



IMMO ^{OPPCI} 18

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE

2^{ème} trimestre 2026

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*

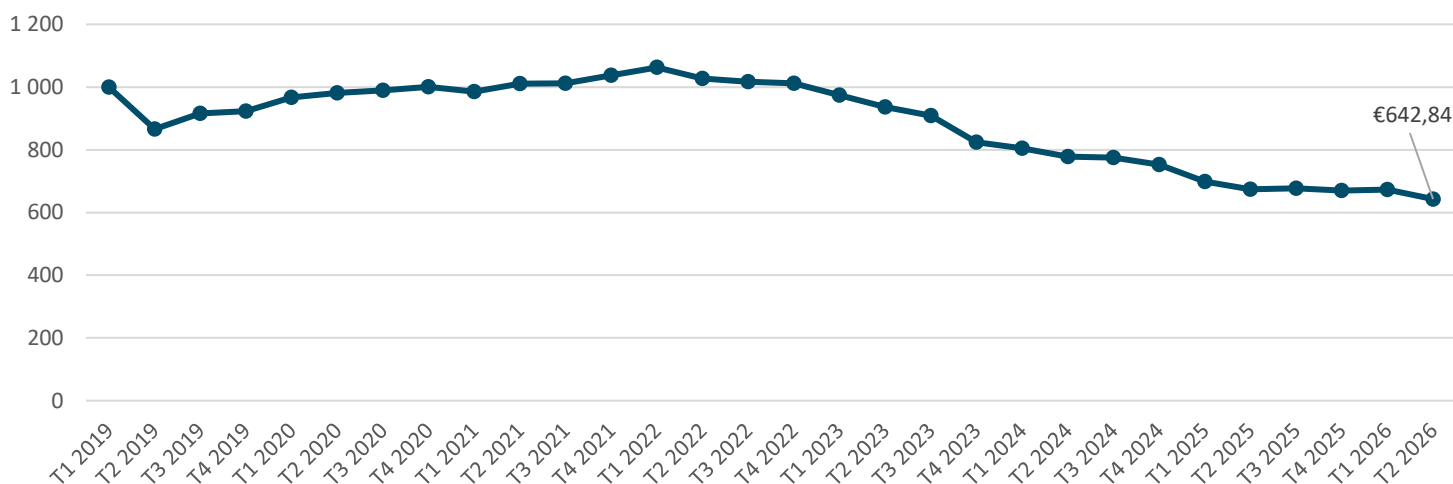
PERFORMANCE DE LA PART C

AU 30/06/2026

**ACTIF NET¹
DE LA PART C**
16 796 400,56 €

VL PART C
642,84 €

Performance de la part C



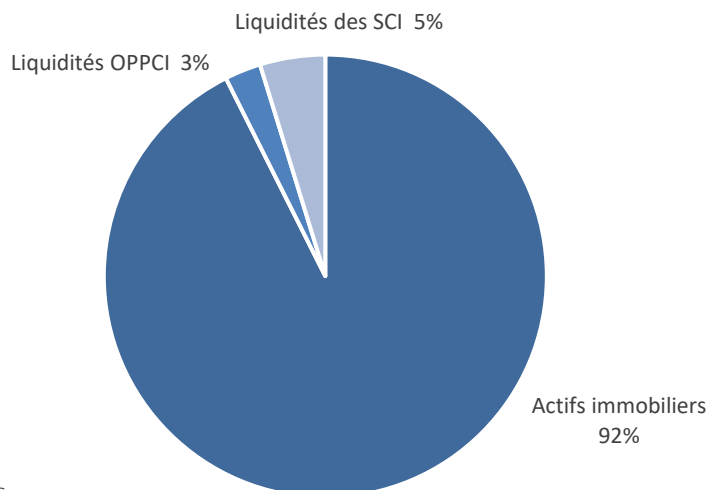
PORTEFEUILLE

AU 30/06/2026

ALLOCATION D'ACTIFS

**PORTEFEUILLE
DE L'OPPCI²**
108 070 299 €

**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

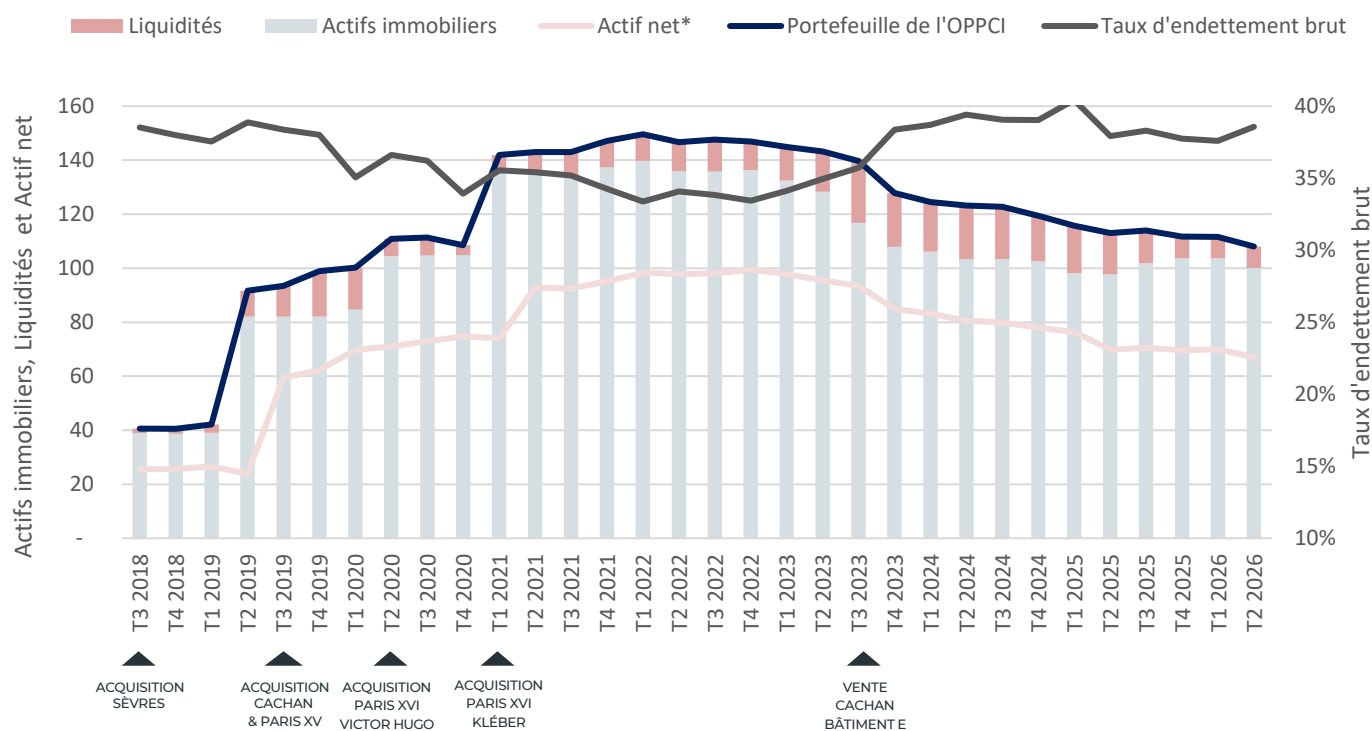
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

PORTEFEUILLE

AU 30/06/2026

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE ET DE L'ENDETTEMENT

Millions



VALEUR DES ACTIFS IMMOBILIERS (détenus indirectement)

Immeuble	Trimestre d'acquisition	Valeur HD** à l'acquisition	Valeur HD au 30/06/2026	Variation / valeur HD à l'acquisition	Variation / prix d'acquisition HD
Sèvres	T2 2018	38 900 000 €	25 200 000 €	-35,22%	-35,05%
Cachan	T3 2019	25 489 700 € ***	19 800 000 €	-22,32%	-22,56%
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 €	26 500 000 €	-11,07%	-11,07%
Total		123 789 700 €	100 200 000 €	-19,06%	-17,78%

