

Code de transparence

Opale Gestion Ingénierie & Investissement
OG2I

Date de dernière mise à jour : 22/10/2026

COLLABORATEURS CONCERNES
Tous les collaborateurs d'OPALE GESTION INGENIERIE ET INVESTISSEMENT (OG2I)

DIFFUSION DU CODE DE TRANSPARENCE
La diffusion des procédures, en interne ou à l'externe, est du ressort du RCCI. Les opérationnels rédigent les procédures dites « opérationnelles » assistés dans cette tâche par le contrôle interne. Les procédures sont ensuite validées par les dirigeants.

MISES A JOUR
Les mises à jour de cette procédure se font à l'initiative des gérants, du middle office, du juridique et du RCCI. Toute mise à jour doit être validée par les dirigeants. Les mises à jour sont matérialisées dans le corps de la procédure. Les versions précédentes portant des références antérieures sont conservées électroniquement et archivées.

DATE	STATUT	AUTEUR	NATURE DES MODIFICATIONS
23/10/2023	*V0*	*CBRE / OG2I*	Création du code de transparence
31/12/2025	*V1*	*OG2I*	Maj OG2I + sources de données
24/02/2026	*V2*	OG2I	Départ Claude Chartrain
16/03/2026	*V3*	OG2I	Lien vers le site OG2I
22/10/2026	*V4*	OG2I	Date en couverture, définition des employés impliqués dans l'ISR, date du label, Géorisques, accompagnement CBRE, critère de +20 points (§5.1), mentions obsolètes

NATURE DE LA PIECE-JOINTE	REF
Définition & Cadre réglementaire	Annexe 1

Sommaire

I. Introduction 5

Préambule 5

Conformité au Code de Transparence 6

II. Liste des fonds concernés par ce Code de transparence 6

2.1 Liste des fonds concernés 6

2.2 Pratiquez-vous une politique d'exclusion ? Si oui, quelle-est-elle ? 8

III. Données générales sur la société de gestion 8

3.1 Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce code 8

3.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion 8

3.3. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ? 9

3.4. Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ? 9

3.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ? 10

3.6 Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ? 10

3.7 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ? 11

3.8 Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR 11

3.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ? 11

3.10 Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ? 11

IV. Données générales sur le(s) fonds ISR immobiliers présentée(s) dans ce Code de transparence 12

4.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s)par la prise en compte des critères ESG au sein du/ des fonds ? 12

4.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ? 12

4.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ? 12

4.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ? 15

4.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ? 15
4.6 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ? 18
V. Processus de gestion 18
5.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? 18
5.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? 19
5.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? – Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir. 19
5.4 Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? 19
5.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ? 20
5.6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ? 20
VI. Contrôles ESG 20
6.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ? 20
VII. Mesures d'impact et reporting ESG 21
7.1 Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ? 21
7.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ? 21
7.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ? 23
7.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ? 23
Annexe : Définition et cadre réglementaire 24

I. Introduction

Le présent Code de transparence est adapté du code de transparence de l'AFG et du FIR afin qu'il puisse s'appliquer aux FIA en immobilier. Il est obligatoire pour tous les fonds ISR immobiliers ouverts au public gérés par des sociétés de gestion adhérentes de l'ASPIM.

Préambule

Qu'est-ce que le label ISR ?

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière en intégrant la prise en compte de critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion.

Un label d'Etat

Le label ISR est un label public, créé et soutenu par le Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance. Les pouvoirs publics sont propriétaires du label (marque, règlement d'usage, référentiel) et homologuent les propositions d'évolution du label formulées par le Comité du Label, organe collégial indépendant composé de toutes les parties prenantes de l'ISR.

Une certification externe

Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

Une référence en Europe

Le label ISR occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et la seconde en termes d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.

Valeur ajoutée du label ISR :

- Un gage de crédibilité et de visibilité pour les fonds labellisés ISR
- Une garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR pour les investisseurs

Ce code de transparence a vocation à :

Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante. Contribuer au renforcement d'une auto-régulation plus pro-active favorisant le développement et la promotion des fonds ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

Principe directeur :

Les fonds signataires du Code se doivent de donner des informations exactes en langage clair et compréhensible par un large public, adéquates et actualisées, pour permettre à l'ensemble des parties prenantes, plus particulièrement aux investisseurs et épargnants, de mieux comprendre la prise en compte des politiques et les pratiques d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement des fonds.

Conformité au Code de Transparence

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est une part essentielle du positionnement stratégique et de la gestion d'Opale Gestion Ingénierie et Investissement (OG2I). Ainsi, les réponses au présent Code de Transparence ont pour objectif d'apporter aux investisseurs et aux parties prenantes des informations claires et précises sur l'ensemble de la gestion ISR de la Société de gestion.

La réponse complète au Code relatif à la gestion ISR du fonds ViageCapital peut être consultée ci-après. Les réponses aux questions du présent document engagent la seule responsabilité de la Société de Gestion OG2I.

La S.C.A VIAGECAPITAL respecte l'ensemble des recommandations du Code.

Ce document est rendu public sur le site internet de la société.

