



IMM^{OPPCI}18

INFORMATIONS EN MATIERE DE DURABILITE

ARTICLE 10 DU REGLEMENT (UE) 2019/2088

Publié le 20 décembre 2024

SOMMAIRE

Résumé

Sans objectif d'investissement durable

Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

Stratégie d'investissement

Proportion d'investissements

Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Méthodes

Sources et traitement des données

Limites aux méthodes et aux données

Diligence raisonnable

Politiques d'engagement

Indice de référence désigné

Résumé

L'OPPCI IMMO 18 (ci-après « Le Fonds », « Le Produit Financier ») est un fonds Article 8 au sens du Règlement (UE) 2019/2088, dit Règlement SFDR, qui promeut des caractéristiques environnementales mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

L'ambition de la Société Olifan Real Estate (ci-après « La Société »), et par extension celle de l'OPPCI IMMO 18, est d'optimiser les performances énergétiques de ses bâtiments. L'amélioration de l'efficacité énergétique du patrimoine constitue une priorité stratégique. Ce positionnement reflète à la fois un engagement en faveur de la transition écologique et une volonté de fournir aux locataires des espaces de vie et de travail alliant confort, sobriété énergétique et adéquation aux standards contemporains.

La Société a procédé à l'identification des risques de durabilité auxquels les actifs de l'OPPCI IMMO 18 sont exposés. Ces risques sont pris en compte dans les décisions d'investissement du fonds.

La Société a également procédé à l'identification des principales incidences négatives (ci-après « PAI ») du portefeuille de l'OPPCI IMMO 18 sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance. Le fonds procèdera au suivi des deux indicateurs obligatoires visés à l'annexe 1 du règlement délégué SFDR 2019/2088 pour les actifs immobiliers, ainsi que deux indicateurs optionnels :

- 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 surfacique (PAI optionnel) : kWhEF/m²/an ;
- Gestion des déchets (PAI optionnel) : % des actifs non équipés de système de tri.

Sans objectif d'investissement durable

L'OPPCI IMMO 18 ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

Caractéristiques environnementales ou sociales du Produit Financier

L'indicateur de durabilité suivi par l'OPPCI IMMO 18 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).

Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement de l'OPPCI IMMO 18 est décrite à la section 4.3.1 de son prospectus, disponible ici : <https://www.olifanrealestate.com/oppcci-immo-18/#les-documents>.

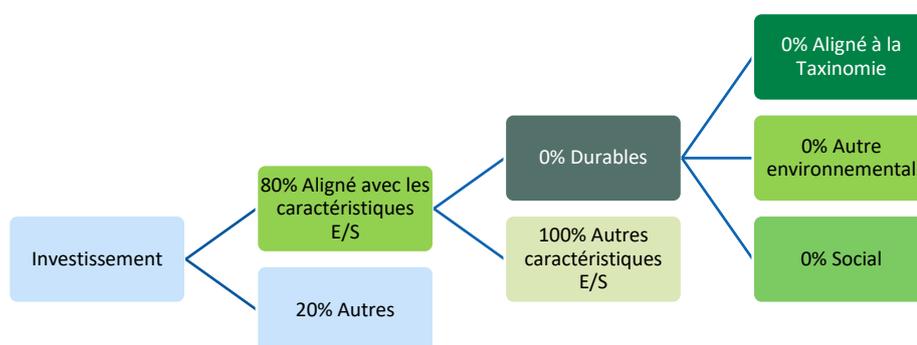
Proportion d'investissements

L'OPPCI IMMO 18 n'envisage pas de réaliser un minimum d'investissements durables à ce jour. 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 Fonds s'engage à avoir 80% de ses actifs sous gestion qui promeuvent la caractéristique environnementale de l'efficacité énergétique.

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).



Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Le contrôle de la caractéristique environnementale est réalisé d'une part par le suivi des indicateurs, et d'autre part via la mise en place d'actions visant à l'amélioration énergétique des actifs :

- Un cahier des charges des rénovations exigeant sur le volet environnemental ;
- Des rénovations énergétiques ciblées (amélioration et installation de Pompes à Chaleur, atteinte d'objectifs BREAAAM Very Good) ;
- Une optimisation de l'éclairage (remplacement des éclairages conventionnels par des LED, accompagnées de détecteurs de présence pour limiter les consommations inutiles dans les parties communes) ;
- Un suivi énergétique en temps réel, grâce à des compteurs intelligents ou des GTB.

Le fonds compte poursuivre ses efforts et pérenniser les résultats obtenus, avec un plan d'action qui sera décliné dans les prochaines années, comportant les éléments suivants :

- Audit des équipements et suivi des performances :
 - o Réalisation d'audits énergétiques sur l'ensemble de notre patrimoine pour identifier les axes d'amélioration ;
 - o Mise en place d'un tableau de bord pour suivre les consommations et anticiper les travaux nécessaires.
- Travaux de rénovation et modernisation :

- Priorisation des bâtiments les moins performants pour des travaux de rénovation énergétique ;
- Déploiement progressif de technologies innovantes, telles que des panneaux photovoltaïques, systèmes de récupération d'eau de pluie ou encore toitures végétalisées.
- Communication et sensibilisation auprès des locataires :
 - Organisation de campagnes de sensibilisation sur les bonnes pratiques en matière de consommation d'énergie ;
 - Diffusion de guides pratiques, avec des conseils pour optimiser l'utilisation des équipements (chauffage, éclairage, etc.) ;
 - Mise en place d'une hotline dédiée pour accompagner les locataires dans leurs démarches et répondre à leurs questions énergétiques ;
 - Participation des locataires à des projets collectifs, comme la mise en place de jardins partagés ou la gestion commune de dispositifs de tri sélectif.

Méthodes

Afin de mesurer la promotion de l'efficacité énergétique, l'indicateur de durabilité sélectionné est le suivant :

Axe	Indicateur de durabilité	Unité	Formule de calcul
Environnement	Intensité énergétique surfacique du patrimoine	kWhEF/m ² /an	Somme des consommations énergétiques annuelles tous fluides des actifs immobiliers détenus, divisée par la surface en mètre carré (pondéré par la valeur des actifs au 31.12.2024)

Sources et traitement des données

Les données proviennent des consommations énergétiques des locataires, transmises aux prestataires mandatés par les équipes d'Olifan Real Estate aux fins de traiter ces informations.

Limites aux méthodes et aux données

Les données de consommations énergétiques sont directement récupérées auprès des locataires.

Il peut arriver que pour diverses raisons, ces données soient indisponibles. Dans ce cas, la Société peut estimer les consommations énergétiques des locataires.

La Société s'engage à être transparente sur la provenance de ces données, et sur le taux de couverture des données réelles et estimées.

Diligence raisonnable

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. Ainsi, l'OPPCI IMMO 18 ne réalisera plus de processus de diligence raisonnable.

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.

Politiques d'engagement

L'OPPCI IMMO 18 n'a formalisé à ce jour aucune politique d'engagement.

Indice de référence désigné

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