* - Actif net : valeur des fonds propres réévalués

** - HD : Hors Droits

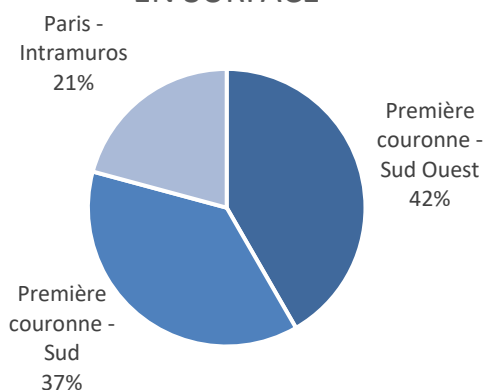
*** - Déduction valeur bâtiment E Cachan suite à la cession intervenue le 18/09/2023

CHIFFRES-CLÉS

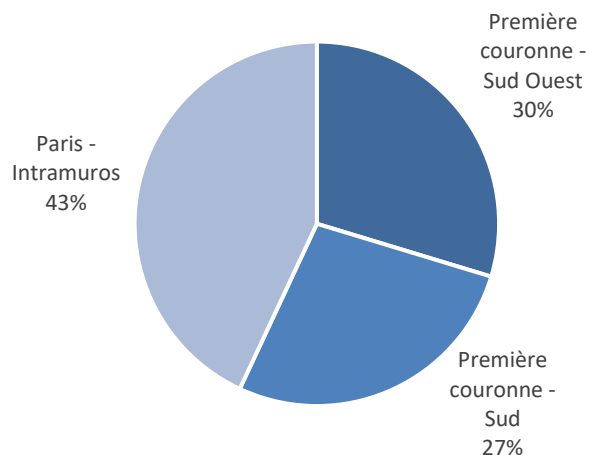
AU 30/06/2026

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

EN SURFACE



EN VALEUR



NOMBRE D'ACTIFS EN PORTEFEUILLE



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ² (méthode ASPIM) ³

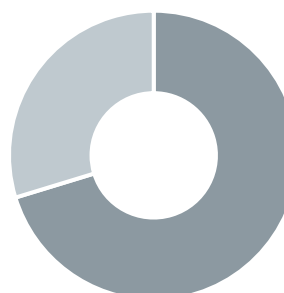
70,31%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ¹

58,32%

DECOMPOSITION DU TOF

Locaux vacants en
recherche de
locataire : 29,69%



Locaux occupés
70,31%

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	1 307 483 €	862 €
TOTAL	4 464 653 €	

