



IMM<sup>OPPCI</sup>18

OLIFAN  
REAL ESTATE  
ORE

MISE EN CONFORMITE REGLEMENT SFDR  
ARTICLES 6 ET 7

# Politiques relatives aux risques en matière de durabilité à l'échelle du fonds IMMO 18 (Article 6 du Règlement SFDR)

L'article 6 du Règlement SFDR impose à Olifan Real Estate, ci-après « la société de gestion », de détailler dans ses documents précontractuels la manière dont les risques liés à la durabilité sont pris en compte dans ses décisions d'investissement, ainsi que les résultats de l'évaluation de leur impact potentiel sur la performance. Si la société de gestion considère que ces risques ne sont pas pertinents, elle doit fournir une explication claire et concise justifiant cette évaluation, conformément au principe du « *Comply or Explain* ». La société de gestion a décidé, pour son fonds IMMO 18, de se conformer à cette exigence et d'expliquer comment les risques de durabilité sont pris en compte dans les décisions d'investissement.

Cette déclaration est donc émise en conformité avec cette exigence réglementaire.

## 1. Processus d'identification et de priorisation des risques de durabilité

Le fonds IMMO 18 cherche à réduire son exposition aux risques liés à la durabilité. Dans un premier temps, elle doit d'abord les identifier, grâce à la classification recommandée par la « Task Force on Climate-related Financial Disclosure » (« TCFD »), ainsi qu'une veille sectorielle et réglementaire.

La classification des risques par typologie s'appuie sur les recommandations de la TCFD :

- Risques Aigus, liés à des événements climatiques, directs ou indirects
- Risques Chroniques, liés au changement climatique sur le long terme
- Risques juridiques et politiques
- Risques de marché
- Risques réputationnels.

La méthode d'évaluation s'est appuyée sur l'analyse de la probabilité d'occurrence du risque ainsi que sur son impact, examiné sous quatre angles d'analyse :

- L'impact financier pour le fonds IMMO 18 ;
- L'impact réglementaire ;
- L'impact sur la satisfaction des différentes parties prenantes ;
- L'impact sur la réputation de Olifan Real Estate.

La cartographie des risques a permis d'identifier 5 risques de durabilité prioritaires pour le fonds IMMO 18. Ces 5 risques sont ceux dont le niveau de priorité brut est le plus élevé.

La définition d'un risque brut et la méthodologie de calcul sont explicitées ci-après :

- Un risque brut correspond à l'évaluation du risque sans tenir compte des mesures de contrôle ou de maîtrise mises en place. C'est le niveau de risque auquel une entreprise ou un investissement est exposé avant l'application de toute stratégie de gestion du risque.
- Le niveau de priorité brut est calculé de la manière suivante : Probabilité d'occurrence du risque (sur 5) \* Impact potentiel du risque (sur 5).

- Les risques prioritaires sont établis sur la base du risque brut et non du risque net afin de diriger les actions ESG vers les enjeux les plus matériels pour l'activité de l'entreprise.

Ces 5 risques prioritaires auxquels le fonds est exposé sont listés dans le Tableau 1.

Après avoir identifié les risques bruts, la cartographie permet de faire émerger le niveau de priorité net de chaque risque. Afin de le déterminer, le niveau de priorité brut des risques est réévalué en tenant compte des actions mises en place à l'échelle d'Olifan Real Estate afin de réduire l'impact ou la probabilité de survenance du risque initial. Le niveau de priorité net des 5 risques prioritaires est indiqué dans le Tableau 1.

Thématique	Description du risque	Niveau de priorité brut	Niveau de priorité net
<b>Energie</b>	Obligation de réduire la consommation des bâtiments dû à la mise en place de réglementations évolutives (DEET pour le tertiaire, opposabilité du DPE pour le logement).	12	5
<b>Parties prenantes</b>	Crédibilité de l'entité dégradée, liée à une image polluante/non-respectueuse de l'environnement.	9,75	1,5
<b>Climat – Vagues de chaleur</b>	Risques d'inconfort des utilisateurs.	8,75	5
<b>Règlementation ESG</b>	Non-respect de la réglementation en vigueur, causant amendes et taxes applicables.	8,25	3,75
<b>Carbone</b>	Objectif d'atteinte de la neutralité carbone en 2050 faisant évoluer les réglementations de manière à diminuer les émissions de GES, par l'intermédiaire d'une taxe carbone par exemple.	7,5	3

Tableau 1 : Niveaux de priorité brut et net des risques bruts prioritaires

## 2. Politique de gestion des risques de durabilité

Afin de réduire la vulnérabilité des actifs d'IMMO 18 face à ces risques de durabilité, la priorité stratégique du fonds est d'agir sur le plan énergétique, afin de réduire les consommations de ses bâtiments et leur empreinte carbone. 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.

Les actions suivantes ont été menées jusqu'à présent :

- Rédaction d'un cahier des charges des rénovations exigeant sur le volet environnemental ;
- Réalisation de rénovations énergétiques ciblées (amélioration et installation de pompes à chaleur, obtention de certifications BREAAAM Very Good) ;

- 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) ;
- Réalisation d'un suivi énergétique en temps réel, grâce à des compteurs intelligents ou des GTB.

