables	
Parts ou actions d'OPC	2 083 725 €
Instruments financiers à terme	
Autres instruments financiers	
Créances d'exploitation	36 079 €
Dépôt à vue	5 777 955 €
TOTAL DES ACTIFS DÉTENUS PAR L'OPCI (lignes A+B+C)	71 815 861 €
D - DETTES	
Emprunt auprès d'établissement de crédit	
Compte courant d'actionnaires	
Dépôts de garantie reçus	
Dettes d'exploitation	1 893 635 €
Comptes financiers	
Compte transitoire	
TOTAL DU PASSIF DE L'OPCI (ligne D)	1 893 635 €
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (actif-passif = actif net OPCI)	69 922 226 €

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 2024.

Les méthodes d'évaluation de l'actif sont inchangées au 30 juin 2025 par rapport au trimestre précédent.

CARACTÉRISTIQUES

Type de fonds : OPPCI

Forme juridique : SPPIICAV

Code ISIN Part C : FR0013383007

Date d'agrément : 05/05/2018

Actif net de la Part C au 30/06/2025 :
17 805 241,40 €

Actif net de la Part D au 30/06/2025
1 164 729,88 €

Nombre de titres en circulation au
30/06/2025 :

Part A : 75 429,93

Part B : 1,00

Part C : 26 431,24

Part D : 1 721,17

Valeur liquidative au 30/06/2025 :

Part A : 675,48 €

Part B : 675,48 €

Part C : 673,64 €

Part D : 676,70 €

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 30/06/2025 : 69
922 226 €

Dividendes 2024 (total) :

Part C : 10,60 € / part

Part D : 10,60 € / part

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.