II. Liste des fonds concernés par ce Code de transparence

2.1 Liste des fonds concernés

Ce Code de transparence s'applique au fonds ViageCapital, appartenant à la société de gestion OG2I. Il s'agit d'une Société en Commandite par Actions à capital variable (S.C.A) ayant pour objectif d'investir directement sur des biens immobiliers en viager.

Stratégie dominante	Classes d'actifs principales	Zone géographique	Labels	Liens documentation
☒Best-in-progress	☒Résidentiel	☒France ☒Europe ☐Angleterre	☒ISR	☒DIC ☒Note d'information ☒Rapport annuel de gestion ☒*Reportings* financiers et extra-financiers

La S.C.A VIAGECAPITAL n'investit pas dans des actifs liés de manière directe avec l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

Le fonds ViageCapital est labellisé ISR et classé article 8 au sens du règlement (UE) 2019/2088 (SFDR) : il promeut des caractéristiques environnementales et sociales, sans avoir pour objectif l'investissement durable.

2.2 Pratiquez-vous une politique d'exclusion ? Si oui, quelle-est-elle ?

Oui, nous appliquons une politique d'exclusion formalisée dans le cadre de notre processus d'investissement ISR. Chaque opportunité immobilière est évaluée dès la phase de sourcing au moyen d'une grille ESG interne, aboutissant à une notation comprise entre 0 et 100. Conformément à notre politique, tout actif obtenant une note inférieure à 15/100 – correspondant à notre Note Minimale d'Exclusion – est systématiquement écarté et ne peut être retenu en portefeuille. Cette règle constitue un filtre préalable obligatoire au processus d'investissement et vise à exclure les actifs présentant un niveau de performance extra-financière insuffisant au regard de nos standards ESG.

III. Données générales sur la société de gestion

3.1 Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce code

La société de gestion en charge du fonds auquel s'applique le présent Code est OG2I, la société de gestion d'actifs est spécialisée dans la gestion de portefeuille d'actifs immobiliers, utilisant l'effet de levier spécifique au Viager sur le modèle Bouquet + Rente, en France.

Nom	OG2I
Groupe d'appartenance	Sans
Forme juridique	Sociétés par Actions Simplifiées (SAS) de droit français
Immatriculation RCS	Vannes n° 918 089 350
Siège social	8 rue des 7 iles, 56880 Ploeren
Capital	412 000 €
Agrément AMF	GP-20220033
Site internet	https://www.og2i.fr/

3.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion

OG2I a défini une approche ESG rigoureuse reposant principalement sur les aspects environnementaux des biens acquis et sur l'aspect social, des critères ESG. En effet la société de gestion a pour objectif principal d'aider les occupants à préserver leur autonomie en leur permettant de rester le plus longtemps possible dans un environnement familial, adapté, convenable et chargé de souvenirs.

La stratégie d'investissement et de gestion d'OG2I pour le fonds ViageCapital intègre systématiquement une analyse des caractéristiques extra-financières au moyen de la grille d'évaluation élaborée. Cette méthode d'évaluation permet de mesurer l'engagement ESG de ses différents actifs d'après les pratiques sectorielles et les dernières publications des organismes de la place tels que l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM),

l'association française des sociétés d'expertise immobilière (AFREXIM), l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), etc.

L'ensemble de ces informations figure sur la page web du site d'OG2I à l'adresse : https://www.og2i.fr/og2i-resolument-engage/

3.3. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

En tant que gestionnaire d'actif, OG2I s'engage à gérer l'ensemble de ses fonds de façon responsable. En effet, OG2I à conscience que ses investissements peuvent créer des risques et des impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance pour l'ensemble de ses parties prenantes, sa philosophie d'investissement repose donc sur des convictions fortes, une vision de long-terme et des objectifs ambitieux.

Environnement : Dans un premier temps il est essentiel de connaitre l'état de son parc immobilier, OG2I a donc pris comme objectif d'avoir 80% des DPE à jour pour l'ensemble des actifs du fonds d'investissement d'ici la fin de son cycle ISR.

Social : L'ancrage territorial d'un actif est l'une des valeurs importantes que OG2I souhaite mettre en avant dans les objectifs de son fonds. D'ici la fin de son cycle ISR OG2I souhaite que 65% des prestations qui ont lieu sur un actif soient faites par un prestataire implanté dans un rayon de 100 km maximum autour de l'actif.

Gouvernance : Enfin les relations avec ses occupants étant au cœur de sa démarche, OG2I souhaite d'ici la fin de son cycle ISR avoir 60% de réponses aux enquêtes de satisfaction envoyées lors de la 1ère et 3ème année de labélisation ISR.

En 2024, OG2I a formalisé sa démarche d'investisseur responsable en engageant la labellisation ISR de son fonds ViageCapital, labellisé ISR depuis avril 2025.

Sa politique d'engagement envers ses parties prenantes est présentée de manière synthétique dans sa politique ESG, et est mise à disposition dans son intégralité sur son site internet à l'adresse suivante : http:// www.og2i.fr

3.4. Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

Alors que les gestionnaires intègrent de plus en plus les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leurs décisions, OG2I a décidé d'intégrer la question des risques et des opportunités ESG dans ses procédures d'investissement et de gestion.

OG2I est conscient de l'importance de maîtriser l'exposition de ses actifs immobiliers aux risques climatiques pour assurer la durabilité de son portefeuille et de ses activités, ainsi que pour garantir le meilleur confort possible à ses occupants.

