

Rapport ESG

Opale Gestion Ingénierie & Investissement
OG2I
Fonds ViageCapital

Année 2025

OG2I, SAS au capital de 412 000 € - SIREN 918 089 350 - RCS Vannes, Société de Gestion agréée par l'AMF sous le numéro GP-20220033 le 22/12/2022
8, rue des 7 iles, ZA de Mane Coët Digo, 56880 PLOEREN - Email : contact@og2i.fr – www.og2i.fr – Tel : 09 74 04 17 00.

Table des matières

Préambule 3

Quelques termes et définitions 4

I. Les caractéristiques de ViageCapital 5

Processus d'investissement et cycle de vie d'un actif 5

ViageCapital en chiffres au 31/12/2025 5

II. Notre approche ESG 6

Approche SFDR Article 8 6

Caractéristiques environnementales et sociales promues (Article 8 SFDR) 6

Mise en œuvre effective des caractéristiques sur la période (ex-post) 7

Tableau de cohérence ex-ante / ex-post (SFDR) 7

Principales incidences négatives (PAI) et indicateurs de durabilité suivis 8

Bonnes pratiques de gouvernance (SFDR) 8

Limites méthodologiques et axes d'amélioration 9

Approche ISR 10

Nos engagements 10

Nos critères ISR 10

Quel intérêt pour les investisseurs ? 12

III. La performance ESG de ViageCapital 13

Indicateurs de performance 13

Notation ISR du fonds 15

Difficultés rencontrées pour le calcul des indicateurs 16

IV. Performances ESG de nos viagers 17

Les biens les plus importants 17

Les biens les mieux notés 23

Les biens les moins bien notés 29

Annexe : Définition et cadre réglementaire 35

Préambule

Opale Gestion Ingénierie & Investissement (OG2I) est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), exerçant son activité dans le respect des dispositions applicables aux gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs ainsi que des réglementations européennes et nationales en vigueur.

La société développe une stratégie d'investissement spécialisée dans le viager mutualisé, reposant sur la combinaison d'une expertise immobilière, d'une analyse actuarielle des paramètres de longévité et d'une approche de gestion financière visant à structurer un portefeuille diversifié d'actifs résidentiels. Son organisation s'appuie sur des fonctions dédiées à l'investissement, à la gestion des risques, à la conformité et au suivi extra-financier, ainsi que sur des prestataires externes contribuant au dispositif global de contrôle et de supervision.

Dans ce cadre, OG2I gère le fonds ViageCapital, un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) spécialisé dans l'investissement en viager.

Investir dans ViageCapital s'apparente à un placement immobilier atypique. Contrairement à l'acquisition directe d'un bien en viager, le fonds permet de diversifier l'investissement au sein d'un portefeuille composé de nombreux actifs.

Toutefois, comme tout investissement dans un fonds immobilier, la liquidité est limitée. Il s'agit d'un placement de long terme, avec une durée de détention recommandée d'au moins 8 ans. Cette durée permet de lisser les fluctuations du marché et de bénéficier pleinement de la stratégie d'investissement du fonds.

Ce type d'investissement comporte un risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, lesquelles dépendent notamment de la conjoncture économique et des spécificités du marché immobilier.

Quelques termes et définitions

ISR

L'investissement socialement responsable (ISR) vous permet d'investir dans des valeurs, à travers un fonds ou en direct, qui prennent en compte, en plus des critères financiers, des critères extra-financiers de type ESG (Environnementaux, Sociaux, et de Gouvernance).

Dans le cas des fonds ISR, les actifs gérés de manière responsable vont généralement concerner les actions et obligations cotées mais aussi, selon des modalités spécifiques, l'immobilier ou le capital-investissement.

Vous participez au financement d'entreprises et d'entités publiques contribuant au développement durable, quels que soient leurs secteurs d'activité. Ce type de placements allie performance économique et impact social et environnemental.

Label ISR

L'investissement socialement responsable (ISR) est une méthode de gestion qui consiste à prendre en compte, au-delà des critères financiers de risque et de rendement, des facteurs liés à l'impact des émetteurs sur l'environnement, la société et sur les enjeux de gouvernance.

Le label ISR, soutenu par le ministère chargé de l'Économie et des Finances et développé à la demande de l'ensemble des acteurs concernés, vise à favoriser la visibilité de la gestion ISR, par les épargnants.

Critères ESG

Les critères ESG (pour Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) permettent d'évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie des acteurs économiques (entreprises, collectivités, etc.). Ces critères peuvent par exemple être :

- les émissions de CO_2, la consommation d'électricité, le recyclage des déchets pour le pilier E,
- la qualité du dialogue social, l'emploi des personnes handicapées, la formation des salariés pour le pilier S,
- la transparence de la rémunération des dirigeants, la lutte contre la corruption, la féminisation des conseils d'administration pour le pilier G.

Article 8 SFDR

Les placements dits « Article 8 » qui déclarent la prise en compte de critères sociaux et/ou environnementaux intègrent des caractéristiques extra-financières dans leur processus d'investissement et de gestion, visant notamment à améliorer la performance énergétique du parc immobilier sous gestion et à favoriser le bien-être ou l'utilité sociale des occupants, tout en garantissant des pratiques de bonne gouvernance de la part de la société de gestion et du fonds d'investissement.

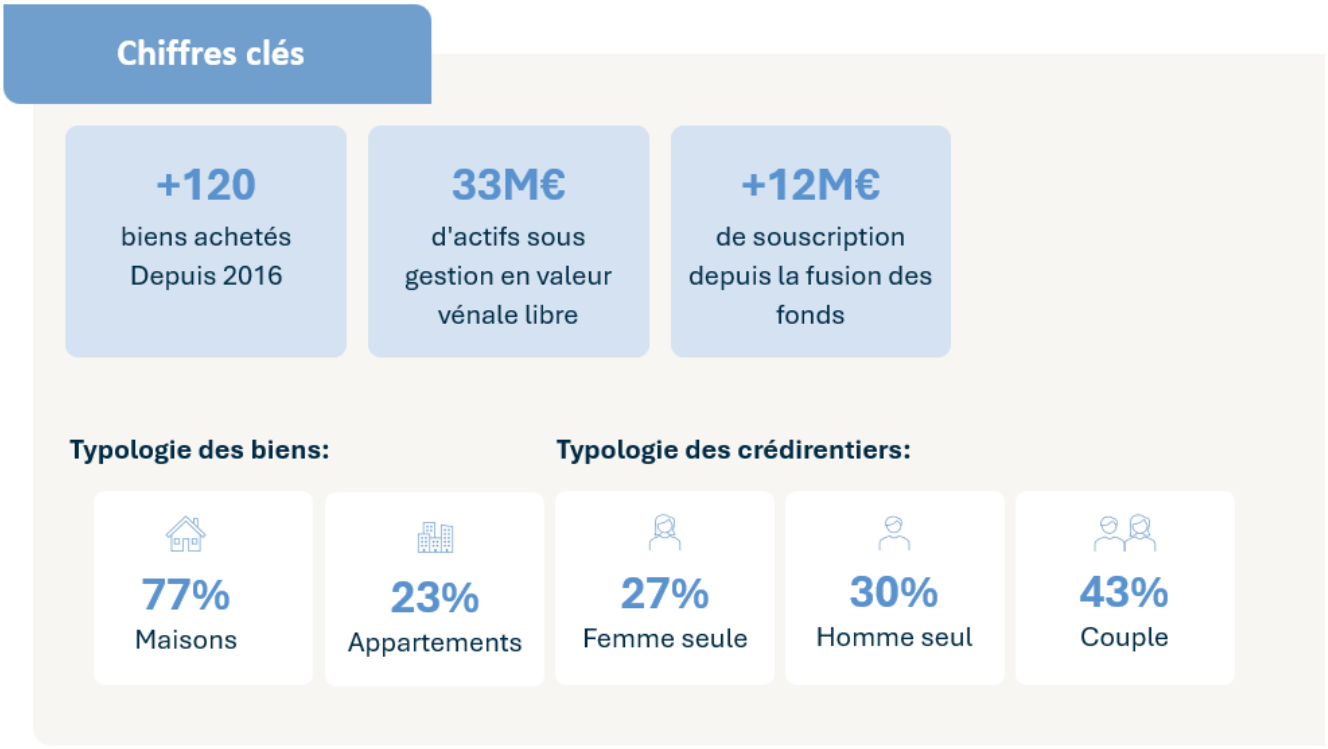
I. Les caractéristiques de ViageCapital

ViageCapital est un acteur majeur du viager traditionnel en France. Nous proposons aux seniors une solution de financement innovante en leur permettant de vendre leur bien immobilier tout en continuant à l'habiter en échange d'un bouquet et d'une rente viagère. Grâce à notre expertise et à notre réseau, nous acquérons des biens avec une décote de 35 à 45%.

Processus d'investissement et cycle de vie d'un actif

1. Acquisition : Décote de prix à l'acquisition
2. Période de détention :
    a. Appréciation mécanique du bien par l'amortissement du droit d'usage et d'habitation et du paiement des rentes.
    b. Réévaluation du patrimoine du fonds par des experts indépendants à intervalle régulier
3. A la libération : Revente des biens et acquisition de nouveaux viagers.

ViageCapital en chiffres au 31/12/2025



II. Notre approche ESG

Approche SFDR Article 8

ViageCapital est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) immobilier relevant de l'article 8 du règlement (UE) 2019/2088 (SFDR), dans la mesure où il promeut des caractéristiques environnementales et sociales, sans avoir pour objectif un investissement durable au sens de l'article 2(17) du règlement.

Le présent document constitue le rapport annuel ISR enrichi des informations périodiques requises par SFDR, conformément aux Regulatory Technical Standards (RTS), et couvre l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Il vise à présenter, de manière transparente et proportionnée :

- les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds ;
- la manière dont ces caractéristiques ont été respectées sur la période ;
- les indicateurs suivis et les résultats observés ;
- les principales limites méthodologiques et axes d'amélioration.

