ViageCapital – Suivi des indicateurs de durabilité

Exercice 2025 (du 1er janvier au 31 décembre 2025) – Document publié le 22/10/2026, en remplacement du « Rapport principales incidences négatives sur la durabilité 2025 »

1. Objet du document et position au regard du règlement SFDR

Le fonds ViageCapital, géré par OG2I (LEI : 969500GWSAAVFQQGHG49), est classé article 8 au sens du règlement (UE) 2019/2088 (SFDR) depuis avril 2025 et est labellisé ISR depuis avril 2025.

Conformément à son annexe précontractuelle SFDR (Annexe II), le fonds ne prend pas formellement en considération les principales incidences négatives (PAI) de ses investissements sur les facteurs de durabilité au sens du règlement SFDR. OG2I ne prend pas non plus en considération les PAI au niveau de la société de gestion (article 4, paragraphe 1, point b), du règlement SFDR) ; les raisons de ce choix sont exposées dans la « Déclaration relative à la non-prise en compte des principales incidences négatives » publiée sur le site internet d'OG2I.

Le présent document ne constitue donc pas une déclaration relative aux principales incidences négatives au sens de l'annexe I du règlement délégué (UE) 2022/1288. Il présente, dans un souci de transparence, les résultats du suivi de certains indicateurs relatifs aux facteurs de durabilité que le processus d'évaluation ESG du fonds intègre lors de l'acquisition, de la détention et de la cession des actifs, tels qu'énumérés dans l'Annexe II : combustibles fossiles, efficacité énergétique, consommation énergétique, déchets et biodiversité.

2. Périmètre et sources

- Périmètre : actifs immobiliers résidentiels détenus en viager par le fonds ViageCapital au 31/12/2025. Au 31/12/2025, 92,9 % des actifs (en valeur vénale) font l'objet d'une notation ESG.
- Sources : diagnostics de performance énergétique (DPE) et base ADEME, notation ESG interne du fonds (grille de 16 critères), cadastre et mesures Google Earth, données de la plateforme Géorisques.
- Couverture des données énergétiques : les indicateurs énergétiques et d'émissions sont calculés sur les actifs disposant d'un DPE, soit 37,6 % du parc.

3. Indicateurs de durabilité suivis – exercice 2025

Facteur suivi (Annexe II)	Indicateur	Valeur 2025	Périmètre	Méthodologie et actions
Combustibles fossiles	Part des actifs liés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles	**0 %**	100 % des actifs	Le fonds investit exclusivement dans des logements résidentiels en viager et n'investit dans aucun actif lié aux combustibles fossiles (Code de transparence, §2.1). Action : lors des rénovations lourdes, remplacement des chaudières gaz ou fioul par des pompes à chaleur.
Efficacité énergétique	Part des actifs classés E, F ou G au sens du DPE	**13,5 %**	Actifs disposant d'un DPE, soit 37,6 % du parc	Rapport du nombre d'actifs classés E, F ou G au nombre d'actifs disposant d'un diagnostic. Actions : audits énergétiques systématiques lors de la libération des biens et travaux de rénovation thermique visant un gain d'au moins deux classes énergétiques.
Consommation énergétique	Consommation énergétique moyenne des actifs	**203,5 kWhep/m²/an**	37,6 % du parc	Moyenne pondérée par la valeur vénale libre des consommations issues des DPE (tous usages, parties communes et privatives). Benchmark : statistiques ADEME (appartements et maisons).

Facteur suivi (Annexe II)	Indicateur	Valeur 2025	Périmètre	Méthodologie et actions
Consommation énergétique – émissions associées	Intensité des émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques	**23,7 $kgCO_2eq/m^2/an$**	37,6 % du parc	Moyenne pondérée par la valeur vénale libre des émissions issues des DPE (scopes 1 et 2 a minima). Action : guide de bonnes pratiques environnementales remis aux occupants.
Déchets	Gestion des déchets de chantier	**Suivi qualitatif**	Travaux réalisés à la charge du fonds	Indicateur non mesuré quantitativement : les déchets courants des logements relèvent des occupants et des services municipaux. Action : recours à des prestataires respectant la charte « Chantiers propres » (tri et gestion des déchets de chantier).
Biodiversité	Part des parcelles dont le taux de végétalisation est supérieur à 25 % de la surface au sol	**75,6 %**	100 % du parc	Surface végétalisée rapportée à la surface au sol (cadastre, mesure Google Earth, expertises indépendantes). Action : critère de la grille ISR et préservation de la perméabilité des sols lors des travaux.

4. Limites méthodologiques

- Couverture partielle des DPE (37,6 % du parc) : les indicateurs énergétiques ne sont pas représentatifs de l'ensemble du portefeuille.
- Données en partie déclaratives ou estimées (DPE réalisés selon la méthode 3CL, consommations théoriques), susceptibles d'évoluer entre deux évaluations annuelles.
- Absence d'historique : le fonds ayant adopté ses caractéristiques environnementales et sociales en avril 2025, aucune donnée comparative 2024 n'est présentée ; la comparaison sera intégrée à compter de l'exercice 2026.

5. Perspectives

- Augmenter la couverture des DPE à jour, avec l'objectif de 80 % des actifs fixé dans le Code de transparence d'ici la fin du cycle ISR.
- Poursuivre les plans d'actions ESG des actifs Best-in-Progress (rénovation thermique, remplacement des équipements de chauffage fossiles).
- Réexaminer chaque année l'opportunité de prendre en considération les principales incidences négatives au sens du règlement SFDR.

Pour plus d'informations : Code de transparence, Annexe II SFDR, Politique d'intégration des risques de durabilité et Politique de gestion des risques ESG, disponibles sur https://www.og2i.fr/og2i-resolument-engage/.