Dans le cadre du label ISR, OG2I souhaite approfondir sa stratégie de gestion des vis-à-vis des risques climatiques en intégrant dans sa grille ISR l'évaluation, au moyen de la plateforme Géorisques, des risques et opportunités aux horizons 2030, 2050, 2070 et 2090 pour l'ensemble de ses actifs. Selon les risques climatiques identifiés, OG2I pourra solliciter des prestataires externes pour concevoir et mettre en œuvre une stratégie d'adaptation des actifs afin de renforcer leur résilience face aux risques identifiés.

3.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

L'engagement envers l'investissement responsable est porté par l'ensemble des équipes d'OG2I et se reflète dans toutes les fonctions clés de l'entreprise, notamment à travers l'expertise en valeur vénale ainsi que l'action des gérants du fonds : **Régis Jacquemin et Sylvain Bruley, ce dernier assurant par ailleurs la fonction de responsable ISR.**

Au sens du présent Code et de la Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes, les « employés impliqués dans l'ISR » désignent les collaborateurs qui participent directement à la mise en œuvre de la stratégie ISR du fonds : les membres du Comité d'investissement (qui intègre le Comité ISR), dont le Responsable ISR, les gérants du fonds, le Middle Office en charge du suivi des plans d'actions ESG, les personnes habilitées à réaliser les visites de biens, ainsi que le RCCI.

L'ensemble des équipes d'OG2I sont formées et sensibilisées aux enjeux ESG, ainsi qu'au label ISR et à son application au niveau du fonds, notamment au travers d'une formation annuelle dispensée lors du séminaire organisé chaque année par OG2I. Sous l'impulsion de la direction de l'investissement responsable, chaque membre de l'équipe est conscient de l'importance d'intégrer ces critères dans le processus d'investissement pour promouvoir des pratiques durables et éthiques.

L'équipe d'investissement joue un rôle essentiel dans l'identification des risques et des opportunités ESG pour toutes les opportunités d'investissement. À travers une analyse approfondie, elle évalue les facteurs environnementaux tels que la consommation d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre, le déploiement des énergies renouvelables sur site, ainsi que l'impact de l'actif sur la biodiversité. Elle prend également en compte les aspects sociaux tels que le bien-être et la sécurité des occupants, ainsi que l'accessibilité des actifs. Enfin, elle évalue les pratiques de gouvernance, y compris les relations avec les parties prenantes et les risques climatiques auxquels l'actif est exposé.

L'équipe de gestion a pour responsabilité de mettre en œuvre la stratégie ISR définie pour chaque fonds. Elle s'assure que tous les actifs du portefeuille respectent les critères ESG préalablement établis. De plus, l'équipe veille à la bonne exécution des plans d'action ISR dans le temps. La gestion de la stratégie ISR requiert une surveillance constante afin de garantir que les actifs continuent de respecter les critères ESG tout au long de leur détention.

Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) a pour mission de veiller au respect de la stratégie d'investissement du fonds. Il s'assure que toutes les décisions prises par l'équipe d'investissement et de gestion sont conformes aux réglementations en vigueur, aux politiques internes de l'entreprise, ainsi qu'aux objectifs éthiques et durables. Il met en place des procédures de contrôle et des mécanismes de suivi pour garantir que le fonds respecte les normes établies et n'effectue pas d'investissements controversés ou contraires à ses valeurs. Le RCCI est également chargé de la communication avec les organismes de réglementation et les parties prenantes externes afin de maintenir une transparence et une responsabilité optimales.

3.6 Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

La société de gestion implique l'ensemble des équipes mentionnées précédemment dans la réalisation des analyses ESG.

Pour l'obtention du label ISR et sa mise en conformité avec le règlement SFDR, OG2I a bénéficié de l'accompagnement de la société CBRE Sustainability & ESG services. Cette collaboration lui a apporté un soutien technique dans la structuration de sa stratégie ISR.

Depuis l'obtention du label, OG2I conduit ses analyses ESG en interne, au moyen de sa grille de notation propriétaire et des sources de données externes recensées dans la « Liste nominative des sources d'information externes utilisées dans le cadre de l'analyse ESG ».

OG2I dispose ainsi des outils nécessaires pour réaliser ses analyses ESG et intégrer les critères ESG dans ses décisions d'investissement. Cela permet à l'équipe de gestion de sélectionner les actifs en fonction de leur performance ESG, tout en prenant en compte les risques et les opportunités associés.

3.7 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

La société de gestion joue également un rôle actif dans l'évolution des pratiques de marché en participant aux échanges organisés par certains organismes de place sur les pratiques ESG.

OG2I :

- est membre de la Commission ISR de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) depuis 2024.

- est abonné à plusieurs sites/communications/réseaux sur le Label ISR : La Lettre du Label ISR, Forum pour l'Investissement Responsable, H24Finance, Patrimoine24, FaceBook, LinkedIn, Instagram…

Ces adhésions permettent à OG2I de se tenir informé et d'échanger sur son retour d'expérience en matière d'ESG avec ses pairs et de participer aux travaux de certaines commissions sur le sujet de l'ISR.