Caractéristiques environnementales et sociales promues (Article 8 SFDR)

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement en viager occupé, ViageCapital promeut notamment les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques environnementales

- Amélioration progressive de la **performance énergétique** du patrimoine immobilier détenu ;
- Maîtrise et suivi des **émissions de gaz à effet de serre** associées aux biens ;
- Préservation et développement de la **végétalisation des parcelles et parties communes** ;
- Sensibilisation des occupants aux enjeux de sobriété énergétique et environnementale.

Caractéristiques sociales

- Promotion et sécurisation du **maintien à domicile des seniors**, cœur du modèle économique du fonds ;
- Qualité d'usage et de confort des logements (qualité de l'air intérieur, ventilation, accessibilité aux services essentiels) ;
- Prise en compte de l'environnement de vie des occupants (transports, services de santé, commerces).

Caractéristiques de gouvernance

- Sélection et suivi de prestataires intégrant progressivement des **clauses ESG** ;
- Encadrement des travaux et interventions via des exigences de qualité, de conformité réglementaire et de bonnes pratiques ;
- Mise en œuvre d'actions de **sensibilisation et de dialogue** avec les occupants.

Ces caractéristiques sont mises en œuvre au travers du processus de sélection, de notation ESG et de suivi décrit dans les sections II et III du rapport initial.

Mise en œuvre effective des caractéristiques sur la période (ex-post)

Les caractéristiques environnementales et sociales promues ont été déployées sur l'exercice 2025 au moyen :

- d'un outil de notation ESG propriétaire, intégrant des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance ;
- d'une note minimale d'exclusion (15/100) et d'une note seuil (51/100), les actifs Best-in-Progress faisant l'objet d'un plan d'amélioration sur trois ans visant la note seuil ou une hausse d'au moins 20 points ;
- d'un suivi annuel d'indicateurs quantitatifs et qualitatifs, présentés en détail dans la section III du rapport ISR.

S'agissant spécifiquement des indicateurs de performance énergétique, les données disponibles au 31 décembre 2025 couvrent 37,6 % du portefeuille en valeur, reflétant le calendrier de renouvellement des diagnostics de performance énergétique (DPE). Cette couverture partielle constitue une limite de données et non une limite de processus : la grille de notation ESG a été appliquée à tous les actifs, y compris ceux dont le DPE n'était pas encore disponible à la clôture. Un renouvellement massif des diagnostics est prévu en 2026. Les résultats présentés ci-après sont représentatifs de la fraction couverte et non de l'ensemble du portefeuille.

Tableau de cohérence ex-ante / ex-post (SFDR)

Engagements et caractéristiques promues ex-ante	Mise en œuvre en 2025	Résultats observés	Commentaires
Suivi de la performance énergétique	Diagnostics énergétiques et consolidation des données	Indicateurs calculés sur 37,6 % du parc	Renouvellement massif prévu en 2026
Suivi des émissions de GES	Exploitation des DPE existants	Données GES disponibles partiellement	Alignement avec nouvelles normes DPE
Maintien à domicile des crédirentiers	Intégration contractuelle et suivi	98,7 % des biens en viager occupé	Stratégie pleinement alignée
Gouvernance des prestataires	Introduction progressive de clauses ESG	Déploiement en cours	Généralisation prévue en 2026

Principales incidences négatives (PAI) et indicateurs de durabilité suivis

1. Position au regard des principales incidences négatives

Conformément à son annexe précontractuelle SFDR (Annexe II), le fonds ViageCapital ne prend pas formellement en considération les principales incidences négatives (PAI) au sens du règlement (UE) 2019/2088 ; OG2I ne les prend pas non plus en considération au niveau de la société de gestion (article 4, paragraphe 1, point b), du règlement SFDR – déclaration publiée sur www.og2i.fr). Le processus d'évaluation ESG du fonds intègre toutefois le suivi de certains indicateurs relatifs aux facteurs de durabilité, dont les deux indicateurs énergétiques ci-dessous :

N°	Indicateur	Méthode de mesure	Résultat au 31/12/2025
1	Efficacité énergétique : part des actifs classés E, F ou G au DPE	Calcul sur la base des DPE disponibles au 31/12/2025 (périmètre : 37,6 % du portefeuille en valeur)	13,5 %
2	Émissions de GES : intensité des émissions liées aux consommations énergétiques	Calculé sur la base des classes GES des DPE disponibles au 31/12/2025 (périmètre : 37,6 % du portefeuille en valeur)	23,7 kg CO_2eq/m²/an

2. Justification et perspectives

La nature du viager occupé — le bien demeurant occupé par le crédirentier vendeur — limite le contrôle direct du fonds sur les consommations énergétiques instantanées et l'accès aux données de consommation réelles. OG2I intègre néanmoins ces enjeux dans sa stratégie de rénovation et d'engagement lors des phases de travaux et de remise en état, ainsi qu'à travers la sensibilisation des occupants.

Le fonds travaille à l'amélioration continue de la collecte de données pour étendre, à terme, le suivi de ces indicateurs à l'ensemble des actifs du portefeuille. OG2I réexamine chaque année l'opportunité de prendre en considération les principales incidences négatives au sens du règlement SFDR.

Bonnes pratiques de gouvernance (SFDR)

Les investissements réalisés par ViageCapital respectent des **bonnes pratiques de gouvernance**, appréciées notamment au travers :

- de la conformité réglementaire des biens acquis ;
- du recours à des prestataires qualifiés et encadrés contractuellement ;
- de l'intégration progressive de clauses ESG dans les contrats ;
- du suivi de la satisfaction et du dialogue avec les occupants.

Ces éléments contribuent à limiter les risques opérationnels, juridiques et réputationnels du fonds.

Déclaration DNSH (Do No Significant Harm)

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

ViageCapital ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable au sens de l'article 2(17) du règlement SFDR et ses investissements immobiliers ne recherchent pas un alignement avec la taxonomie européenne. En conséquence, la proportion minimale d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE est de 0 %, tant pour les activités liées au gaz fossile que pour celles liées à l'énergie nucléaire.

Alignement sur la taxonomie européenne

ViageCapital n'a pas pour objectif la réalisation d'investissements durables au sens du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie). Les actifs immobiliers détenus ne sont pas évalués au regard des critères techniques d'examen de la taxonomie européenne.

Conformément au modèle de l'annexe IV du règlement délégué (UE) 2022/1288, les graphiques ci-dessous représentent la répartition des investissements au regard de l'alignement taxonomique.

Graphique 1 — Alignement taxonomique (ensemble des investissements, y compris obligations souveraines)	Graphique 2 — Alignement taxonomique (hors obligations souveraines)
100 %	**100 %**
Non aligné sur la taxonomie de l'UE	Non aligné sur la taxonomie de l'UE
dont : 0 % aligné gaz fossile | 0 % aligné nucléaire	*dont : 0 % aligné gaz fossile | 0 % aligné nucléaire*
Ce graphique représente 100 % du total des investissements.	*Ce graphique représente 100 % du total des investissements.*

Limites méthodologiques et axes d’amélioration

Les principales limites identifiées (couverture partielle des diagnostics, évolution des normes DPE, absence de benchmarks consolidés) ainsi que les plans d’actions associés sont décrits dans la section « Difficultés rencontrées pour le calcul des indicateurs » du rapport ISR, laquelle vaut également information SFDR.

Conformément aux dispositions du Règlement (UE) 2019/2088 et de ses normes techniques d'exécution, les informations périodiques présentées couvrent l'exercice 2025. Le fonds ayant adopté les caractéristiques environnementales et sociales au titre de l'article 8 SFDR en avril 2025, aucune donnée comparative pour l'exercice 2024 n'est fournie, cet exercice ne constituant pas une période de référence sous le statut Article 8. La comparaison historique sera intégrée à compter du prochain rapport annuel.

Approche ISR

Avec ViageCapital, conciliez rentabilité et responsabilité. Notre fonds immobilier vous offre la possibilité de générer des plus-values tout en ayant un impact positif sur la société et l'environnement. Notre démarche ISR, ancrée dans une vision à long terme, garantit la pérennité de votre investissement.

Nos engagements

Afin de sélectionner les meilleurs investissements et d'orienter nos décisions de gestion, nous avons mis en place un système de notation ESG rigoureux. Cet outil nous permet d'évaluer de manière objective la qualité de nos actifs et d'identifier les opportunités d'amélioration.

Nous construisons notre démarche ESG en étroite collaboration avec les occupants des viagers de votre FIA. Leurs attentes et leurs besoins sont au cœur de nos réflexions pour améliorer la performance environnementale et sociale de nos biens.

Parce que les occupants de nos viagers sont au cœur de notre modèle économique, nous les impliquons activement dans notre démarche ISR. En coconstruisant des solutions durables, nous améliorons la qualité de vie dans nos viagers et valorisons votre investissement sur le long terme.

Notre engagement en faveur de l'ESG ne se limite pas à notre patrimoine existant. Chaque nouveau viager que nous acquérons est sélectionné en fonction de ses qualités environnementales, sociales et de gouvernance. Une fois intégré, il bénéficie de notre accompagnement personnalisé et de notre plan d'amélioration continue.



Analyse
Recueil des données ESG du viager

Sélection
Intégration des données ESG dans l'outil de sélection des biens

Acquisition du bien en viager

Notation
Notation du viager en collaboration avec l'occupant au travers des données ESG

Amélioration
Développement et déploiement du plan d'action pour renforcer notre performance ESG.

Nos critères ISR

Pour ViageCapital, l'intégration des critères ESG dans sa stratégie de sélection et de gestion de ses viagers, se structure autour des objectifs suivants :

Environnement

42%

- Réduire la consommation énergétique des biens.
- Favoriser l'utilisation d'énergie renouvelable.
- Analyser les expositions aux risques.

Social

34%

- Améliorer le confort, le bien-être et la santé des occupants.
- Améliorer l'accessibilité aux transports en commun, aux services.
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées.