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



ACTUALITÉS DU FONDS

AU 30/06/2026

► L'IMMEUBLE DE SÈVRES : COMMERCIALISATION EN COURS

- Les travaux sont livrés et nous poursuivons la levée des dernières réserves dites GPA (Garantie de Parfait Achèvement) ;
- Depuis la mise sur le marché de l'actif, 21 dossiers ont été instruits par les trois conseils en charge de la commercialisation et 19 visites ont été réalisées, dont deux en juillet 2026, postérieurement à la date d'arrêté du présent DIP ;
- Les visites se sont concentrées entre octobre 2025 et février 2026. Aucune visite n'a été enregistrée entre février et juin 2026. Cette pause coïncide avec la dégradation du contexte géopolitique intervenue au cours du semestre, dont les effets se sont rapidement répercutés sur les décisions immobilières des entreprises : allongement des délais d'arbitrage des directions immobilières, préférence marquée pour la renégociation des baux en place plutôt que pour la prise à bail de surfaces neuves, et report des projets de déménagement. Cet attentisme, observé à l'échelle de l'ensemble du marché francilien et accentué par l'approche des échéances électorales, s'est traduit par un recul de 13 % des transactions de plus de 5 000 m² au premier semestre ;
- Éléments de contexte expliquant la durée de commercialisation :
 - Un marché Boucle Sud en suroffre structurelle : le taux de vacance immédiat du secteur atteint 16,3 % au 30 juin 2026, dans une région où l'offre disponible franchit un record historique de 6,57 millions de m², en hausse de 10 % sur un an. Ce contexte est particulièrement exigeant pour un actif restructuré livré en septembre 2025, qui entre sur le marché au moment où les transactions de plus de 5 000 m² se raréfient à l'échelle francilienne (15 signatures seulement au premier semestre) et où la majorité des utilisateurs du secteur restent endogènes ;
 - Une demande orientée vers des surfaces réduites : la surface médiane recherchée par les prospects ressort à environ 700 m², et un seul dossier sur vingt et un a porté sur une surface supérieure à 5 000 m². Ce constat rejoint la tendance francilienne, où seules les surfaces inférieures à 5 000 m² résistent alors que le segment des grands utilisateurs reste durablement atone. La divisibilité de l'actif et sa capacité à accueillir plusieurs occupants constituent en conséquence le premier levier de commercialisation ;
 - Un contexte de financement toujours contraignant : sous l'effet des tensions inflationnistes liées au conflit au Moyen-Orient, la Banque Centrale Européenne a relevé ses taux directeurs en juin, pour la première fois depuis septembre 2023. Le taux OAT 10 ans, après avoir culminé à 3,83 % fin mars, ressort à 3,59 % à fin juin, avec une prime de risque immobilière qui reste comprimée. Cet environnement conduit les entreprises à différer leurs décisions immobilières et a conduit à réviser les prévisions 2026 de demande placée en Île-de-France entre 1,5 et 1,6 million de m², contre un objectif initial de 1,7 million ;
- Actions engagées : maintien d'un mandat élargi aux trois conseils, avec un reporting mensuel consolidé des visites et des dossiers en cours ; travail sur la divisibilité de l'immeuble et sur un plan de commercialisation par plateaux, afin d'adresser le segment des surfaces intermédiaires qui concentre aujourd'hui la demande du secteur ; positionnement locatif et mesures d'accompagnement alignés sur les pratiques désormais standard en première couronne, où les avantages commerciaux atteignent en moyenne 31 % à l'échelle francilienne.

► AUTRES IMMEUBLES :

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

ACTUALITÉS DU MARCHÉ

AU 30/06/2026

► MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN BUREAUX :

- Volume investi en bureaux en Île-de-France : 1,6 Md€ au S1 2026, en recul de 19 % sur un an ; le T2 marque toutefois un rebond avec 968 M€ engagés, en hausse de 9 % sur un an ;
- Polarisation confirmée sur Paris QCA : 802 à 833 M€, soit la moitié du volume francilien, portés par quatre opérations de plus de 100 M€ (83-85 avenue Marceau par Hines, 39 rue du Colisée par DWS, 34-36 rue du Louvre par la SCBSM, 46 Notre-Dame-des-Victoires par Barings) ;
- Hors Paris, les engagements reculent de 32 % sur un an : La Défense reste à l'arrêt avec une unique transaction d'environ 40 M€, tandis que la première et la deuxième couronne se réveillent grâce à deux deals (Magnetik à Montrouge par Batipart et Sofidy pour 130 M€, 49 % du campus Thalès de Vélizy par Blue Owl pour 247 M€), tous deux sur des états locatifs fortement sécurisés ;
- Taux de rendement prime Paris QCA : 4,25 % à fin juin, en décompression de 10 pdb sur le trimestre ; le taux théorique de La Défense atteint 6,60 % (+10 pdb) et les rendements observés en périphérie francilienne ressortent 175 à 475 pdb au-dessus du QCA ;
- Le spread entre le taux prime bureaux et l'OAT 10 ans (3,59 % à 3,67 % fin juin) reste à un plus bas historique de l'ordre de 32 pdb, contre 184 pdb en moyenne décennale, ce qui alimente la poursuite de la décompression ;

► MARCHÉ LOCATIF EN BUREAUX :