3.8 Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?

En date du 31/12/2025, 33 Millions € d'encours total d'actifs à valeur d'achat sont gérés selon la démarche ISR par la société de gestion.

3.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

En date du 31/12/2025, 100% des encours sont gérés selon une démarche ISR.

3.10 Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?

Aucun autre fonds ISR ouverts au public n'est actuellement géré par OG2I.

IV. Données générales sur le(s) fonds ISR immobiliers présentée(s) dans ce Code de transparence

4.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s)par la prise en compte des critères ESG au sein du/ des fonds ?

OG2I intègre la prise en compte des éléments extra-financiers à l'analyse stratégique et financière tout au long du cycle de vie de ses investissements dans l'objectif de promouvoir et de s'inscrire dans une démarche d'investissement responsable.

L'entreprise s'engage à appliquer des critères ESG rigoureux, ce qui implique une connaissance approfondie et un suivi accru de l'ensemble de ses actifs. Ainsi, la société de gestion peut contribuer activement à atténuer les impacts négatifs sur l'environnement, assurer la durabilité de leur utilisation et garantir la satisfaction de leurs utilisateurs.

Cette démarche ESG permet :

- d'optimiser l'occupation des actifs au travers de la satisfaction et du bien-être des occupants;
- de réduire les charges de consommations énergétiques,
- d'améliorer la liquidité des actifs sur leur marché.

4.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers constituant l'univers d'investissement du fonds d'OG2I repose sur une combinaison de moyens internes et externes. Cette approche holistique garantit une analyse approfondie et complète des performances environnementales, sociales et de gouvernance des actifs, tout en s'appuyant sur des ressources externes pour renforcer la crédibilité et la rigueur de l'évaluation ESG.

En interne, l'équipe dédiée à l'ESG utilise les critères spécifiques sélectionnés pour évaluer la performance ESG des actifs. Cela peut inclure des analyses approfondies de la gestion des risques ou de l'efficacité énergétique. La société de gestion pourra se baser sur les conclusions des rapports de due-diligence ou d'audits techniques pour alimenter son analyse.

En parallèle, OG2I s'appuie également sur des ressources externes pour compléter son évaluation ESG. L'entreprise travaille en étroite collaboration avec un évaluateur en valeur vénale qui sont en mesure de lui remonter certaines informations techniques lui permettant de cibler ses actions en matière environnementale et sociétale.

4.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?

Conformément aux dispositions du Référentiel Immobilier du label ISR, la démarche ISR d'OG2I repose sur les trois piliers suivants :

Pilier Environnemental : ayant pour objectif principal de réduire les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre des actifs existants afin de respecter les réglementations en vigueur et d'anticiper celles à venir.

Ce pilier poursuit également d'autres objectifs comme :

- La présence d'installations de production d'énergie renouvelable
- Le taux de végétalisation de la parcelle
-

Pilier Sociétal : avec pour objectif principal la présence de transports en commun autour de l'actif, qui est un élément en corrélation direct avec les différents objectifs secondaires qui sont :

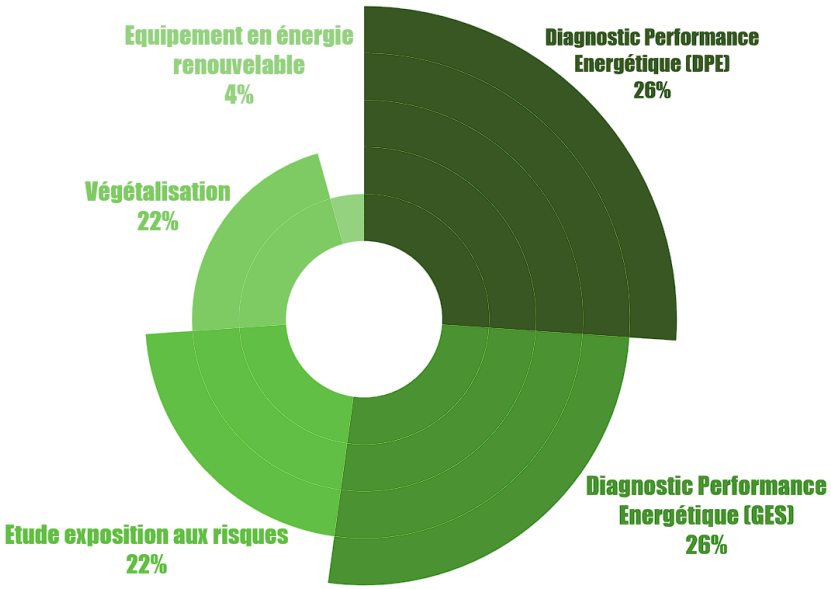
- Les services rendus aux occupants, avec la prise en compte de la présence ou non de services à proximité de l'actif grace à l'outil d'évaluation Price Hubble et les services indiqués par Google Maps.
- La santé et la sécurité des occupants, au-travers de la prise en compte de la présence ou non d'un système de ventilation.
- Le désir de maintien des seniors à domicile
- La sélection de prestataires à la charge d'OG2i de travaux locaux (dans un rayon de 100 km)

Pilier de Gouvernance : ayant comme objectifs principaux l'engagement des parties prenantes afin d'impliquer les différentes parties prenantes dans la démarche ESG prise par OG2I.