Gouvernance

24%

- Ajouter des clauses ESG aux contrats de nos prestataires
- Sensibiliser nos occupants aux enjeux environnementaux.
- Analyser les risques auxquels sont exposés les biens acquis par le fonds.

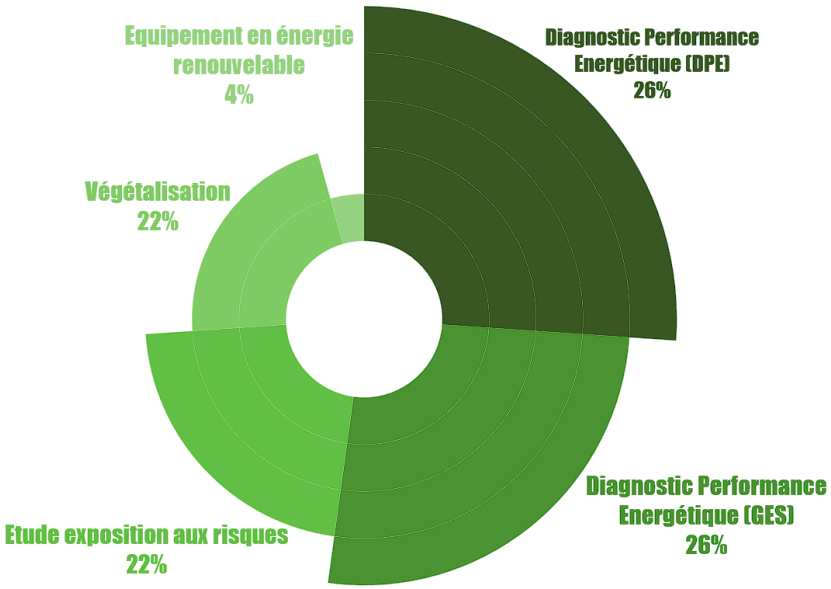
Les poids ont été déterminés par l'équipe ISR et l'équipe de gestion dans son outil de notation.

Les critères environnementaux :

Critère 1 : La note (de A à F) du Diagnostic de Performance Energétique (DPE).
Critère 2 : La note de niveau d'émission de carbone.
Critère 3 : Exposition aux risques (GeoRisque)

Critère 4 : Surface végétalisée du bien en %

Critère 5 : Equipement en énergies renouvelables

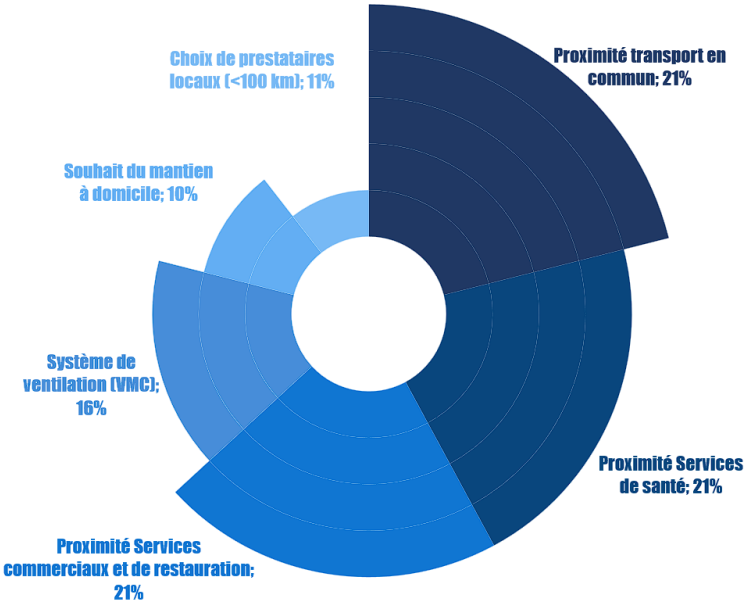


Les critères sociaux :

Critère 1 : Proximité des transports en commun
Critère 2 : Proximité des services de santé

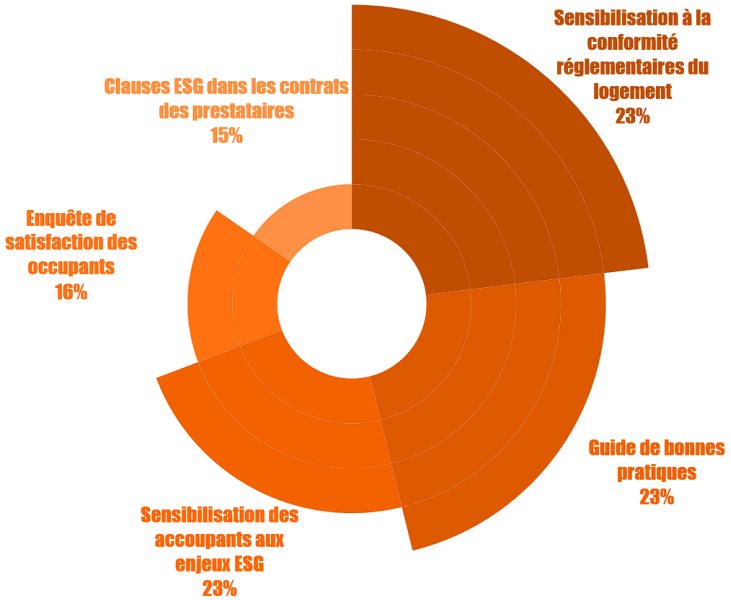
Critère 3 : Proximité Services commerciaux et de restauration
Critère 4 : Présence d'un système de ventilation.
Critère 5 : Souhait du maintien à domicile

Critère 6 : Choix de prestataires locaux en cas de travaux.



Les critères de gouvernance :

Critère 1 : Sensibilisation des occupants à la conformité réglementaire du bien.
Critère 2 : Mise en place d'un guide de bonnes pratiques sur les travaux.
Critère 3 : Sensibilisation des occupants aux enjeux ESG.
Critère 4 : Enquête de satisfaction auprès des occupants.
Critère 5 : Présence de clauses ESG dans les contrats des prestataires.



La grille de notation ESG de ViageCapital, fondée sur 16 indicateurs clés de performance, permet d'attribuer à chaque viager un score ESG compris entre 0 et 100. Un seuil ESG a été défini afin de classer les viagers en deux catégories distinctes, en fonction de leur alignement avec notre politique ISR.

Afin de garantir la qualité ESG de notre portefeuille, nous avons mis en place un processus d'évaluation rigoureux. Tout viager dont la note ESG pré-investissement est inférieure à la note minimale d'exclusion (15/100) est exclu de notre champ d'investissement. Un viager noté entre 15 et 51/100 est classé Best-in-Progress et fait l'objet d'un plan d'actions sur trois ans visant la note seuil (51/100) ou une hausse d'au moins 20 points de sa note ESG ; à défaut, il n'est pas retenu. Un viager noté 51/100 ou plus est classé Best-in-Class et fait l'objet d'un plan de maintien.



Quel intérêt pour les investisseurs ?

Au travers de cette démarche, OG2I contribue, à l'échelle de l'épargnant, à une économie plus durable et responsable, tout en :

Renforçant l'attractivité de notre patrimoine : en le rendant plus vertueux et en répondant aux attentes d'une clientèle toujours plus exigeante en matière d'ESG.

Améliorant le quotidien des occupants : Notre approche centrée sur l'humain se traduit par la mise en place de services personnalisés et de solutions innovantes pour optimiser le confort et le bien-être de nos occupants, tout en réduisant leur empreinte écologique.

Anticipant les évolutions réglementaires ESG pour garantir la pérennité de notre activité et renforcer notre attractivité.

III. La performance ESG de ViageCapital

Nous avons retenu 8 principaux indicateurs, parmi 16 critères environnementaux, sociaux et de gouvernance, pour l'évaluation et le suivi de la performance ESG des viagers détenus par ViageCapital.

Ces 8 indicateurs, sélectionnés pour leur pertinence au regard de la stratégie ESG de ViageCapital, représentent fidèlement la performance ESG globale du fonds et des viagers qui le constituent. Ils témoignent de notre engagement à améliorer durablement les aspects environnementaux des biens, tout en privilégiant le confort et le bien-être des occupants.

Indicateurs de performance

Les indicateurs de performance ESG utilisés pour évaluer la performance du fonds sont les suivants :

Critères Environnementaux

Critères	Méthode de calcul et sources	Benchmark
Performance énergétique Performance énergétique (en kWh/m²/an) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, l'énergie produite ne pouvant être déduite de la consommation réelle	**Méthode de calcul** Moyenne pondérée par la VVL de la performance énergétique en kWh/m²/an délivrée au sein des diagnostics énergétiques. **Source** Diagnostic énergétique pour l'énergie OG2I et expert indépendant pour la VVL des biens	**Benchmark** Statistiques ADEME (https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/statistiques/outil) Données sur les appartements et maisons
Emissions de GES Emissions de GES relative (en : kg CO_2/m²/an), Scopes 1 & 2 à minima, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, l'énergie produite ne pouvant être déduite de la consommation réelle.	**Méthode de calcul** Moyenne pondérée par la VVL des Emissions de GES en kg CO_2/m²/an délivrée au sein des diagnostics énergétiques **Source** Diagnostic énergétique pour l'énergie OG2I et expert indépendant pour la VVL des biens	**Benchmark** Statistiques ADEME (https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/statistiques/outil) Données sur les appartements et maisons
Végétalisation des propriétés Pourcentage de biens dont la part de végétalisation (maison individuelle) ou des parties communes (appartements) est supérieur à 25% de la surface totale d'emprise au sol.	**Méthode de calcul** Parties végétalisées en m² divisée par la surface totale en m² au sol (référence cadastrale). **Source** Acte de vente, cadastre Mesure via Google Earth des parties végétalisées / Expertises indépendantes	**Benchmark** Pas de benchmark identifié à date

