



DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE

4^{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*

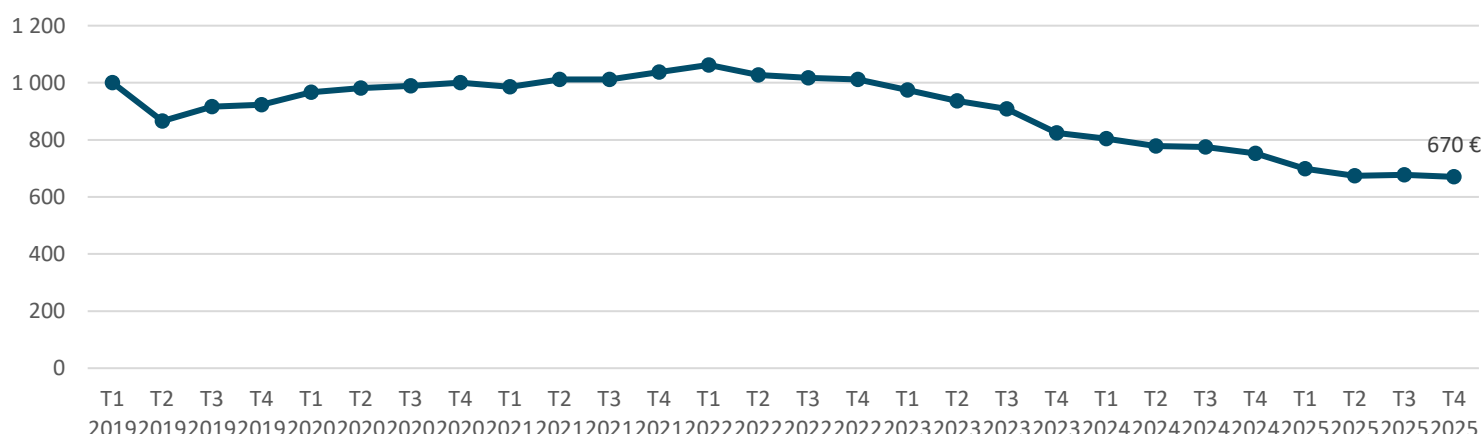
PERFORMANCE DE LA PART C

AU 31/12/2025

**ACTIF NET¹
DE LA PART C**
17 513 183,75 €

VL PART C
670,28 €

Performance de la part C



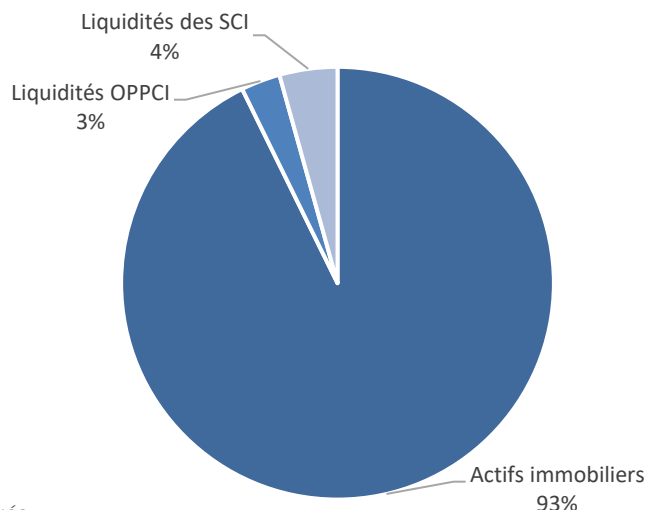
PORTEFEUILLE

AU 31/12/2025

ALLOCATION D'ACTIFS

**PORTEFEUILLE
DE L'OPPCI²**
111 675 983 €

**NOMBRE DE TITRES
EN CIRCULATION³**
26 128,08



¹ - Actif net : valeur des fonds propres réévalués

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

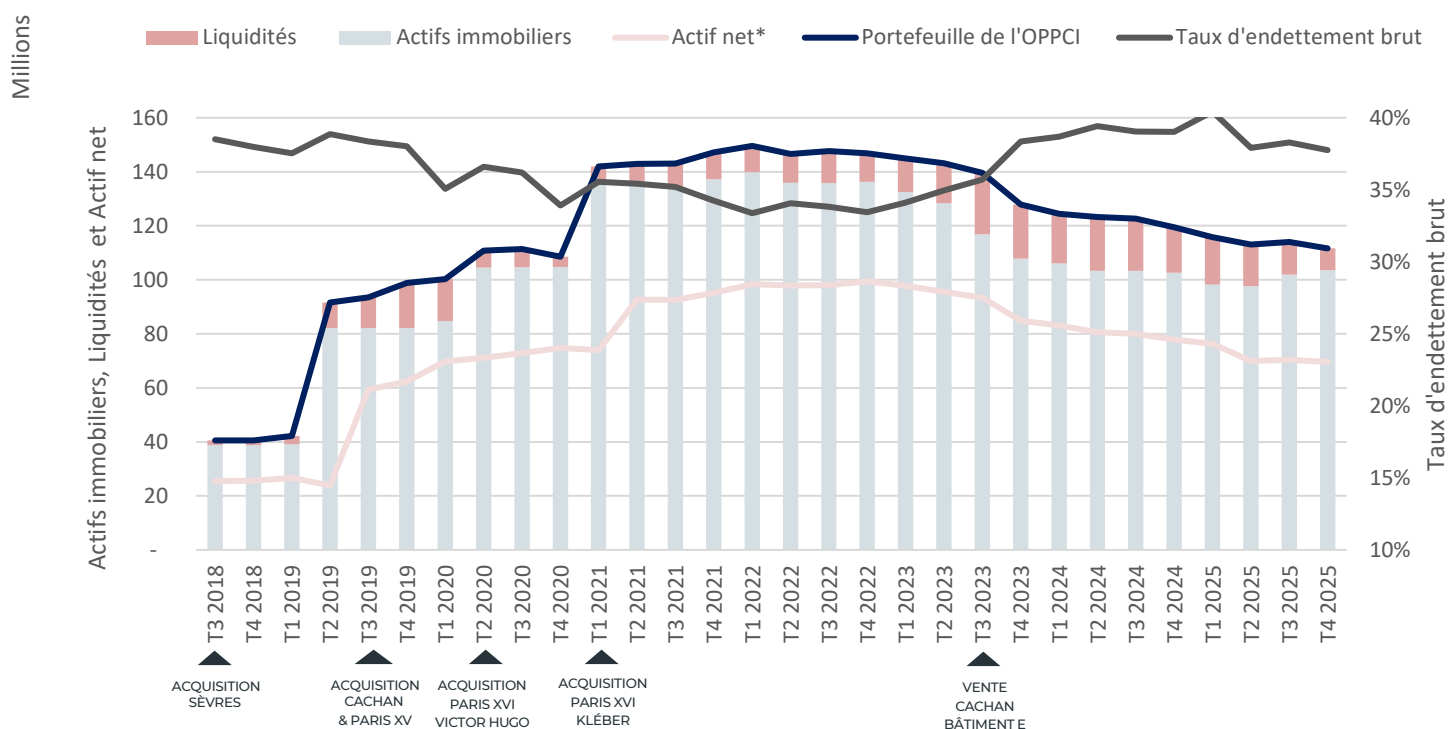
³ - Nombre de titres en circulation de la part C

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

PORTEFEUILLE

AU 31/12/2025

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 31/12/2025	Variation / valeur HD à l'acquisition	Variation / prix d'acquisition HD
Sèvres	T2 2018	38 900 000 €	26 400 000 €	-32,13%	-31,96%
Cachan	T3 2019	25 489 700 € ***	20 600 000 €	-19,18%	-19,43%
Paris XV	T3 2019	10 200 000 €	13 300 000 €	30,39%	35,71%
Paris XVI Victor Hugo	T2 2020	19 400 000 €	15 400 000 €	-20,62%	-14,00%
Paris XVI Kleber	T1 2021	29 800 000 €	28 000 000 €	-6,04%	-6,04%
Total		123 789 700 €	103 700 000 €	-16,23%	-16,31%