Ce pilier poursuit également d'autres objectifs comme :

- La sensibilisation des parties prenantes aux enjeux ESG par le biais d'actions comme la mise en place des campagnes de sensibilisations et le partage d'un guide de bonnes pratiques.

Les indicateurs d'impact ESG utilisés par le fonds sont les suivants :



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 %

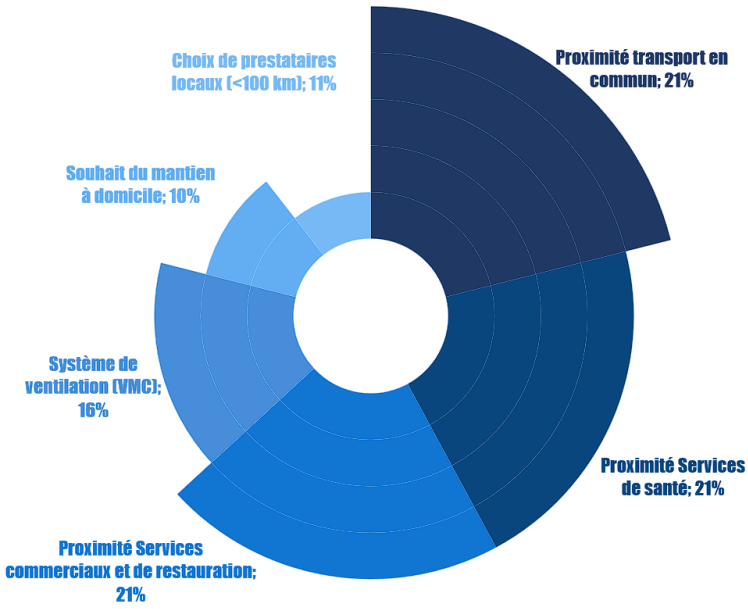
Critère 5 : Equipement en énergies renouvelables

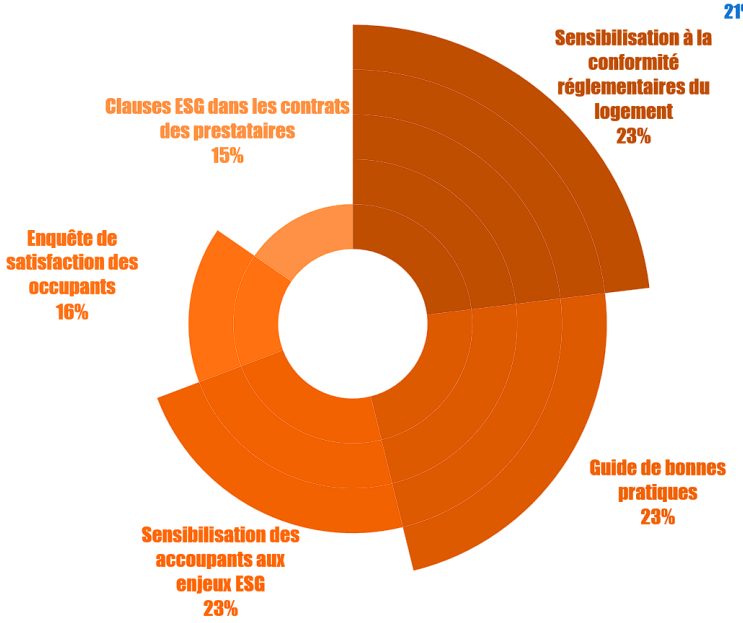
Les critères sociaux :

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.

4.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ?

Dans le cadre de la labélisation ISR, la plateforme Géorisques est utilisée pour mesurer les risques d'exposition au changement climatique à l'aide d'un système de cartographies à horizon 2030, 2050, 2070 et 2090 sur les thématiques suivantes :

- ⇨ Vague de chaleur ;
- ⇨ Sécheresses ;
- ⇨ Retrait et gonflement des argiles ;
- ⇨ Inondations ;
- ⇨ Submersion marine.

L'objectif est de cartographier et gérer tout le patrimoine du fonds en fonction de son exposition aux risques climatiques.

Enfin le risque d'obsolescence des actifs dû aux changements climatiques est considéré dans la cartographie des risques.

La réalisation d'une évaluation prenant en compte l'ensemble des éléments ci-dessus est valorisée dans la grille ISR dans le pilier gouvernance.

4.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?

L'équipe en charge de l'ISR a défini une échelle de notation pour les critères ESG de la grille de notation. Chacun des critères est évalué selon une ou plusieurs questions (la réponse peut être binaire ou non). A chacune de ces questions correspond une note définie de la manière suivante :

- ⇨ Respect des pondérations imposées par le référentiel du Label ISR;
- ⇨ Pertinence des critères en fonction de la typologie d'actif ;
- ⇨ Importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds ;

Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact de l'actif sur des thématiques de développement durable rattachées à des piliers du label ISR (E,S ou G).