Critères Sociaux

Critères	Méthode de calcul et sources	Benchmark
Proximité transport Proximité aux nœuds de transport par catégorie (transports en commun, bornes véhicules électriques et vélo, point de rassemblement covoiturage, gares et aéroports, infrastructures routières : routes départementales structurantes, routes express et autoroutes)	**Méthode de calcul** Au moins un transport en commun disponible dans un rayon inférieur à 500 m en zone urbaine et 1 km en zone rurale. **Source** Price Hubble / Google Maps	**Benchmark** Pas de benchmark identifié à date
Présence VMC Part des actifs équipés d'un système de ventilation mécanique (VMC)	**Méthode de calcul** Présence d'une VMC (oui/non) **Source** Acte notarié signifiant une vente en viager occupé	**Benchmark** Pas de benchmark identifié à date
Maintien à domicile Souhait des crédirentiers de conserver l'usufruit de leur bien immobilier après la vente en viager	**Méthode de calcul** Vente en viager occupé (oui/non) **Source** Diagnostics	**Benchmark** Pas de benchmark identifié à date

Critères de Gouvernance

Critères	Méthode de calcul et sources	Benchmark
Clauses ESG Part des contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG (clauses d'insertion, recours à de la main d'œuvre locale, actions de sensibilisation énergie et émissions de CO_2…)	**Méthode de calcul** Taux de crédirentiers ayant au moins un prestataire ayant signé un contrat contenant des clauses ESG et missionné par la SDG pour tout type de services réalisés pour les crédirentiers **Source** OG2I, contrats signés avec les prestataires	**Benchmark** Pas de benchmark identifié à date
Sensibilisation des locataires Envoi d'un document de sensibilisation aux enjeux ESG à chaque crédirentier.	**Méthode de calcul** Taux de crédirentiers ayant reçu un livret de sensibilisation aux enjeux ESG. **Source** OG2I, Livret envoyé, preuve d'envoi	**Benchmark** Pas de benchmark identifié à date

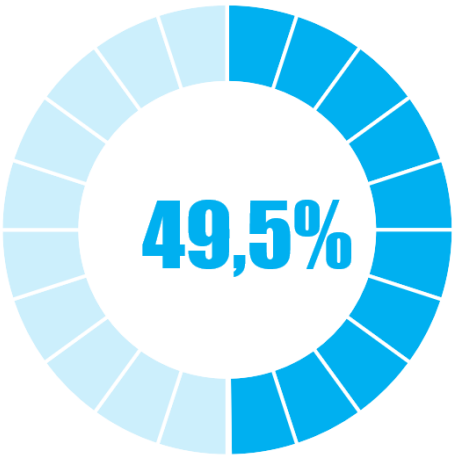
Notation ISR du fonds

ViageCapital

Nombre de biens à l'actif : 85 (VVL = 29,3 m€)
Nombre de biens notés : 78 (VVL = 27,2 m€)
% de biens notés en valeur vénale au 31/12/2025 : **92,9 %**

Conformément à la politique de notation du fonds, les biens retenus sont les biens en viagers ou les biens libérés dans les 12 derniers mois et non-vendus.

Note glotale ESG



Types de bien : **78 % de Maisons**
22% d'Appartements

Classement ESG :

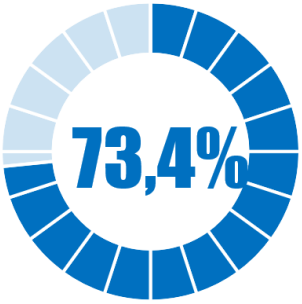
60.3 % du portefeuille est classé BEST IN PROGRESS (soit 47 biens)
39.7 % du portefeuille est classé BEST IN CLASS (soit 31 biens)

Evaluation au regard de nos critères ESG

Note Environnementale



Note Sociale



Note de Gouvernance



Les Indicateurs ESG

	Performance 2025 vs Benchmark
Critères Environnementaux	
Performance énergétique en kWh/m²/an *calculé sur 37.6% du parc*	203,5/191
Emissions de GES en $kgCO_2/m^2/an$ *calculé sur 37.6% du parc*	23.7/24
Végétalisation des propriétés > 25% *calculé sur 100% du parc*	75.6%
Critères sociaux	
Proximité transport en distance *calculé sur 100% du parc*	71.8%
Présence VMC (O/N) *calculé sur 100% du parc*	56.4%
Maintien à domicile (O/N) *calculé sur 100% du parc*	98.7 %
Critère de Gouvernance	
Clauses ESG *calculé sur 100% du parc*	1,2%
Sensibilisation des locataires *calculé sur 100% du parc*	NA

Difficultés rencontrées pour le calcul des indicateurs

Performance Énergétique et Diagnostics
L'équipe ISR maintient son objectif de couvrir, à terme, plus de **90 % du parc** avec des diagnostics de moins de 3 ans. Initialement prévu pour 2025, le plan d'action de renouvellement massif a été stratégiquement décalé à 2026 en raison du changement des normes DPE au 1er janvier 2026. Ce choix évite l'obsolescence immédiate des données. Ainsi, tous les biens acquis en 2025 feront l'objet d'un **nouveau diagnostic dès 2026**, et l'ensemble des DPE programmés pour l'année dernière a été réalisé en janvier 2026 pour garantir une conformité totale avec la nouvelle réglementation.

Végétalisation et Sensibilisation
Notre axe d'amélioration concernant la végétalisation des sols se concrétise par l'élaboration d'un fascicule dédié. Ce document, qui fera la promotion de la végétalisation pour viser un taux d'espaces verts supérieur à 25 % par bien, sera émis et envoyé à l'ensemble de nos crédirentiers au cours du **deuxième trimestre 2026**.

Proximité des Transports
L'indicateur de proximité des transports repose sur une méthodologie interne stable, palliant l'opacité et l'absence de statistiques nationales unifiées sur l'accessibilité. ViageCapital sécurise la valeur de ses actifs en investissant prioritairement dans des biens bénéficiant d'une excellente desserte actuelle ou future, garantissant ainsi une mobilité optimale aux occupants.

Qualité de l'Air et Ventilation (VMC)
La présence d'une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) est systématiquement vérifiée via les diagnostics ou, à défaut, par un expert indépendant. Nous sommes **particulièrement sensibles à la présence d'une VMC** lors de nos nouvelles acquisitions en viager, considérant cet équipement comme essentiel à la préservation du bâti et à la santé des résidents.

Maintien à Domicile
La stratégie d'investissement d'OG2I reste inchangée : promouvoir et sécuriser le maintien à domicile des vendeurs. Nous recueillons formellement cette volonté, laquelle est systématiquement attestée et inscrite au sein de l'acte notarié de vente.

Clauses ESG et Qualité des Travaux
Nous opérons un changement majeur dans la gestion de nos travaux. Pour l'ensemble des chantiers engagés en 2025 (hors urgences immédiates type fuites d'eau) et ceux prévus pour 2026, **tous nos prestataires disposent désormais d'un label qualité**. L'introduction de ces clauses ESG garantit un haut niveau d'exigence environnementale et sociale pour l'entretien de notre patrimoine.

Écoute et Satisfaction
Nous avons franchi une nouvelle étape dans notre relation avec les occupants par l'envoi, à l'ensemble de nos crédirentiers, d'un **questionnaire de satisfaction complet**. Cette démarche d'écoute active nous permet de mieux comprendre leurs attentes et d'ajuster nos actions ISR pour répondre au mieux à leurs besoins quotidiens.

Guide de Sensibilisation ESG
Le guide de sensibilisation aux enjeux ESG, destiné à accompagner les occupants dans la transition écologique, sera envoyé à l'ensemble des crédirentiers à la fin de l'année **2026 (T4) ou au début de l'année 2027 (T1)**.

IV. Performances ESG de nos viagers

Les biens les plus importants

Nous vous présentons ici les cinq biens en viager de notre portefeuille ViageCapital ayant fait l'objet de la plus haute évaluation vénale* par des experts immobiliers indépendants. Vous trouverez dans les graphiques suivants les principales caractéristiques de ces biens ainsi que leur évaluation au travers de nos critères ESG.

Villes	Composition Viager	Note ESG
BADEN Morbihan	Monsieur 82 ans	47%
MERIGNAC Gironde	Madame 78 ans Monsieur 79 ans	55%
BISCARROSSE Landes	Monsieur 90 ans	35%
ROYAN Charente-Maritime	Madame 88 ans Monsieur 89 ans	53%
LA BAULE-ESCOUBLAC Loire-Atlantique	Madame 83 ans	65%

*Les valeurs vénales ont été établies au cours de l'année 2025 par analyse interne à l'aide d'outils externes indépendants, ou par un expert indépendant.

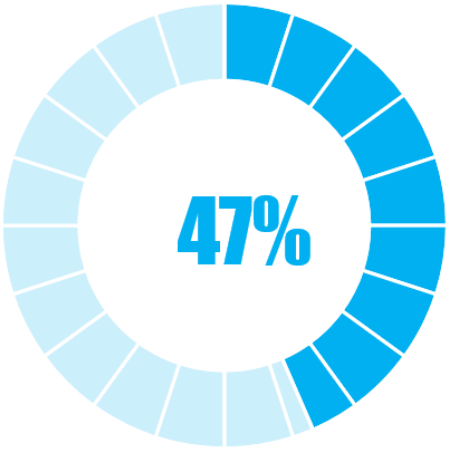
BADEN - Biens acquis en mai 2018

Année de construction : **1976**
Type de bien : **Maison** Surface : **140 m²**

A l'acquisition
Valeur Vénale : **700 000 €** Valeur Occupée : **375 000 €**

Au 31/12/2025 :
Valeur Vénale : **1 378 088 €** Valeur Occupée : **1 197 965 €**

Note glotale ESG



Classement ESG : BEST IN PROGRESS

Evaluation au regard de nos critères ESG

Note Environnementale



Note Sociale



Note de Gouvernance



Les Indicateurs ESG

	Performance 2024 vs Benchmark	Performance 2025 vs Benchmark
Critères Environnementaux		
Performance énergétique en kWh/m²/an	NA	211/191
Emissions de GES en kgCO_2/m²/an	NA	12/24
Végétalisation des propriétés > 25%	OUI	OUI
Critères sociaux		
Proximité transport (distance en m)	OUI	OUI
Présence VMC	NON	NON
Maintien à domicile	OUI	OUI
Critère de Gouvernance		
Clauses ESG	NON	NON
Sensibilisation des occupants	NON	NON

Amélioration 2025

Envoi d'un questionnaire de satisfaction en 2025.

