

ANNEXE IV

Modèle d'informations périodiques 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



**OPPCI IMMO 18
Article 11 du Règlement (UE) 2019/2088**

Publié le 30/06/2025

Annexe réglementaire applicable à IMMO 18

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il a réalisé **des 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 a réalisé **des investissements durables ayant un objectif social** : ___%

Il promouvait **des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de _ % 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

ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables.**



Dans quelles mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

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.

● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

L'indicateur de durabilité utilisé est l'intensité énergétique surfacique moyenne du portefeuille, exprimée en kWhEF/m²/an. Cet indicateur est 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).

En 2024, l'intensité énergétique des actifs du fonds IMMO 18 est de 62,3 kWhEF/m²/an. Selon le BPE, la moyenne de l'intensité énergétique de la typologie « bureaux » est de 130 kWhEF/m²/an en 2024. 100% des actifs ont une intensité énergétique inférieure à celle de la moyenne de la typologie « bureaux » du BPE de l'OID.

Le taux de couverture des actifs du portefeuille est de 88%.

Tous les indicateurs précédemment cités ont été pondérés par la valeur des actifs au 31/12/2024.

● **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué 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 a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé 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 étaient-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.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

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 font l'objet d'un reporting annuel, en plus des PAI obligatoires.

Actions menées en 2024					
Impacts négatifs sur la durabilité		Unité	Engagements pris en 2024	Résultat des Indicateurs quantitatifs suivis ¹ <i>(Pondération par la valeur des actifs au 31/12/2024)</i>	Taux de couverture moyen annuel des données pour le calcul des indicateurs <i>(Pondération par la valeur des actifs au 31/12/2024)</i>
Energies fossiles (indicateur obligatoire)	17. Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	Sans avoir défini de politique d'exclusion, le fonds IMMO 18 n'investit pas dans des actifs immobiliers liés aux combustibles fossiles.	0% des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergie fossiles	100%
Efficacité énergétique (indicateur obligatoire)	18. Exposition aux actifs énergétiques non efficaces (pour les actifs construits avant le 31/12/2020 : DPE C ou supérieur ; pour les actifs construits après le 31/12/2020 ou en construction : non-respect des seuils de la RT2012 ou de la RE2020)	Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores	Afin d'améliorer l'efficacité énergétique de ses actifs, le fonds IMMO 18 a réalisé les actions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - 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). 	100% des investissements ont été réalisés dans des actifs considérés comme inefficients d'un point de vue énergétique	73%
Intensité de consommation d'énergie	19. Intensité énergétique surfacique	Niveau d'intensité de consommation	Les actions engagées pour optimiser l'efficacité énergétique des actifs	66,4 kWhEF/m²/an	88%

¹ L'indicateur reporté dans le tableau ci-contre correspond à la moyenne des incidences aux 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre 2022

(indicateur optionnel)	moyenne du portefeuille pondérée par la valeur des actifs (kWhEF/m ²)	d'énergie pondérée par la valeur des actifs (kWhEF/m ² /an)	contribuent aussi à diminuer l'intensité de leur consommation d'énergie		
Gestion des déchets (indicateur optionnel)	20. Production de déchets	% des actifs non équipés de système de tri, pondéré par la valeur des actifs		54,6%	100%

Mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante, i.e l'année 2025

Energies fossiles : IMMO 18 s'engage à continuer d'exclure de son champ d'investissement des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles, conformément à la définition donnée dans le Règlement 2020/852 (Taxinomie Européenne).

Efficacité et intensité énergétique : IMMO 18 s'engage à poursuivre ses efforts en matière d'efficacité énergétique, et d'organiser des campagnes de sensibilisation sur les bonnes pratiques en matière de consommation d'énergie.



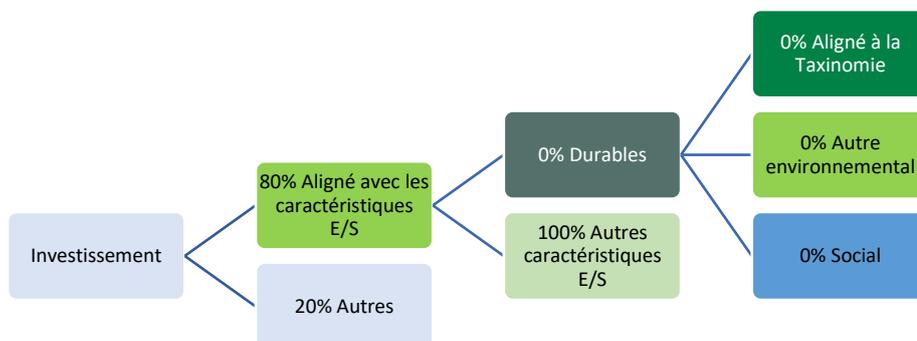
Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Non applicable : le fonds IMMO 18 n'a pas réalisé d'investissement en 2024.

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

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

● Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie #1 **Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie #2 **Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables

● ***Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?***

Les investissements réalisés par IMMO 18 en 2024 ont visé uniquement le secteur immobilier.



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

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

● ***Est-ce que le produit financier a investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire, conformément à la taxinomie de l'UE ?***

Oui

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Non

L'alignement taxinomique des investissements d'IMMO 18 est de 0% en 2024, en termes de chiffre d'affaires, de CAPEX et d'OPEX.

● ***Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?***

Le fonds IMMO 18 n'a réalisé aucun investissement dans des activités de transition ou habilitantes.

● ***Comment était le pourcentage d'investissements alignés sur la Taxinomie de l'Union Européenne par rapport aux périodes de référence précédentes ?***

Le fonds IMMO 18 n'a réalisé aucun investissement dans des activités de transition ou habilitantes.



Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

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

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

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

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie «Autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

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.

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

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

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.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?**

IMMO 18 n'a pas eu recours à un indice de référence.

- **En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?**

N.A

- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementale ou sociales promues ?**

N.A

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

N.A

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

N.A