Les diverses thématiques prises en compte dans les grilles ESG, et la méthodologie d'évaluation des critères sont les suivantes :

Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :

- Performance énergétique :

  Les critères de cette thématique permettent de prendre en compte la notation du DPE de l'actif de façon à avoir un bilan des consommations de celui-ci. De plus un second critère prend en compte la performance énergétique du système d'éclairage de l'actif grâce à l'indentification de la présence ou non d'éclairage basse consommation.

- Emissions de GES :

  Les critères de cette thématique permettent de prendre en compte la notation du DPE de façon à avoir un bilan des émissions de GES issues des sources de consommations d'énergie de l'actif. De plus un second critère prend en compte la présence ou non de dispositif d'énergie renouvelable sur le site.

- Végétalisation du site :

  Le critère de cette thématique permet de valoriser le pourcentage de végétalisation de la parcelle sur laquelle se situe l'actif (surface végétalisée non imperméabilisée).

- Etude de faisabilité :

  Le critère de cette thématique permet d'évaluer l'exposition aux risques d'exposition radon, nuisances sonores aériennes, sismicité, gonflement des argiles afin de déterminer si l'actif est exposé et nécessite des actions d'adaptation.

Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :

- Santé et sécurité des occupants :

  Le critère de cette thématique permet d'évaluer la présence de dispositif permettant d'assurer la santé et la sécurité des biens et des personnes au sein de l'actif avec la prise en compte de la présence d'un système de ventilation.

- Transport en commun :

  Le critère de cette thématique permet de considérer la distance de l'actif aux différents transports en commun, bus, métro, tramway, RER. Pour que les biens en zone rurale ne soient pas désavantagés les distances sont allongées.

- Services à proximité :

  Les critères de cette thématique permettent de valoriser les actifs ayant des services à proximité (santé, commerce et restauration). Par services nous attendons des services divers utiles dans la vie de tous les jours comme des restaurants, commerces spécialisé, crèches, services de soins ...

- Confort des occupants/Maintien à domicile :

  Le critère de cette thématique permet de voir si le senior à énoncé le maintien à domicile comme une motivation pour réaliser un démembrement en viager et donc répondre à son confort.

- Ancrage territorial pour les prestataires :

  Le critère de cette thématique permet de valoriser l'impact de l'actif dans son territoire grâce à des choix de prestataires locaux lors de prestations sur l'actif.

Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :

- Récupération des données :

  Le critère de cette thématique permet de valoriser l'aide à la complétude du questionnaire par l'occupant ce qui permet d'avoir une meilleure fiabilité des données.

- Engagement des parties prenantes :

  Les critères de cette thématique permettent de valoriser les relations avec les parties prenantes grâce à des enquêtes de satisfaction et la mise en place de clauses ESG dans les contrats conclus avec les prestataires.

- Sensibilisation :

  Les critères de cette thématique permettent d'engager des campagnes de sensibilisation sur les sujets ESG, les sujets de conformité réglementaire, ainsi que des guides de bonnes pratiques.

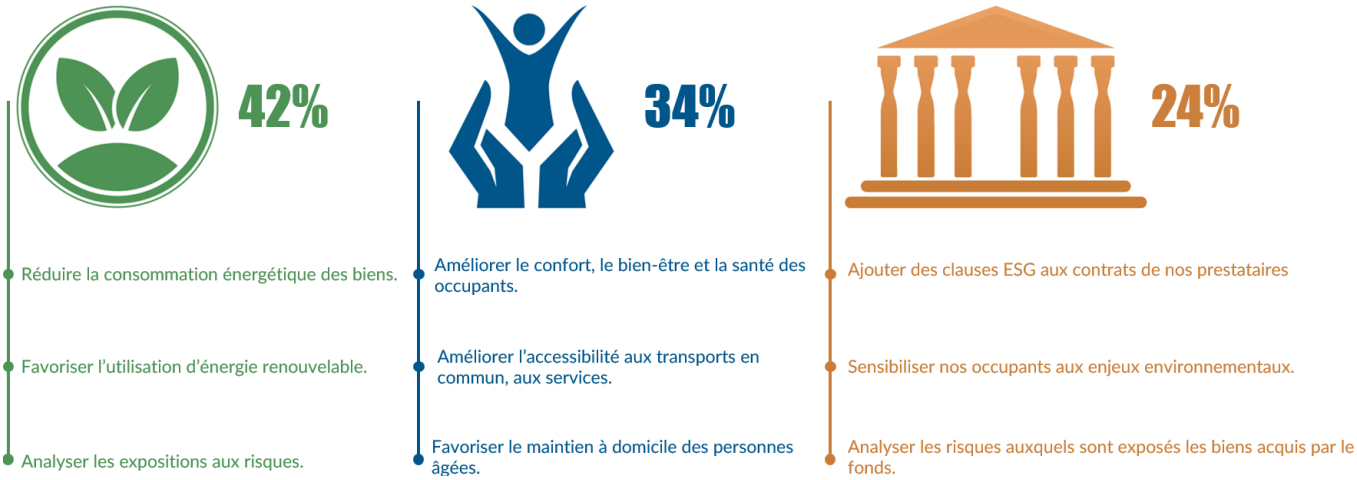
- Résilience du bâtiment :

  L'objectif est d'évaluer l'exposition de l'actif aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir ainsi que l'adaptabilité du bâtiment en cas de changement d'usage ou de locataire.