Axes d'amélioration

Etablissement de nouveaux diagnostics (2026), Sensibilisation aux enjeux ESG (2026), Introduction de clauses ESG dans les contrats de travaux le cas échéant.

MÉRIGNAC - Biens acquis en octobre 2023

Année de construction : **1880**
Type de bien : **Maison** Surface : **182 m²**

A l'acquisition
Valeur Vénale : **800 000 €** Valeur Occupée : **380 000 €**

Au 31/12/2025 :
Valeur Vénale : **678 000 €** Valeur Occupée : **433 672 €**

Note glotale ESG



Classement ESG : BEST IN CLASS

Evaluation au regard de nos critères ESG

Note Environnementale



Note Sociale



Note de Gouvernance



Les Indicateurs ESG

	Performance 2025 vs Benchmark
Critères Environnementaux	
Performance énergétique en kWh/m²/an	236/191
Emissions de GES en kg CO_2/m²/an	51/24
Végétalisation des propriétés > 25%	OUI
Critères sociaux	
Proximité transport (distance en m)	OUI
Présence VMC	NON
Maintien à domicile	OUI
Critère de Gouvernance	
Clauses ESG	NON
Sensibilisation des occupants	NON

Amélioration 2025

Envoi d'un questionnaire de satisfaction en 2025.

Axes d'amélioration

Etablissement de nouveaux diagnostics (2026), Sensibilisation aux enjeux ESG (2026), Introduction de clauses ESG dans les contrats de travaux le cas échéant.

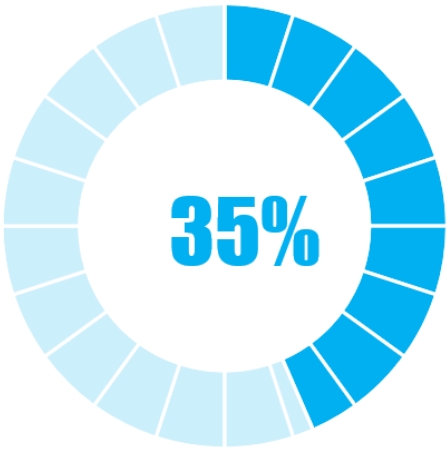
BISCARROSSE - Biens acquis en avril 2023

Année de construction : **1993**
Type de bien : **Maison** Surface : **187 m²**

A l'acquisition
Valeur Vénale : **480 000 €** Valeur Occupée : **395 700 €**

Au 31/12/2025 :
Valeur Vénale : **767 261 €** Valeur Occupée : **733 197 €**

Note glotale ESG



Classement ESG : BEST IN PROGRESS

Evaluation au regard de nos critères ESG

Note Environnementale



Note Sociale



Note de Gouvernance



Les Indicateurs ESG

	Performance 2025 vs Benchmark
Critères Environnementaux	
Performance énergétique en kWh/m²/an	182/191
Emissions de GES en kg CO_2/m²/an	29/24
Végétalisation des propriétés > 25%	OUI
Critères sociaux	
Proximité transport (distance en m)	NON
Présence VMC	OUI
Maintien à domicile	OUI
Critère de Gouvernance	
Clauses ESG	NON
Sensibilisation des occupants	NON

Amélioration 2025

Envoi d'un questionnaire de satisfaction en 2025.

Axes d'amélioration

Etablissement de nouveaux diagnostics (2026), Sensibilisation aux enjeux ESG (2026), Introduction de clauses ESG dans les contrats de travaux le cas échéant.

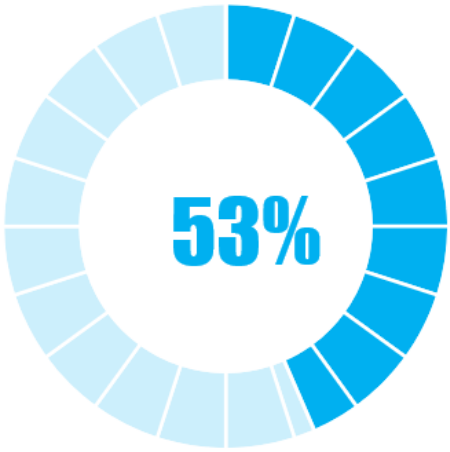
ROYAN - Biens acquis en mai 2019

Année de construction : **1955**
Type de bien : **Appartement** Surface : **161 m²**

A l'acquisition
Valeur Vénale : **584 000 €** Valeur Occupée : **327 000 €**

Au 31/12/2025 :
Valeur Vénale : **749 000 €** Valeur Occupée : **671 350 €**

Note glotale ESG



Classement ESG : BEST IN CLASS

Evaluation au regard de nos critères ESG

Note Environnementale



Note Sociale



Note de Gouvernance



Les Indicateurs ESG	Performance 2024 vs Benchmark	Performance 2025 vs Benchmark
Critères Environnementaux		
Performance énergétique en kWh/m²/an	NA	143/191
Emissions de GES en kg CO_2/m²/an	NA	37/24
Végétalisation des propriétés > 25%	OUI	OUI
Critères sociaux		
Proximité transport (distance en m)	OUI	OUI
Présence VMC	OUI	OUI
Maintien à domicile	OUI	OUI
Critère de Gouvernance		
Clauses ESG	NON	NON
Sensibilisation des occupants	NON	NON

Amélioration 2025

Envoi d'un questionnaire de satisfaction en 2025.

Axes d'amélioration

Etablissement de nouveaux diagnostics (2026), Sensibilisation aux enjeux ESG (2026), Introduction de clauses ESG dans les contrats de travaux le cas échéant.

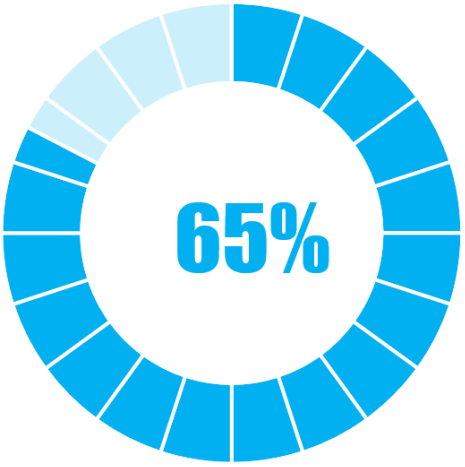
LA BAULE-ESCOUBLAC - Biens acquis en mai 2018

Année de construction : **1952**
Type de bien : **Appartement** Surface : **73,45 m²**

A l'acquisition
Valeur Vénale : **428 000 €** Valeur Occupée : **220 000 €**

Au 31/12/2025 :
Valeur Vénale : **696 000 €** Valeur Occupée : **590 729 €**

Note glotale ESG



Classement ESG : BEST IN CLASS

Evaluation au regard de nos critères ESG

Note Environnementale



Note Sociale



Note de Gouvernance



Les Indicateurs ESG	Performance 2024 vs Benchmark	Performance 2025 vs Benchmark
Critères Environnementaux		
Performance énergétique en kWh/m²/an	152/211	152/191
Emissions de GES en kg CO_2/m²/an	35/25	35/24
Végétalisation des propriétés > 25%	NON	NON
Critères sociaux		
Proximité transport (distance en m)	OUI	OUI
Présence VMC	OUI	OUI
Maintien à domicile	OUI	OUI
Critère de Gouvernance		
Clauses ESG	NON	NON
Sensibilisation des occupants	NON	NON

Amélioration 2025

Envoi d'un questionnaire de satisfaction en 2025.

Axes d'amélioration

Etablissement de nouveaux diagnostics (2026), Sensibilisation aux enjeux ESG (2026), Introduction de clauses ESG dans les contrats de travaux le cas échéant.

Les biens les mieux notés

Villes	Composition Viager	Note ESG
MESCHERS-SUR-GIRONDE Charente-Maritime	Madame 79 ans	73%
SAINT-BREVIN-LES-PINS Loire-Atlantique	Madame 76 ans	71%
PLÉNEUF-VAL-ANDRÉ Côtes-d'Armor	Madame 78 ans Monsieur 83 ans	71%
SAINT HERBLAIN Loire-Atlantique	Madame 92 ans	69%
VAUX-SUR-MER Charente-Maritime	Madame 75 ans	69%

*Les valeurs vénales ont été établies au cours de l'année 2025 par analyse interne à l'aide d'outils externes indépendants, ou par un expert indépendant.

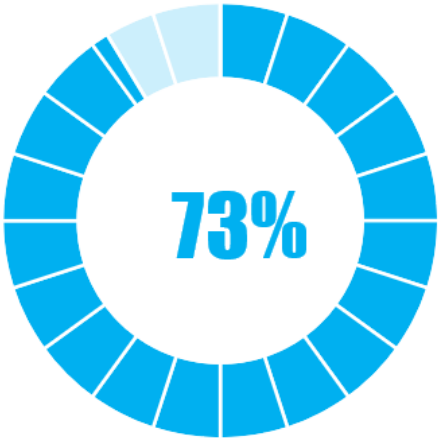
MESCHERS-SUR-GIRONDE - Biens acquis en juillet 2023

Année de construction : **2012**
Type de bien : **Maison** Surface : **134 m²**

A l'acquisition
Valeur Vénale : **290 000 €** Valeur Occupée : **170 500 €**

Au 31/12/2025 :
Valeur Vénale : **422 000 €** Valeur Occupée : **318 023 €**

Note glotale ESG



Classement ESG : BEST IN CLASS

Evaluation au regard de nos critères ESG

Note Environnementale



Note Sociale



Note de Gouvernance



Les Indicateurs ESG

	Performance 2025 vs Benchmark
Critères Environnementaux	
Performance énergétique en kWh/m²/an	163/191
Emissions de GES en kg CO_2/m²/an	4/24
Végétalisation des propriétés > 25%	OUI
Critères sociaux	
Proximité transport (distance en m)	OUI
Présence VMC	OUI
Maintien à domicile	OUI
Critère de Gouvernance	
Clauses ESG	NON
Sensibilisation des occupants	NON

Amélioration 2025

Envoi d'un questionnaire de satisfaction en 2025.