- Demande placée en Île-de-France : 750 000 m² au S1 2026, dont 389 300 m² au T2, en recul de 5 % sur un an et de 18 % par rapport à la moyenne quinquennale, quatrième année consécutive de repli ;
- Recomposition géographique marquée : La Défense progresse de 52 % sur un an (prises à bail de Casino sur la Tour Blanche et de BNP Paribas AM sur Opus 12), Paris intra-muros reste stable avec 85 400 m² placés dans les arrondissements du sud, alors que Paris QCA recule de 9 % et la première couronne de 60 % ;
- Offre immédiate à un nouveau record de 6,57 millions de m² au 30 juin, en hausse de 10 % sur un an et de 64 % en cinq ans ; le taux de vacance francilien atteint 11,5 % à 11,8 %, contre 6,9 % à Paris QCA, 16,3 % en Boucle Sud, 18,3 % en première couronne sud et 26,0 % en première couronne nord ; La Défense fait exception avec une vacance ramenée à 13,4 % et une offre en repli de 12 % ;
- Valeurs locatives : le loyer prime de Paris QCA se stabilise à 1 240-1 250 €/m²/an et un plafond se dessine ailleurs en Île-de-France, la décrue étant déjà engagée en première couronne sud ; les mesures d'accompagnement atteignent 31 % en moyenne régionale, de 16 % dans le QCA à 41 % à La Défense ;

► SYNTHÈSE POUR IMMO 18 :

- Comme le marché francilien, le portefeuille d'IMMO18 reste marqué par une forte polarisation entre :
 - i. les actifs situés à Paris intra-muros, Violet, Victor Hugo et Kléber, qui bénéficient de la profondeur du marché des petites et moyennes surfaces, seul segment qui résiste, et de la bonne tenue des valeurs locatives prime, avec des états locatifs intégralement sécurisés ;
 - ii. les actifs de première couronne sud et de Boucle Sud, Cachan et Sèvres, exposés à une suroffre structurelle, à des mesures d'accompagnement devenues incontournables et à une demande de grandes surfaces durablement atone.
- Dans ce contexte, l'ajustement des valeurs d'expertise du trimestre traduit une décompression des taux de rendement, et non une dégradation des fondamentaux locatifs du fonds, dont les revenus restent intégralement sécurisés hors Sèvres. La priorité reste la commercialisation de l'actif de Sèvres, dont la qualité technique et environnementale constitue le principal levier de différenciation face à une concurrence directe abondante, en s'appuyant sur les utilisateurs endogènes au secteur et sur un positionnement locatif compétitif, tandis que Cachan et les actifs parisiens font l'objet d'une gestion orientée vers la sécurisation et l'allongement des baux en place.

ÉLÉMENTS DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE

AU 30/06/2026

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	3 142 595 €
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	62 855 723 €
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	38 154 €
Dépôt à vue	2 819 840 €
TOTAL DES ACTIFS DÉTENUS PAR L'OPCI (lignes A+B+C)	68 856 312 €
D - DETTES	
Emprunt auprès d'établissement de crédit	
Compte courant d'actionnaires	
Dépôts de garantie reçus	
Dettes d'exploitation	1 833 326 €
Comptes financiers	
Compte transitoire	
TOTAL DU PASSIF DE L'OPCI (ligne D)	1 833 326 €
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (actif-passif = actif net OPC)	67 022 986 €

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 2026.

Les méthodes d'évaluation de l'actif sont inchangées au 30 juin 2026 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 30/06/2026 :
16 796 400,56 €

Actif net de la Part D au 30/06/2026
1118 855,40 €

Nombre de titres en circulation
au 30/06/2026 :
Part A : 75 429,93
Part B : 1,00
Part C : 26 128,08
Part D : 1 721,17

Valeur liquidative au 30/06/2026 :
Part A : 651,02 €
Part B : 651,02 €
Part C : 642,84 €
Part D : 650,05 €

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 30/06/2026 :
67 022 985,98 €

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.