* - Actif net : valeur des fonds propres réévalués

** - HD : Hors Droits

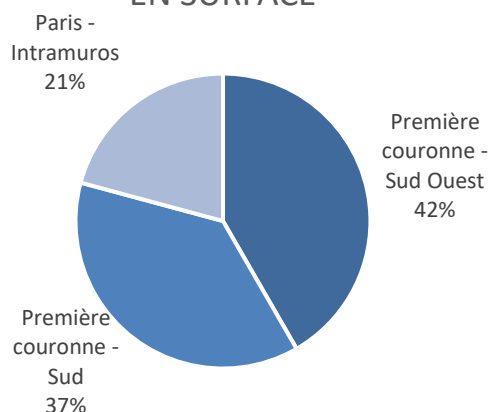
*** - Déduction valeur bâtiment E Cachan suite à la cession intervenue le 18/09/2023

CHIFFRES-CLÉS

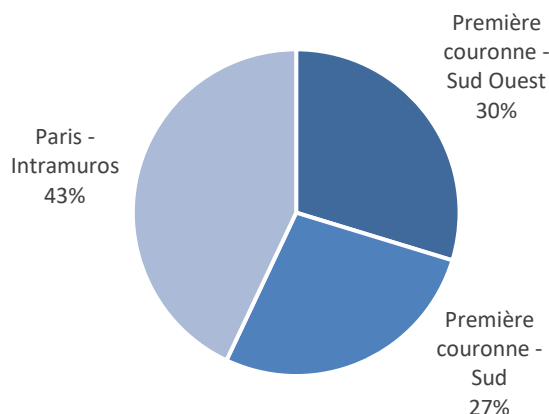
AU 31/12/2025

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ▼

EN SURFACE



EN VALEUR



NOMBRE D'ACTIFS EN PORTEFEUILLE ▼



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ² (méthode ASPIM) ³ ▼

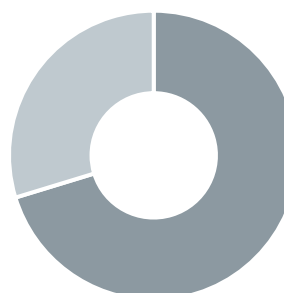
70,28%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ¹ ▼

58,32%

DECOMPOSITION DU TOF

Locaux vacants en
recherche de
locataire : 29,72%



Locaux occupés
70,28%

Ce taux d'occupation s'explique par l'immeuble de Sèvres qui est actuellement en recherche de locataires.

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/ M ²
Sèvres	0 €	0 €
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 31/12/2025

► L'IMMEUBLE DE SÈVRES : AVANCÉE DES TRAVAUX

- Les travaux sont livrés et nous poursuivons la levée des réserves dites GPA (Garantie de Parfait Achèvement) ;
- Plusieurs pistes de prospects sont étudiées sur le premier, le troisième et le septième étage pour le moment.

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



► AUTRES IMMEUBLES :

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

► DISTRIBUTION :

- Une distribution de revenus est intervenue mi-décembre à hauteur de 5,60€/part, correspondant au solde de la plus value de cession du bâtiment E de l'actif de Cachan.

Immeuble de Sèvres



ACTUALITÉS DU MARCHÉ

AU 31/12/2025

► MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN BUREAUX :

- 13,7 Md€ ont été investis en 2025 en immobilier d'entreprise en France : léger rebond par rapport à 2024, mais un marché toujours très en dessous des années « normales ».
- L'Île-de-France concentre 61 % des volumes (8,4 Md€) et Paris QCA capte près d'1 euro sur 2 investi en bureaux : la liquidité se replie clairement vers les emplacements les plus centraux et les plus sécurisés.
- La reprise repose sur quelques grandes transactions, tandis que le nombre total de deals baisse : le marché devient très sélectif et il est plus difficile de vendre des actifs secondaires ou mal situés.
- Les taux de rendement prime se stabilisent autour de 4,2 % à Paris QCA ; en revanche, la baisse de valeur est nettement plus forte en périphérie, où certains secteurs ont perdu une part importante de leur valeur sur 5 ans.
- À partir de 2026, l'arrivée à échéance de nombreux financements et des besoins de cessions devraient entraîner davantage de ventes sous contrainte, avec une pression persistante sur les prix hors zones prime.