Axes d'amélioration

Etablissement de nouveaux diagnostics (2026), Sensibilisation aux enjeux ESG (2026), Introduction de clauses ESG dans les contrats de travaux le cas échéant.

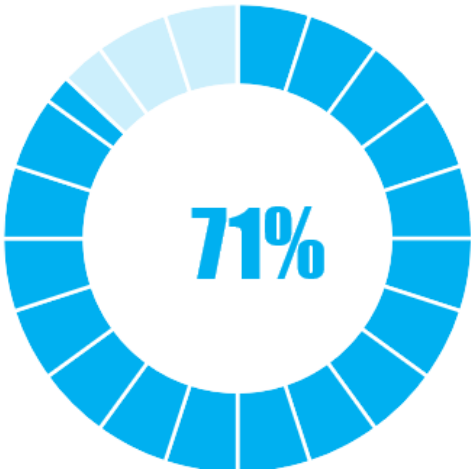
SAINT-BREVIN-LES-PINS - Biens acquis en août 2023

Année de construction : **2003**
Type de bien : **Appartement** Surface : **67 m²**

A l'acquisition
Valeur Vénale : **260 000 €** Valeur Occupée : **130 000 €**

Au 31/12/2025 :
Valeur Vénale : **274 941 €** Valeur Occupée : **179 869 €**

Note glotale ESG



Classement ESG : BEST IN CLASS

Evaluation au regard de nos critères ESG

Note Environnementale



Note Sociale



Note de Gouvernance



Les Indicateurs ESG

	Performance 2025 vs Benchmark
Critères Environnementaux	
Performance énergétique en kWh/m²/an	150/191
Emissions de GES en kg CO_2/m²/an	4/24
Végétalisation des propriétés > 25%	OUI
Critères sociaux	
Proximité transport (distance en m)	OUI
Présence VMC	OUI
Maintien à domicile	OUI
Critère de Gouvernance	
Clauses ESG	NON
Sensibilisation des occupants	NON

Amélioration 2025

Envoi d'un questionnaire de satisfaction en 2025.

Axes d'amélioration

Etablissement de nouveaux diagnostics (2026), Sensibilisation aux enjeux ESG (2026), Introduction de clauses ESG dans les contrats de travaux le cas échéant.

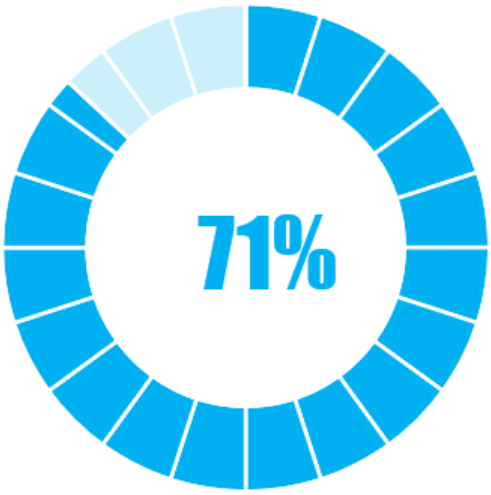
PLÉNEUF-VAL-ANDRÉ - Biens acquis en juin 2024

Année de construction : **1967**
Type de bien : **Maison** Surface : **176 m²**

A l'acquisition
Valeur Vénale : **620 000 €** Valeur Occupée : **345 960 €**

Au 31/12/2025 :
Valeur Vénale : **665 000 €** Valeur Occupée : **457 431 €**

Note glotale ESG



Classement ESG : BEST IN CLASS

Evaluation au regard de nos critères ESG

Note Environnementale



Note Sociale



Note de Gouvernance



Les Indicateurs ESG

	Performance 2025 vs Benchmark
Critères Environnementaux	
Performance énergétique en kWh/m²/an	208/191
Emissions de GES en kg CO_2/m²/an	11/24
Végétalisation des propriétés > 25%	
Critères sociaux	
Proximité transport (distance en m)	OUI
Présence VMC	OUI
Maintien à domicile	OUI
Critère de Gouvernance	
Clauses ESG	NON
Sensibilisation des occupants	NON

Amélioration 2025

Envoi d'un questionnaire de satisfaction en 2025.

Axes d'amélioration

Etablissement de nouveaux diagnostics (2026), Sensibilisation aux enjeux ESG (2026), Introduction de clauses ESG dans les contrats de travaux le cas échéant.

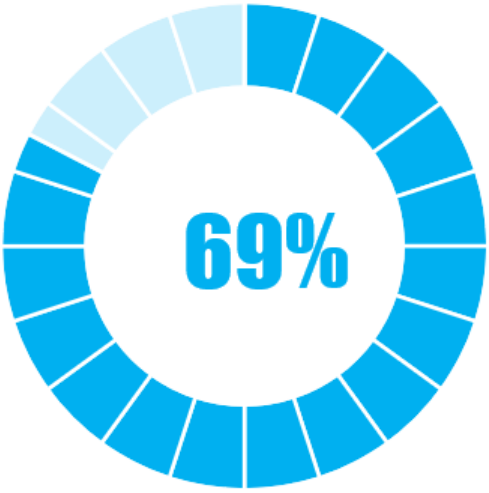
SAINT HERBLAIN - Biens acquis en décembre 2024

Année de construction : **1990**
Type de bien : **Maison** Surface : **109 m²**

A l'acquisition
Valeur Vénale : **460 000 €** Valeur Occupée : **330 000 €**

Au 31/12/2025 :
Valeur Vénale : **499 000 €** Valeur Occupée : **414 639 €**

Note glotale ESG



Classement ESG : BEST IN CLASS

Evaluation au regard de nos critères ESG

Note Environnementale



Note Sociale



Note de Gouvernance



Les Indicateurs ESG

	Performance 2025 vs Benchmark
Critères Environnementaux	
Performance énergétique en kWh/m²/an	115/191
Emissions de GES en kg CO_2/m²/an	16/24
Végétalisation des propriétés > 25%	OUI
Critères sociaux	
Proximité transport (distance en m)	OUI
Présence VMC	OUI
Maintien à domicile	OUI
Critère de Gouvernance	
Clauses ESG	NON
Sensibilisation des occupants	NON

Amélioration 2025

Envoi d'un questionnaire de satisfaction en 2025.

Axes d'amélioration

Etablissement de nouveaux diagnostics (2026), Sensibilisation aux enjeux ESG (2026), Introduction de clauses ESG dans les contrats de travaux le cas échéant.

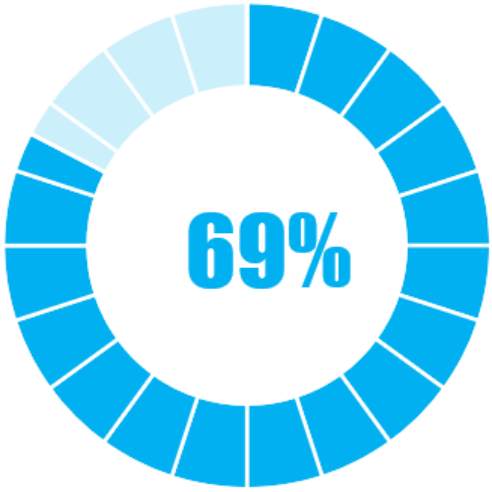
VAUX-SUR-MER - Biens acquis en août 2023

Année de construction : **1967**
Type de bien : **Maison** Surface : **101 m²**

A l'acquisition
Valeur Vénale : **475 000 €** Valeur Occupée : **230 000 €**

Au 31/12/2025 :
Valeur Vénale : **471 000 €** Valeur Occupée : **299 205 €**

Note glotale ESG



Classement ESG : BEST IN CLASS

Evaluation au regard de nos critères ESG

Note Environnementale



Note Sociale



Note de Gouvernance



Les Indicateurs ESG

	Performance 2025 vs Benchmark
Critères Environnementaux	
Performance énergétique en kWh/m²/an	188/191
Emissions de GES en kg CO_2/m²/an	6/24
Végétalisation des propriétés > 25%	OUI
Critères sociaux	
Proximité transport (distance en m)	OUI
Présence VMC	OUI
Maintien à domicile	OUI
Critère de Gouvernance	
Clauses ESG	NON
Sensibilisation des occupants	NON

Amélioration 2025

Envoi d'un questionnaire de satisfaction en 2025.

Axes d'amélioration

Etablissement de nouveaux diagnostics (2026), Sensibilisation aux enjeux ESG (2026), Introduction de clauses ESG dans les contrats de travaux le cas échéant.

Les biens les moins bien notés

Villes	Composition Viager	Note ESG
BONS-EN-CHABLAIS Haute-Savoie	Madame 84 ans	35%
BISCARROSSE Landes	Monsieur 90 ans	35%
SAINT PALAIS SUR MER Charente-Maritime	Monsieur 85 ans Madame 82 ans	33%
SAINT-PIERRE-DE-CÔLE Dordogne	Madame 89 ans Monsieur 92 ans	33%
PUCHAY Eure	Monsieur 88 ans	29%

*Les valeurs vénales ont été établies au cours de l'année 2025 par analyse interne à l'aide d'outils externes indépendants, ou par un expert indépendant.