La pondération des trois piliers Environnement, Social et Gouvernance des grilles est la suivante :

Pilier	Fourchette de pondérations – Référentiel ISR Immobilier	Pondérations OG2I
E	30 – 60%	42%
S	20 – 50%	34%
G	20 – 30%	24%

La somme des notes obtenues pour chacun des critères détermine la note globale.



La grille ISR du fonds est analysée pour toutes opportunités d'investissement et ce dès le sourcing par le comité d'investissement. Le remplissage de la grille avec les éléments en phase de pré-acquisition permet d'identifier la note préinvestissement de l'actif ainsi que la note potentielle à l'issue du cycle.

Un audit est réalisé de manière annuelle sur chaque actif concernant le suivi de la note ESG des actifs, et de la bonne mise en œuvre du plan d'action correspondant pour les actifs concernés.

4.6 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

La grille d'évaluation ESG est revue annuellement, pour intégrer notamment les mises à jour des données de benchmark ou encore des évolutions réglementaires.

V. Processus de gestion

5.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Le remplissage de la grille ESG est effectué pour toutes opportunité d'investissement dès la phase de sourcing par le comité d'investissement. En fonction de la note ESG obtenue à l'issue du remplissage de la grille, trois cas se présenteront :

- L'actif présente une note inférieure à la Note Minimale d'Exclusion (15/100) définie par OG2I dans le cadre de sa politique de la labellisation ISR : l'actif n'est pas retenu ;
- L'actif présente une note comprise entre la Note Minimale d'Exclusion et la Note Minimale Seuil du fonds fixée à 51/100 : mise en place d'un plan d'actions d'améliorations sur trois ans visant a minima l'atteinte de la Note Seuil du fonds ou une augmentation d'au moins 20 points de sa note ESG ; si, malgré ce plan, l'actif ne peut atteindre aucun de ces deux objectifs, il n'est pas retenu. Actif considéré comme « Best in-Progress » ;
- L'actif présente une note supérieure ou égale à la Note Seuil du fonds : la société de gestion veillera, a minima, à maintenir cet actif au-dessus de la note seuil durant toute la période de détention, actif considéré comme « Best in-Class » ;

Après vérification que l'actif ait atteint une note supérieure à la Note Minimale, les résultats de la grille ESG seront intégrés dans le document de présentation du projet d'investissement au comité d'investissement. Au regard de cette grille, l'équipe d'investissement présentera une synthèse des premières mesures envisagées visant à améliorer la note ESG de l'actif (performance énergétique, installations techniques, santé et bien-être des occupants etc).

A l'issue de cette réunion, si le projet est validé par les membres du comité, l'équipe d'investissement enverra une lettre d'offre indicative d'acquisition au(x) vendeur(s) dans le but d'obtenir une période d'exclusivité d'étude de l'actif concerné (audit juridique, technique, locatif, visites complémentaires, etc.).

Au terme de cette période d'audits, l'équipe d'investissement procédera aux mises à jour nécessaires dans la grille ESG et détaillera le plan d'actions d'amélioration pour l'actif. Cette grille sera alors présentée au comité d'investissement dont l'objectif est de valider l'offre ferme d'acquisition de l'actif.

5.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

La société reconnaît l'importance de lutter contre le réchauffement climatique et s'engage à prendre en compte ces considérations lors de ses décisions d'investissement.

OG2I examine attentivement les risques et les opportunités liés au changement climatique pour chaque actif potentiel, en utilisant l'outil public Géorisques développé par le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires. Les conclusions de cette analyse sont prises en compte par le comité d'investissement.

Conformément au critère de la grille ISR, la société de gestion effectue également des analyses de la vulnérabilité de ses actifs en utilisant la plateforme Géorisques. Cette plateforme permet d'identifier les risques climatiques actuels et futurs auxquels les actifs sont exposés. Grâce à l'utilisation de données climatiques et de modèles de projection, OG2I est en mesure d'évaluer la vulnérabilité de ses actifs face à des événements climatiques extrêmes tels que les tempêtes, les inondations, les sécheresses, etc.

Grâce à ces analyses, OG2I acquiert une meilleure compréhension des risques spécifiques liés au changement climatique auxquels ses actifs sont exposés. Cela lui permet de prendre des mesures pour atténuer ces risques et renforcer la résilience de ses actifs face aux perturbations climatiques.

En intégrant ces analyses de vulnérabilité dans son processus de gestion, OG2I démontre son engagement à prendre sérieusement en compte les enjeux climatiques. Cette approche proactive lui permet de mieux gérer les risques climatiques et d'identifier les opportunités d'investissement durable.

5.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? – Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir.

L'ensemble des actifs acquis depuis 2016 a fait l'objet d'une notation ESG avec les éléments dont la société de gestion dispose au moment du calcul de la note, ceci afin d'évaluer les divers critères ESG.

La volonté d'OG2I est d'analyser la performance ESG de l'ensemble des actifs du fonds à compter du 01/07/2025.

L'analyse ESG est réalisée à l'acquisition de chaque actif, ainsi, 100% des actifs acquis à compter du 01/07/2025 font l'objet d'une analyse ESG.

