

Modèle d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : IMMO 18

Identifiant d'entité juridique : FR0013383007 (part C)

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités **économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?



Oui



Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ___%



Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 0 % d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

avec un objectif social



Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.



Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La caractéristique environnementale promue par le fonds IMMO 18 est l'efficacité énergétique des actifs en exploitation.

Le fonds acquiert des actifs de bureaux, identifie les actions à mettre en place sur chaque actif et les déploie afin de réduire les consommations énergétiques.

Entre 2018 et 2024, ces actions (liste non exhaustive) ont consisté à :

- Réaliser des audits énergétiques
- Réaliser des travaux sur l'enveloppe de certains bâtiments
- Installer des équipements énergétiques performants (pompes à chaleur, éclairages LED fonctionnant avec des détecteurs de présence)
- Installer des équipements de pilotage des consommations énergétiques (GTB).

Des actions auprès des locataires sont prévues à partir de 2025 afin de poursuivre la réduction des consommations énergétiques, notamment via l'organisation de campagnes de sensibilisation sur les bonnes pratiques en matière de consommation d'énergie.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

- **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

L'indicateur de durabilité utilisé est l'intensité énergétique surfacique moyenne du portefeuille, exprimée en kWhEF/m²/an. Cet indicateur sera comparé à la moyenne de l'intensité énergétique surfacique des bureaux indiquée dans le Baromètre de la Performance Environnementale (BPE) publié annuellement par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

- **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?**

Non applicable : le fonds IMMO 18 ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Non applicable : le fonds IMMO 18 ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

— **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

Non applicable : le fonds IMMO 18 ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

- Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

Non applicable : le fonds IMMO 18 ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

- Oui, le produit IMMO 18 prend en compte les principales incidences négatives (PAI) sur les facteurs de durabilité.

La cartographie des principales incidences négatives détaillée dans l'Article 7 de la documentation précontractuelle du fonds a permis de déterminer deux PAI optionnels qui feront l'objet d'un reporting annuel, en plus des PAI obligatoires. Voici la liste des indicateurs PAI qui seront calculés selon les formules figurant dans l'annexe du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 et publiés annuellement :

- Exposition aux énergies fossiles à travers les actifs immobiliers (PAI obligatoire) : % de l'investissement dans des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles.
- Exposition aux actifs énergétiques non efficaces (PAI obligatoire) : % de l'investissement dans des actifs inefficaces énergétiquement.
- Intensité énergétique du patrimoine (PAI optionnel) : kWhEF/m²/an
- Gestion des déchets (PAI optionnel) : % des actifs non-équipés de système de tri.

Le reporting des données s'effectuera dès l'année 2024, et implique ainsi que les premiers indicateurs seront publiés avant le 30/06/2025.

- Non



Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

La stratégie d'investissement du produit financier IMMO 18 est décrite à la section 4.3.1 de son prospectus, disponible sur le lien suivant : <https://www.olifanrealestate.com/oppci-immo-18/#les-documents>.

- **Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Depuis sa création en 2018, le fonds a développé une stratégie d'investissement opportuniste et n'a pas fixé de contrainte étant donné qu'il était classé Article 6 au sens du Règlement SFDR.

En 2025 – année qui correspond au passage du fonds à une classification Article 8 au sens du Règlement SFDR – le fonds n'a plus vocation à réaliser d'investissement dans de nouveaux actifs. Toutefois, le fonds a établi des plans d'actions adaptés à la caractéristique promue sur l'ensemble de ses actifs.

Ces actions sont décrites plus haut et permettront d'améliorer la performance énergétique du patrimoine et d'atteindre la caractéristique environnementale définie.

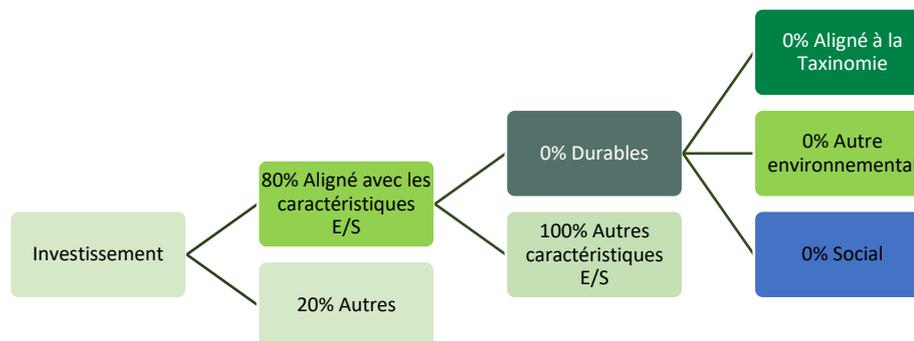
- **Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

Le produit financier ne s'engage pas à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de la stratégie d'investissement.

- **Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?**

Sans objet s'agissant d'actifs immobiliers.

Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?



- **Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Le produit financier n'a pas recours à des produits dérivés pour atteindre les caractéristiques environnementales promues.

Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La Société n'envisage pas de réaliser un minimum d'investissements durables à ce jour.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.



Le pourcentage d'alignement avec la Taxinomie européenne, au sens du Règlement (UE) 2020/852 sera a minima de 0% en termes de Chiffre d'Affaires.

- **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?**

Oui

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Non

- **Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Non applicable : le fonds IMMO 18 ne définit pas de part minimale dans des activités transitoires et habilitantes.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non applicable : le produit IMMO 18 ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable : le produit IMMO 18 ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.



Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

La catégorie « Autres » comprend uniquement les liquidités du fonds. Conformément au prospectus, cette poche de liquidités doit représenter entre un minimum de 2% et un maximum de 20% de l'actif du fonds. Cette poche de liquidités varie chaque année.

Ces liquidités peuvent faire l'objet de placement de trésorerie (comptes à termes, fonds monétaires).



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

<https://www.olifanrealestate.com/oppci-immo-18/>

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.