BONS-EN-CHABLAIS - Biens acquis en février 2018

Année de construction : **1967**
Type de bien : **Appartement** Surface : **90 m²**

Note glotale ESG



A l'acquisition
Valeur Vénale : **215 000 €** Valeur Occupée : **113 200 €**

Au 31/12/2025 :
Valeur Vénale : **293 472 €** Valeur Occupée : **253 562 €**

Classement ESG : BEST IN PROGRESS

Evaluation au regard de nos critères ESG

Note Environnementale



Note Sociale



Note de Gouvernance



Les Indicateurs ESG

	Performance 2025 vs Benchmark
Critères Environnementaux	
Performance énergétique en kWh/m²/an	90/191
Emissions de GES en kg CO_2/m²/an	27/24
Végétalisation des propriétés > 25%	OUI
Critères sociaux	
Proximité transport (distance en m)	OUI
Présence VMC	NON
Maintien à domicile	OUI
Critère de Gouvernance	
Clauses ESG	NON
Sensibilisation des occupants	NON

Amélioration 2025

Envoi d'un questionnaire de satisfaction en 2025.

Axes d'amélioration

Etablissement de nouveaux diagnostics (2026), Sensibilisation aux enjeux ESG (2026), Introduction de clauses ESG dans les contrats de travaux le cas échéant.

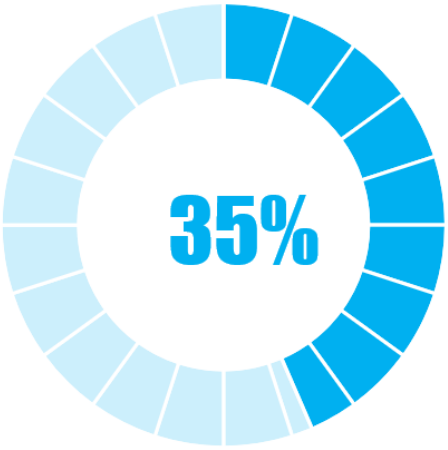
BISCARROSSE - Biens acquis en avril 2023

Année de construction : **1993**
Type de bien : **Maison** Surface : **187 m²**

A l'acquisition
Valeur Vénale : **480 000 €** Valeur Occupée : **395 700 €**

Au 31/12/2025 :
Valeur Vénale : **767 261 €** Valeur Occupée : **733 197 €**

Note glotale ESG



Classement ESG : BEST IN PROGRESS

Evaluation au regard de nos critères ESG

Note Environnementale



Note Sociale



Note de Gouvernance



Les Indicateurs ESG

	Performance 2025 vs Benchmark
Critères Environnementaux	
Performance énergétique en kWh/m²/an	182/191
Emissions de GES en kg CO_2/m²/an	29/24
Végétalisation des propriétés > 25%	OUI
Critères sociaux	
Proximité transport (distance en m)	NON
Présence VMC	OUI
Maintien à domicile	OUI
Critère de Gouvernance	
Clauses ESG	NON
Sensibilisation des occupants	NON

Amélioration 2025

Envoi d'un questionnaire de satisfaction en 2025.

Axes d'amélioration

Etablissement de nouveaux diagnostics (2026), Sensibilisation aux enjeux ESG (2026), Introduction de clauses ESG dans les contrats de travaux le cas échéant.

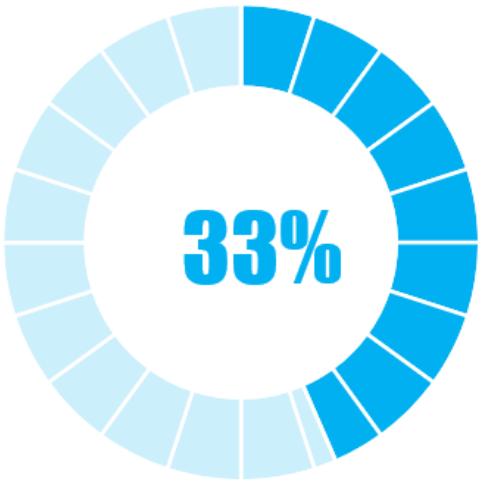
SAINT-PALAIS-SUR-MER - Biens acquis en août 2017

Année de construction : **1982**
Type de bien : **Maison** Surface : **100 m²**

A l'acquisition
Valeur Vénale : **270 000 €** Valeur Occupée : **144 000 €**

Au 31/12/2025 :
Valeur Vénale : **294 959 €** Valeur Occupée : **244 381 €**

Note glotale ESG



Classement ESG : BEST IN PROGRESS

Evaluation au regard de nos critères ESG

Note Environnementale



Note Sociale



Note de Gouvernance



Les Indicateurs ESG

	Performance 2025 vs Benchmark
Critères Environnementaux	
Performance énergétique en kWh/m²/an	104/191
Emissions de GES en kg CO_2/m²/an	24/24
Végétalisation des propriétés > 25%	OUI
Critères sociaux	
Proximité transport (distance en m)	OUI
Présence VMC	NON
Maintien à domicile	OUI
Critère de Gouvernance	
Clauses ESG	NON
Sensibilisation des occupants	NON

Amélioration 2025

Envoi d'un questionnaire de satisfaction en 2025.

Axes d'amélioration

Etablissement de nouveaux diagnostics (2026), Sensibilisation aux enjeux ESG (2026), Introduction de clauses ESG dans les contrats de travaux le cas échéant.

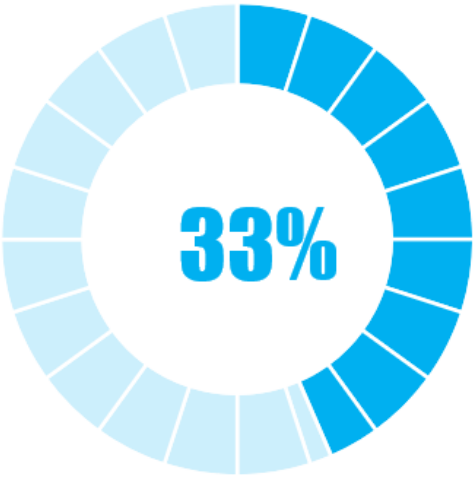
SAINT-PIERRE-DE-CÔLE - Biens acquis en juin 2018

Année de construction : **1982**
Type de bien : **Maison** Surface : **310 m²**

A l'acquisition
Valeur Vénale : **270 000 €** Valeur Occupée : **144 000 €**

Au 31/12/2025 :
Valeur Vénale : **398 000 €** Valeur Occupée : **356 052 €**

Note glotale ESG



Classement ESG : BEST IN PROGRESS

Evaluation au regard de nos critères ESG

Note Environnementale



Note Sociale



Note de Gouvernance



Les Indicateurs ESG

	Performance 2025 vs Benchmark
Critères Environnementaux	
Performance énergétique en kWh/m²/an	128/191
Emissions de GES en kg CO_2/m²/an	38/24
Végétalisation des propriétés > 25%	OUI
Critères sociaux	
Proximité transport (distance en m)	NON
Présence VMC	NON
Maintien à domicile	OUI
Critère de Gouvernance	
Clauses ESG	NON
Sensibilisation des occupants	NON

Amélioration 2025

Envoi d'un questionnaire de satisfaction en 2025.

Axes d'amélioration

Etablissement de nouveaux diagnostics (2026), Sensibilisation aux enjeux ESG (2026), Introduction de clauses ESG dans les contrats de travaux le cas échéant.

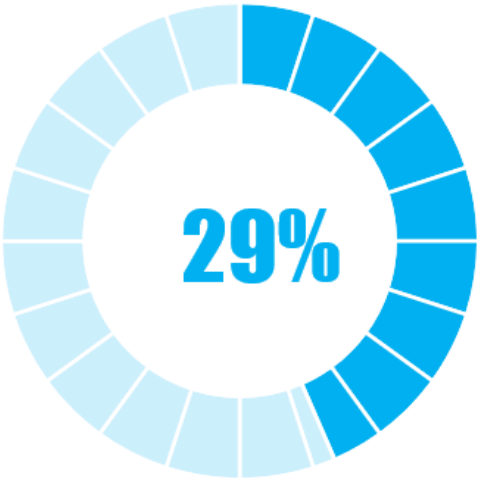
PUCHAY - Biens acquis en mai 2018

Année de construction : **1969**
Type de bien : **Maison** Surface : **90 m²**

A l'acquisition
Valeur Vénale : **135 000 €** Valeur Occupée : **70 000 €**

Au 31/12/2025 :
Valeur Vénale : **129 000 €** Valeur Occupée : **119 610 €**

Note glotale ESG



Classement ESG : BEST IN PROGRESS

Evaluation au regard de nos critères ESG

Note Environnementale



Note Sociale



Note de Gouvernance



Les Indicateurs ESG

	Performance 2025 vs Benchmark
Critères Environnementaux	
Performance énergétique en kWh/m²/an	225/191
Emissions de GES en kg CO_2/m²/an	12/24
Végétalisation des propriétés > 25%	OUI
Critères sociaux	
Proximité transport (distance en m)	OUI
Présence VMC	OUI
Maintien à domicile	OUI
Critère de Gouvernance	
Clauses ESG	NON
Sensibilisation des occupants	NON

Amélioration 2025

Envoi d'un questionnaire de satisfaction en 2025.

Axes d'amélioration

Etablissement de nouveaux diagnostics (2026), Sensibilisation aux enjeux ESG (2026), Introduction de clauses ESG dans les contrats de travaux le cas échéant.

Annexe 1 : Définition et cadre réglementaire

Définitions

CRITÈRES ESG : Environnement, Social et Gouvernance.

Ce sigle désigne les critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie des entreprises.

Le critère environnemental prend en compte : les émissions de CO_2 et de gaz à effet de serre, le recyclage des déchets, la consommation d'électricité ou encore la prévention des risques environnementaux.

Le critère social tient compte de la qualité du dialogue social au sein des entreprises, l'emploi des personnes handicapées ou encore la formation des salariés.

Le critère de gouvernance s'assure de la transparence de la rémunération des dirigeants d'entreprise, de la lutte contre la corruption ou encore de la féminisation des conseils d'administration.