Une tolérance de 10% pourra être appliquée dans le cadre d'acquisition ou de cession à la fin de chaque année qui n'auraient pas encore fait l'objet d'une analyse ESG.

5.4 Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Si oui, quelle est la nature des principaux changements ?

Le processus d'évaluation ESG a été formalisé pour la première fois en Mai 2024 pour répondre aux critères du référentiel du label ISR.

Au cours des douze derniers mois, le processus de gestion a été renforcé : fusion du Comité ISR avec le Comité d'investissement, formalisation des contrôles ESG de premier niveau et du

traitement des dépassements ESG (procédure P10), suivi annuel de l'éligibilité ESG des actifs et modalités de sortie des actifs ne respectant plus les critères dans un délai maximal de 6 mois (procédure P27), et engagement d'évaluer annuellement au moins 90 % des actifs.

5.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?

Le fonds ne contribue pas au développement de l'économie sociale et solidaire au titre de l'article L3332-17-1 du Code du Travail.

5.6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

Oui.

Si oui, comment assurez-vous la cohérence entre la politique de sélection des OPC et la politique d'investissement ISR du fonds ? Jusqu'à quelle hauteur peut-il en détenir ?

Le fonds ViageCapital n'investit que dans des OPC labellisés ISR.

VI. Contrôles ESG

6.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?

3 niveaux de contrôles ESG existent au sein de la société de gestion OG2I, permettant de minimiser les risques associés :

- ⇨ Une première analyse préliminaire est demandée à nos partenaires pour vérifier l'éligibilité des actifs proposés à l'acquisition à nos critères minimaux d'acquisition,
- ⇨ Une prise en compte des enjeux ESG dès la phase d'arbitrage au Comité d'Investissement. Le fonds a défini une note minimale d'exclusion de 15/100.
- ⇨ Un contrôle par les équipes opérationnelles et l'équipe interne en charge de l'ISR.

Au niveau opérationnel, les gérants ont un accès en temps réel à la composition du portefeuille et aux notes ESG pour chaque valeur (via un outil interne commun) leur permettant de contrôler la conformité ESG du portefeuille.

- ⇨ Un contrôle par un auditeur externe agréé.

Le fonds ViageCapital est labellisé ISR depuis avril 2025. Le label est attribué pour 3 ans renouvelables, après audit d'un organisme tiers indépendant accrédité, avec un contrôle de suivi annuel.

VII. Mesures d'impact et reporting ESG

7.1 Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?

- La qualité ESG du fond est évalué à travers les 3 piliers historiques :
- Les enjeux ESG sont pris en compte dès la phase d'arbitrage dans la sélection des investissements ;
- Le suivi dans le temps de la mise en œuvre des plans d'actions ainsi que des indicateurs de reporting dans le cadre du rapport ISR annuel permettront d'évaluer de la performance ESG du fonds dans le temps.

7.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?

Le rapport annuel ESG de ViageCapital détaillera non seulement la performance ESG globale du fonds et de ses viagers, mais aussi celle de 8 indicateurs clés, sélectionnés pour répondre aux exigences du label ISR et de la démarche ISR de ViageCapital. Ces 8 indicateurs, représentant 56,4% de la note ESG globale, couvrent les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Ils sont définis dans les tableaux suivants :

Critères Environnementaux

Critères	Méthode de calcul et sources	Benchmark
Performance énergétique Performance énergétique (en kWhep/m²) 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 kWhep/m² 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 : kgCO2eq/m²), 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 kgCO2eq/m²délivrée 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 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** Acte notarié signifiant une vente en viager occupé	**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 CO2…)	**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

7.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?

OG2I valorise la transparence dans sa communication avec toutes ses parties prenantes. L'entreprise accorde une grande importance à fournir des informations claires et à satisfaire les occupants et les épargnants. De plus, OG2I favorise une culture de dialogue social et d'échanges continus, que ce soit en interne ou en externe.

Les documents suivants, édités dans le cadre de la démarche et stratégie ESG et du fonds ViageCapital, sont mis à disposition sur : https://www.og2i.fr/og2i-resolument-engage/

Nom du document	Fréquence de diffusion
Code de transparence ISR	Permanent
Politique / objectifs ISR	Permanent
Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes	Permanent
Bulletins périodiques d'information	Trimestrielle
Rapports annuels – Etude ESG	Annuelle

En annexe du rapport gestion, une étude ESG sera rédigée afin d'analyser de manière didactique le plan d'action mis en place immeuble par immeuble en vue a minima de maintenir la note (immeuble Best-in-Class) ou de l'améliorer (Best-in-Progress). Par ailleurs, les engagements du fonds sur le plan réglementaire seront également rappelés.

Le site internet comportera également :

- ⇨ La publication d'une actualité sur l'obtention du label ISR ;
- ⇨ L'actualisation de la page dédiée incluant la mention du label ;
- ⇨ La mise à disposition d'une documentation liée à la stratégie ISR dans la rubrique dédiée.
- ⇨ Le détail de la démarche ESG de la société

7.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

Oui. OG2I publie chaque année un rapport de mise en œuvre de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes. Le rapport relatif à l'exercice 2025 (03/04/2026) est disponible sur https://www.og2i.fr/og2i-resolument-engage/.

Annexe : 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 CO2 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).