► MARCHÉ LOCATIF EN BUREAUX :

- 1,64 million de m² de bureaux placés en 2025 (-9 % vs 2024) : l'un des plus bas niveaux de demande des quinze dernières années.
- Près de la moitié de l'activité se concentre à Paris ; le QCA reste la référence, mais La Défense et la 2^e couronne souffrent nettement plus, tandis que Paris Nord-Est et certains pôles de 1^{re} couronne tirent leur épingle du jeu.
- Le « flight to quality » se confirme : les grandes surfaces neuves ou restructurées (>5 000 m²) résistent mieux que les petites/moyennes surfaces et les immeubles plus datés.
- L'offre disponible atteint ~6,2 millions de m² (vacance ~11 %), avec un grand écart entre Paris QCA (vacance faible) et les secteurs périphériques souvent au-delà de 10-15 %.
- Les loyers prime à Paris QCA continuent de progresser (~150-200 €/m²/an), mais les loyers des actifs secondaires reculent, avec des négociations très favorables aux entreprises (franchises, travaux, flexibilité) et une concurrence accrue entre immeubles.

► SYNTHÈSE POUR IMMO 18 :

- Comme le marché francilien, le portefeuille d'IMMO 18 reste marqué par une forte polarisation entre :
 - i. les actifs situés à Paris intra-muros, qui bénéficient de la bonne tenue des **valeurs locatives** prime et d'une **profondeur de marché** plus importante,
 - ii. les actifs de première couronne, plus exposés à la hausse de la vacance et à une demande placée moins dynamique.
- Dans ce contexte, la priorité reste la **création de valeur** sur le stock existant : restructuration de l'immeuble de Sèvres finalisée, travaux de valorisation à Cachan, afin d'**aligner ces immeubles sur les standards attendus** (qualité d'usage, performance environnementale) et d'**optimiser** leurs conditions de relocation.
- Le profil locatif du fonds est renforcé par la **sécurisation de baux fermes** sur des emplacements établis, illustrée notamment par la **signature d'un bail de 9 ans fermes sur l'immeuble de Violet**, venant accroître la **visibilité sur les revenus futurs** et compenser partiellement la vacance liée aux restructurations en cours.
- Dans un environnement de marché encore chahuté, la gestion d'IMMO 18 reste orientée vers la **résilience** : maintien d'une exposition significative à Paris intra-muros, montée en gamme des actifs de première couronne.

ÉLÉMENTS DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE

AU 31/12/2025

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	2 937 533 €
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	65 335 566 €
B - AVOIRS BANCAIRES	
C - AUTRES ACTIFS DÉTENUS PAR L'OPCI	
Obligations et valeurs assimilées	
Titres de créances négociables	
Parts ou actions d'OPC	2 105 902 €
Instruments financiers à terme	
Autres instruments financiers	
Créances d'exploitation	36 346 €
Dépôt à vue	1 138 568 €
TOTAL DES ACTIFS DÉTENUS PAR L'OPCI (lignes A+B+C)	71 553 915 €
D - DETTES	
Emprunt auprès d'établissement de crédit	
Compte courant d'actionnaires	
Dépôts de garantie reçus	
Dettes d'exploitation	1 941 152 €
Comptes financiers	
Compte transitoire	
TOTAL DU PASSIF DE L'OPCI (ligne D)	1 941 152 €
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (actif-passif = actif net OPC)	69 612 763 €

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 : SPICAV

Code ISIN Part C : FR0013383007

Date d'agrément : 05/05/2018

Actif net de la Part C au 31/12/2025 :
17 513 183,75 €

Actif net de la Part D au 31/12/2025
1160 068,04 €

Nombre de titres en circulation
au 31/12/2025 :

Part A : 75 429,93

Part B : 1,00

Part C : 26 128,08

Part D : 1 721,17

Valeur liquidative au 31/12/2025 :

Part A : 675,31 €

Part B : 675,31 €

Part C : 670,28 €

Part D : 673,99 €

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 31/12/2025 :
69 612 762,71 €

Dividendes 2025 (total) :

Part C : 5,60 €/part

Part D : 5,60 €/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.