

Politique d'Intégration des Risques de Durabilité Article 3 SFDR

Opale Gestion Ingénierie & Investissement OG2I

OG2I, SAS au capital de 412 000 € - SIREN 918 089 350 - RCS Vannes, Société de Gestion agrée 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.

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*
20/12/2025	*V0*	*OG2I*	***Politique d'intégration des risques de durabilités***
23/02/2026	*V1*	*OG2I / MDC*	***Ajout des points 2 de l'article 4 du Règlement SFDR.***
22/10/2026	*V2*	*OG2I*	***Mise en cohérence avec l'annexe précontractuelle SFDR : non-prise en compte des PAI (article 4 §1 b SFDR), indicateurs de durabilité suivis.***

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

Sommaire

Table des matières

1. OBJET ET CHAMP D'APPLICATION 4
2. GOUVERNANCE DU DISPOSITIF DE RISQUES 4
3. IDENTIFICATION ET ANALYSE DES RISQUES DE DURABILITÉ 4
3.1. Risques Environnementaux (E) 4
3.2. Risques Sociaux (S) 5
3.3. Risques de Gouvernance (G) 5
4. PROCESSUS OPÉRATIONNEL D'INTÉGRATION 5
4.1. Filtrage et Sélection (Pré-acquisition) 5
5. PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES (ARTICLE 4 SFDR) 6
6. POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION (ARTICLE 5 SFDR) 6
7. RÉVISION ET MISE À JOUR 6

POLITIQUE D'INTÉGRATION DES RISQUES DE DURABILITÉ

Règlement (UE) 2019/2088 (SFDR) – Article 3

1. OBJET ET CHAMP D'APPLICATION

La présente politique a pour objet de définir le cadre méthodologique par lequel **Opale Gestion Ingénierie & Investissement (OG2I)** identifie, évalue et gère les risques de durabilité liés à ses décisions d'investissement pour le fonds **ViageCapital**.

Conformément à l'article 3 du règlement (UE) 2019/2088 (« SFDR »), OG2I intègre de manière systématique les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans son processus décisionnel. Cette démarche repose sur la conviction que l'exposition d'un actif immobilier à des événements liés à la durabilité peut affecter négativement sa valorisation à long terme, sa liquidité et sa conformité réglementaire.

2. GOUVERNANCE DU DISPOSITIF DE RISQUES

La gestion des risques de durabilité est intégrée aux plus hauts niveaux de décision de la société :

- **Comité d'Investissement :** Cet organe valide la cohérence des acquisitions avec le profil de risque de durabilité du fonds. Il s'appuie sur un audit extra-financier pré-acquisition et dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour écarter tout actif dont les risques ESG seraient jugés irréversibles ou disproportionnés par rapport aux capacités de remédiation du fonds.
- **Comité ISR :** Sous l'égide de la Direction Générale et du Responsable ESG, il assure le monitoring permanent des indicateurs de performance extra-financière et veille à l'adéquation de la stratégie avec les évolutions du Règlement Disclosure (SFDR) et du Règlement Taxonomie. Ce comité est fusionné, suivant les sujets abordés, avec le comité d'investissement ou le comité de Direction.
- **Contrôle Interne et RCCI :** Le dispositif de gestion des risques est soumis au contrôle permanent de second niveau. Le RCCI veille à ce que les processus de notation ESG soient documentés, traçables et conformes aux engagements pris dans le Code de Transparence.

3. IDENTIFICATION ET ANALYSE DES RISQUES DE DURABILITÉ

OG2I a identifié trois catégories de risques majeurs susceptibles d'impacter le portefeuille ViageCapital :

3.1. Risques Environnementaux (E)

- **Risque de Transition Énergétique :** Risque lié à l'évolution du cadre législatif (notamment la Loi Climat et Résilience). Une contre-performance énergétique (DPE classé E, F ou G) constitue un risque de "stranded asset" (actif échoué). OG2I traite ce risque par une analyse technique systématique permettant de chiffrer les travaux nécessaires à l'atteinte d'une note cible sous trois ans.
- **Risque Physique Climatique :** Exposition aux aléas naturels (inondations, mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles, incendies). L'utilisation de données géo-spatiales (Géorisques) permet d'évaluer la matérialité de ces risques dès la phase d'audit.

3.2. Risques Sociaux (S)

- **Risque de Santé et de Sécurité du Bâti :** Le fonds surveille l'exposition à l'amiante, au plomb et à la non-conformité des installations électriques/gaz. Toute défaillance sur ces points représente un risque de responsabilité juridique et financière immédiat.
- **Risque d'Obsolescence d'Usage :** Dans le cadre du viager, l'inadaptation du logement au vieillissement (accessibilité, confort thermique) est un facteur de risque social. Une mauvaise gestion de la relation avec l'occupant peut entraîner des litiges ou une dépréciation de la valeur sociale de l'actif.