Le fonds IMMO 18 compte poursuivre ses efforts afin de réduire son exposition aux risques de durabilité, avec un plan d'action qui sera décliné dans les prochaines années :

- 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
  - o Priorisation des bâtiments les moins performants pour des travaux de rénovation énergétique ;
  - o 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
  - o Organisation de campagnes de sensibilisation sur les bonnes pratiques en matière de consommation d'énergie ;
  - o Diffusion de guides pratiques, avec des conseils pour optimiser l'utilisation des équipements (chauffage, éclairage, etc.) ;
  - o Participation des locataires à des projets collectifs, comme la mise en place de jardins partagés ou la gestion commune de dispositifs de tri sélectif.
- Veille sur l'évolution des réglementations ESG applicables au fonds IMMO 18 afin d'assurer une conformité réglementaire constante.

## Prise en considération des incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité à l'échelle du fonds IMMO 18 (Article 7 du Règlement SFDR)

Conformément au Règlement européen (UE) 2019/2088 dit « Règlement SFDR », les incidences négatives sont définies comme les conséquences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG »).

L'article 7 du Règlement SFDR exige que la société de gestion publie les modalités de prise en compte des principales incidences négatives sur la performance du fonds, en renvoyant aux informations disponibles dans le rapport périodique.

### 1. Processus d'identification et de priorisation des principales incidences négatives

Olifan Real Estate s'engage dans une démarche proactive de réduction de l'empreinte environnementale et d'amélioration de l'impact sociétal de ses actifs sous-jacents. Dans cette optique, la société de gestion a instauré un processus d'identification et de hiérarchisation des principales incidences négatives de son patrimoine sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) externes.

L'identification des incidences négatives propres au secteur immobilier repose initialement sur une veille sectorielle et réglementaire, permettant de cerner les enjeux majeurs du marché.

Olifan Real Estate priorise les incidences négatives générées en évaluant la probabilité de chacune d'entre elles, ainsi que leur impact, mesuré en termes d'ampleur, de portée et de réversibilité. Ces incidences sont d'abord évaluées de manière brute, sans tenir compte des actions déjà entreprises par la société de gestion, puis de manière nette, en intégrant ces actions. Les principales incidences négatives sont déterminées en fonction de ce niveau de priorité net.

De la même manière que pour les risques, la cartographie fait ressortir 5 principales incidences négatives brutes avec leur niveau de priorité net en face dans le Tableau 2.

Thématique	Description de l'incidence négative	Niveau de priorité brut	Niveau de priorité net
<b>Consommations énergétiques – Inefficacité énergétique</b>	Les consommations énergétiques des actifs immobiliers représentent, de manière générale, le deuxième poste d'émissions de gaz à effet de serre le plus important. L'exploitation des bâtiments représente donc une source importante d'émissions de gaz à effet de serre. Celles-ci peuvent être drastiquement diminuées en améliorant l'efficacité énergétique des actifs.	6,67	5,56
<b>Emissions de gaz à effet de serre – Empreinte carbone</b>	Le secteur du bâtiment représente 25% des émissions de gaz à effet de serre en France, participant ainsi au dérèglement climatique. La réduction des émissions de gaz à effet de serre est une action atténuative nécessaire pour poursuivre les objectifs internationaux	5,33	3,67

	de réduction de ces émissions, tels que les Accords de Paris.		
<b>Eau – Consommations d'eau</b>	L'eau est une ressource rare, qui pourrait venir à manquer dans le contexte du dérèglement climatique. Or, l'exploitation des actifs immobiliers représente une part importante des consommations en eau, participant à la raréfaction de cette ressource vitale.	4,44	4,44
<b>Ressources naturelles – Surexploitation des ressources naturelles</b>	Le secteur de l'immobilier contribue significativement à la surexploitation des ressources naturelles en raison de la forte demande en matériaux de construction tels que le béton, l'acier, le bois et le verre. La surexploitation des ressources est aussi une des 5 causes majeures de l'érosion de la biodiversité. Limiter la surexploitation de ces ressources est essentiel pour respecter les Accords de Paris et réduire l'impact négatif sur le vivant.	3	3
<b>Déchets – Tri et gestion des déchets</b>	Dans le cas d'une mauvaise gestion des déchets en phases d'exploitation, de rénovation et de construction, ceux-ci peuvent entraîner une forte pollution environnementale, de l'air, de l'eau et des sols. Une mauvaise gestion des déchets peut également réduire le recours aux produits et matières recyclés, et ainsi favoriser l'extraction de ressources naturelles non renouvelables, participant à l'épuisement des ressources.	2,67	1

Tableau 2 : Niveaux de priorité brut et net des principales incidences négatives

## 2. Indicateurs relatifs aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Dans le cadre du reporting annuel lié au Règlement SFDR, le fonds IMMO 18 doit reporter sur les deux indicateurs PAI obligatoires et doit sélectionner a minima un PAI optionnel parmi la liste des six PAI optionnels.

La cartographie des principales incidences négatives a permis au fonds IMMO 18 de déterminer deux PAI optionnels sur lesquels elle souhaite reporter. Voici la liste des indicateurs PAI qui seront calculés selon les formules figurant dans le 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 (PAI optionnel) : kWhEF/m<sup>2</sup>/an ;
- Gestion des déchets (PAI optionnel) : % des actifs non équipés de système de tri.

Les premiers indicateurs seront publiés avant le 30/06/2025.

### **3. Politique d'atténuation des principales incidences négatives**

Afin d'atténuer les incidences négatives jugées prioritaires, le fonds IMMO 18 a lancé plusieurs initiatives et a développé un plan d'actions qui sera décliné dans les prochaines années. Ces initiatives et ce plan d'actions sont les mêmes que ceux listés au « 2. Politique de gestion des risques de durabilité » de l'article 6 du présent document.