FIA : Fonds d'Investissement Alternatif

Cadre Réglementaire

ISR : Le label ISR a été créé en 2016 par le ministère de l'Economie et des Finances.
Son but : permettre aux épargnants, ainsi qu'aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable (ISR), aboutissant à des résultats mesurables et concrets.
Depuis sa création, le label est attribué à des OPCVM investis en actions et/ou en obligations, auxquels les particuliers peuvent notamment accéder dans le cadre de contrats d'assurance-vie.
Depuis 2020, les fonds alternatifs (FIA) et notamment les fonds immobiliers (SCPI et OPCI) sont également éligibles au label. Dans ce dernier cas, le label permet notamment de distinguer les fonds finançant la rénovation de bâti ancien pour atteindre de meilleures normes d'isolation et de performances énergétiques.
Le nouveau cahier des charges de juillet 2020 s'applique aussi aux mandats de type institutionnel qui deviennent, désormais, eux aussi éligibles au label ISR.
(Source : https://www.lelabelisr.fr/label-isr/ – 11/2024)

L'ISR (Investissement Socialement Responsable) est un placement qui vise à concilier performance économique et impact social et environnemental en finançant les entreprises et les entités publiques qui contribuent au développement durable quel que soit leur secteur d'activité. En influençant la gouvernance et le comportement des acteurs, l'ISR favorise une économie responsable. »
(Source : https://www.lelabelisr.fr/label-isr/ – 11/2024)

L'investissement socialement responsable (ISR) vous permet d'investir dans des valeurs, à travers un fonds ou en direct, qui prennent en compte, en plus des critères financiers, des critères extra-financiers de type ESG (Environnementaux, Sociaux, et de Gouvernance).

Dans le cas des fonds ISR, les actifs gérés de manière responsable vont généralement concerner les actions et obligations cotées mais aussi, selon des modalités spécifiques, l'immobilier ou le capital-investissement.

Vous participez au financement d'entreprises et d'entités publiques contribuant au développement durable, quels que soient leurs secteurs d'activité. Ce type de placements allie performance économique et impact social et environnemental. (AMF-site web, 11/2024).

Annexe 2 : Inventaire du fonds au 31/12/2025

INVENTAIRE AU 31 décembre 2025							
TYPE DE BIEN	C.P.	Statut	Crédirentiers	Age	VVL	DATE D'ACHAT	ISR
APPARTEMENT	17200	Viager	Mme	86,59	658 000 €	07/07/2023	✓
MAISON	44730	libéré +12 mois	M.		249 000 €	19/10/2018	✗
MAISON	85180	Viager	Mme	93,33	326 000 €	07/10/2016	✓
MAISON	40410	libéré -12 mois	M. et Mme	81,38	290 000 €	06/02/2018	✓
APPARTEMENT	85100	Viager	M. et Mme	88,03	485 000 €	12/06/2017	✓
MAISON	44800	Viager	Mme	91,66	460 000 €	06/12/2024	✓
MAISON	17120	Viager	Mme	86,01	302 000 €	20/12/2019	✓
MAISON	56870	Viager	M.	81,95	1 023 000 €	31/05/2018	✓
MAISON	44880	Viager	M.	86,48	607 000 €	08/12/2017	✓
MAISON	17420	Viager	M. et Mme	81,60	283 000 €	03/08/2017	✓
MAISON	17200	Viager	M.	90,96	362 000 €	26/03/2020	✓
MAISON	33210	Viager	M. et Mme	87,28	300 000 €	13/12/2018	✓
MAISON	24350	Viager	Mme	89,54	280 000 €	22/02/2018	✓
MAISON	17640	Viager	Mme	75,64	471 000 €	03/08/2023	✓
APPARTEMENT	44500	Viager	Mme	83,24	665 000 €	22/05/2018	✓
MAISON	49070	Viager	M. et Mme	92,71	209 000 €	18/02/2020	✓
APPARTEMENT	85100	Viager	M.	84,41	309 000 €	24/09/2018	✓
MAISON	14000	Viager	M. et Mme	86,51	231 000 €	16/10/2020	✓
APPARTEMENT	49240	Viager	M.	86,33	201 000 €	10/11/2016	✓
MAISON	85300	libéré +12 mois	Mme		395 000 €	25/09/2017	✗
MAISON	44190	Viager	M.	76,48	250 000 €	28/06/2019	✓
MAISON	49070	Viager	Mme	91,25	311 000 €	26/09/2016	✓
MAISON	40600	Viager	M.	89,65	750 000 €	25/04/2023	✓
MAISON	2400	Viager	M.	81,39	190 000 €	27/07/2020	✓
APPARTEMENT	17000	Viager	Mme	87,77	210 000 €	03/02/2020	✓
MAISON	77460	Viager	M. et Mme	82,28	107 000 €	18/04/2024	✓
MAISON	34230	Viager	Mme	91,79	260 000 €	06/11/2024	✓
MAISON	27150	Viager	M.	87,95	135 000 €	18/05/2018	✓
MAISON	17750	Viager	Mme	82,70	222 000 €	20/12/2019	✓
MAISON	17570	Viager	M. et Mme	90,38	437 000 €	06/02/2017	✓
MAISON	33700	Viager	M. et Mme	77,11	800 000 €	27/10/2023	✓
MAISON	47140	Viager	Mme	91,50	170 000 €	28/02/2018	✓
MAISON	17200	Viager	M.	71,13	320 000 €	15/01/2024	✓
MAISON	33550	Viager	M.	88,96	350 000 €	06/01/2018	✓
MAISON	33800	Viager	M. et Mme	79,10	450 000 €	03/10/2017	✓
APPARTEMENT	14200	Viager	Mme	78,43	191 000 €	14/09/2020	✓
APPARTEMENT	44250	Viager	Mme	76,75	261 000 €	23/08/2023	✓
APPARTEMENT	44500	libéré +12 mois	Mme	94,16	374 000 €	12/06/2017	✗
MAISON	85340	libéré -12 mois	M. et Mme		662 000 €	13/06/2017	✓
MAISON	14114	Viager	M.	84,78	239 000 €	01/12/2020	✓
MAISON	17600	Viager	Mme	86,09	83 000 €	28/08/2023	✓
MAISON	22370	Viager	M. et Mme	78,23	620 000 €	24/06/2024	✓
MAISON	64270	libéré +12 mois	M. et Mme		230 000 €	12/09/2016	✗
MAISON	56890	Viager	M.	77,33	361 000 €	16/06/2020	✓
APPARTEMENT	78150	Viager	Mme	91,96	360 000 €	13/06/2025	✓
MAISON	17310	Viager	M.	81,71	325 000 €	16/03/2020	✓
MAISON	44290	Viager	Mme	87,03	217 000 €	06/07/2023	✓
MAISON	44400	Viager	M. et Mme	91,38	236 000 €	01/12/2017	✓
MAISON	95660	Viager	M.	86,61	340 000 €	21/07/2020	✓

TYPE DE BIEN	C.P.	Statut	Crédirentiers	Age	VVL	DATE D'ACHAT	ISR
MAISON	17420	Viager	M. et Mme	82,28	386 000 €	07/10/2016	✓
MAISON	17200	Viager	M.	94,36	293 000 €	29/03/2019	✓
APPARTEMENT	17200	libéré -12 mois	Mme		218 000 €	24/05/2018	✓
APPARTEMENT	6300	Viager	M.	89,11	260 000 €	29/11/2018	✓
APPARTEMENT	17530	Viager	M.	78,15	620 000 €	31/08/2020	✓
APPARTEMENT	92410	Viager	M. et Mme	73,05	415 000 €	02/12/2025	✓
MAISON	34350	Viager	Mme	80,77	230 000 €	02/12/2024	✓
MAISON	44600	libéré -12 mois	Mme	86,78	227 000 €	05/07/2023	✓
APPARTEMENT	33000	Viager	Mme	79,58	361 000 €	10/04/2019	✓
APPARTEMENT	17200	Viager	M. et Mme	87,05	681 000 €	27/05/2019	✓
MAISON	44230	Viager	Mme	87,70	283 000 €	19/04/2019	✓
MAISON	71330	libéré -12 mois	M.	83,75	400 000 €	18/07/2023	✓
MAISON	57310	libéré +12 mois	Mme		140 000 €	22/12/2020	✗
APPARTEMENT	44400	Viager	M.	89,68	290 000 €	27/05/2019	✓
MAISON	2460	Viager	Mme	87,33	170 000 €	19/07/2019	✓
MAISON	85230	Viager	Mme	78,73	215 000 €	04/09/2019	✓
MAISON	17310	Viager	M. et Mme	84,31	358 000 €	20/12/2019	✓
MAISON	17132	Viager	M.	79,03	422 000 €	26/07/2023	✓
APPARTEMENT	74890	Viager	Mme	83,98	215 000 €	09/02/2018	✓
MAISON	24000	Viager	Mme	92,02	210 000 €	22/02/2018	✓
MAISON	44380	libéré +12 mois	Mme		480 000 €	20/08/2019	✗
MAISON	35220	Viager	Mme	96,80	301 000 €	23/11/2017	✓
MAISON	85180	Viager	Mme	88,45	336 000 €	26/12/2017	✓
APPARTEMENT	49240	Viager	Mme	94,66	306 000 €	05/04/2017	✓
MAISON	17132	Viager	M. et Mme	77,90	410 000 €	20/09/2019	✓
MAISON	34510	Viager	M. et Mme	80,19	550 000 €	02/08/2024	✓
MAISON	24100	Viager	M.	81,26	171 000 €	30/06/2023	✓
MAISON	33500	Viager	M.	87,47	610 000 €	30/06/2023	✓
MAISON	85710	Viager	Mme	94,42	332 000 €	17/04/2019	✓
MAISON	44880	Viager	M.	82,60	404 000 €	14/11/2018	✓
MAISON	17100	Viager	Mme	98,67	134 000 €	06/03/2019	✓
APPARTEMENT	33260	libéré +12 mois	Mme		207 000 €	27/06/2019	✗
MAISON	24800	Viager	M. et Mme	88,60	270 000 €	21/06/2018	✓
MAISON	85180	Viager	M. et Mme	89,61	341 000 €	19/10/2016	✓
MAISON	80580	Viager	Mme	89,04	140 000 €	11/12/2025	✓
APPARTEMENT	33000	Viager	Mme	85,05	335 000 €	23/12/2025	✓