3.3. Risques de Gouvernance (G)

- **Risque de Conduite des Affaires :** OG2I prévient les risques de défaillance éthique par une sélection rigoureuse de ses prestataires de services et entreprises de travaux. A ce titre, et lorsque c'est possible, OG2I choisit des prestataires disposant de labels permettant d'assurer de travaux respectueux de l'environnement et des occupants et assurant un niveau élevé de qualité des processus de mise en œuvre des chantiers (chantier propre, protection, nettoyage, utilisation de matériaux respectueux de l'environnement).
- **Risque de Réputation :** Le respect des procédures LCB-FT (Lutte contre le Blanchiment et le Financement du Terrorisme) et la transparence de l'information financière sont des piliers visant à protéger le fonds contre les risques de dérives de gouvernance.
-

4. PROCESSUS OPÉRATIONNEL D'INTÉGRATION

4.1. Filtrage et Sélection (Pré-acquisition)

Chaque actif fait l'objet d'une **Due Diligence ESG** exhaustive. Une grille de notation propriétaire, alignée sur les exigences du Label ISR Immobilier, est renseignée par les équipes de gestion.

- **Seuil d'Exclusion :** Sont exclus les investissements présentant des risques de durabilité majeurs non curables par des investissements techniques ou humains.
- **Intégration Financière :** Les coûts estimés pour l'atténuation des risques de durabilité (rénovation énergétique, mise en sécurité) sont intégrés dans le plan de financement initial de l'acquisition.

4.2. Pilotage de la Performance et Remédiation (Gestion Active)

Pour chaque actif acquis, un **Plan d'Action Personnalisé (PAP)** est établi. Ce plan définit des objectifs quantitatifs et qualitatifs d'amélioration sur une période de 36 mois. La réduction du risque de durabilité est mesurée par :

- L'amélioration effective du score ESG de l'actif.
- La mise en œuvre des travaux de rénovation énergétique et d'adaptation.
- Le suivi des clauses ESG insérées dans les contrats de prestataires (pour tout marché supérieur à 100 000 euros).

5. PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES (ARTICLE 4 SFDR)

OG2I ne prend pas en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité au sens de l'article 4, paragraphe 1, point b), du règlement SFDR. En conséquence, le fonds ViageCapital ne prend pas formellement en considération les principales incidences négatives (article 7, paragraphe 2, du règlement SFDR), comme l'indique son annexe précontractuelle SFDR (Annexe II).

Raisons de ce choix : compte tenu de sa taille, de la nature de ses actifs (logements résidentiels acquis en viager occupé, dont l'usage est conservé par les occupants) et de la couverture encore partielle des données de performance énergétique, OG2I considère que le dispositif de déclaration prévu par le règlement délégué (UE) 2022/1288 n'est pas proportionné à ce stade. Cette position est réexaminée chaque année ; la déclaration correspondante est publiée sur le site internet d'OG2I.

Indicateurs de durabilité suivis : le processus d'évaluation ESG mis en œuvre lors de l'acquisition, de la détention et de la cession des actifs intègre néanmoins le suivi de certains indicateurs relatifs aux facteurs de durabilité : combustibles fossiles, efficacité énergétique, consommation énergétique, déchets et biodiversité. En 2025, la consommation énergétique moyenne des actifs disposant d'un diagnostic s'établit à 203,5 kWhep/m². Ce suivi ne constitue pas une prise en compte des principales incidences négatives au sens du règlement SFDR.

Actions d'amélioration :

Pour améliorer la performance des actifs sur ces indicateurs, OG2I mobilise deux leviers :

- Le levier technique : Systématisation des audits énergétiques et réalisation de travaux de rénovation thermique (isolation, changement de système de chauffage) pour les actifs les plus énergivores.
- Le levier comportemental : Engagement des occupants via le déploiement d'un guide de bonnes pratiques environnementales afin de réduire l'empreinte opérationnelle des bâtiments.

6. POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION (ARTICLE 5 SFDR)

Conformément aux exigences de l'article 5 du SFDR, OG2I a aligné sa politique de rémunération sur l'intégration des risques de durabilité. L'évaluation de la performance variable des dirigeants et des équipes de gestion intègre des critères liés au respect de la stratégie ISR et à l'atteinte des objectifs de réduction des risques extra-financiers du fonds ViageCapital.

7. RÉVISION ET MISE À JOUR

La présente politique est revue annuellement par le Comité ISR et validée par la Direction Générale. Elle est mise à jour pour tenir compte des évolutions méthodologiques, des changements réglementaires et de l'évolution du profil de risque du marché immobilier français.

8. STRATÉGIE DE PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ ET DES ÉCOSYSTÈMES

La stratégie d'OG2I repose sur la reconnaissance du rôle crucial des sols et de la végétation en milieu urbain et périurbain. Le fonds intègre la biodiversité non seulement comme une valeur éthique, mais comme un facteur de résilience des actifs face au changement climatique.

- Critère de gestion et indicateur : Le fonds a instauré comme règle de gestion ISR le suivi de la végétalisation des parcelles. L'objectif est de s'assurer que les actifs conservent ou développent une capacité de régulation thermique et hydrique naturelle. Actuellement, 75,6 % des parcelles détenues présentent un taux de végétalisation supérieur à 25 %.
- Réduction des pressions sur la biodiversité : Conformément à l'objectif de "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN) et à la Stratégie Nationale Biodiversité, OG2I limite les pressions anthropiques lors des phases de rénovation. Cela se traduit par l'utilisation de prestataires respectant la charte « Chantiers Propres », minimisant la pollution des sols et la gestion des déchets de chantier.
- Alignement et trajectoire : Par le maintien de ces espaces végétalisés, le fonds contribue à la réduction des îlots de chaleur urbains et à la perméabilité des sols, alignant ainsi son portefeuille sur les objectifs de préservation des écosystèmes locaux.