Rapport Article 29

Loi Energie Climat

OG2I

Contexte réglementaire

Le 8 mars 2018, la Commission européenne a publié un communiqué aux grandes instances européennes, présentant son plan d'action pour financer la croissance durable.
Ce plan d'action s'inscrit désormais dans le cadre du Pacte vert pour l'Europe (Green Deal) et de la stratégie renouvelée de la Commission européenne en matière de finance durable publiée en 2021.
La stratégie de l'Union européenne pour développer la finance durable s'axe autour de 3 grands objectifs :

- La réorientation des flux de capitaux privés et publics vers des investissements durables pour contribuer à une croissance durable ;
- La gestion des risques financiers induits par le changement climatique, la transition énergique, la dégradation de l'environnement et les problématiques sociales ;
- L'incitation à la transparence et à la durabilité dans les activités économiques et financières.

Pour atteindre ses objectifs l'Union européenne a adopté [- deux règlements :] [+ plusieurs règlements structurants :]

- Le Règlement Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR). Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers complété par le Règlement délégué (UE) 2022/1288 de la Commission du 6 avril 2022 (normes techniques de réglementation – RTS), applicable depuis le 1er janvier 2023 ;
- Le Règlement Taxonomie. Règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le Règlement (UE) 2019/2088 complété par ses actes délégués, notamment le Règlement délégué (UE) 2021/2139 relatif aux objectifs climatiques et ses mises à jour ultérieures.

Parallèlement en France, la Loi Energie et Climat du 8 novembre 2019 (LEC) a été l'occasion de revoir et de renforcer les exigences déjà mises en place avec l'article 173 de la Loi de transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 afin de poursuivre la transformation et l'encouragement au développement d'une économie plus durable.
L'article 29 et son décret d'application n° 2021-663 du 27 mai 2021 constituent aujourd'hui le cadre de référence en matière de transparence extra-financière des acteurs financiers en France et permettent également d'aligner et de coordonner le cadre réglementaire français avec les règlements européens SFDR et Taxonomie.

Objectif rapport LEC 29

Pour toutes les sociétés de gestion de portefeuille, le rapport article 29 a pour objectif de mettre à la disposition du public un document retraçant leur politique de prise en compte, dans leur stratégie d'investissement des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance (ESG) et des moyens mis en œuvre pour contribuer à la transition énergétique et écologique ainsi que la stratégie de mise en œuvre de cette politique.

Le présent rapport a été établi conformément aux dispositions réglementaires de l'article 29 de la LEC.Ce rapport est publié sur le site internet d'OG2I. Il est également adressé à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) et à l'AMF.

Table des matières

Contexte réglementaire 1
Objectif rapport LEC 29 1
1. Présentation de la société de gestion 3
2. Présentation du fonds ViageCapital 3
3. Taille et composition du portefeuille 4
4. Répartition géographique du portefeuille 5
5. Profil démographique des crédirentiers 6
6. Modèle économique du viager mutualisé 7
7. Gestion des risques financiers 8
a) Gestion du risque de liquidité 8
b) Gestion du risque actuariel 9
c) Gestion du niveau d'endettement 9
d) Diversification du portefeuille 9
8. Politique d'investissement responsable 9
9. Méthodologie de notation ESG 10
10. Couverture ESG du portefeuille 10
11. Performance énergétique du portefeuille 11
12. Indicateurs environnementaux 11
13. Indicateurs sociaux 12
14. Gouvernance ESG 12
15. Gestion des risques de durabilité 13
16. Risques climatiques physiques 14
17. Risques de transition 14
18. Trajectoire carbone du portefeuille et alignement avec les objectifs climatiques 15
a) Méthodologie d'analyse de l'empreinte carbone 15
b) Stratégie de réduction de l'empreinte carbone 15
c) Analyse de scénarios climatiques 16
d) Résilience du portefeuille face aux enjeux climatiques 17
19. Analyse de l'alignement avec la taxonomie européenne 17
a) Cadre réglementaire de la taxonomie européenne 17
b) Méthodologie d'analyse de l'éligibilité 18
c) Éligibilité et alignement du portefeuille 18
d) Perspectives d'amélioration de l'alignement 19
20. Principales incidences négatives (PAI) : position d'OG2I et indicateurs de durabilité suivis 19
a) Cadre réglementaire 19
b) Méthodologie d'analyse 19
c) Synthèse des indicateurs de durabilité suivis 20
d) Analyse des indicateurs suivis 20
21. Dialogue avec les parties prenantes 20
22. Politique d'amélioration ESG 21
23. Suivi et reporting ESG 21
24. Prise en compte des enjeux liés à la biodiversité 22
25. Perspectives d'évolution 23
26. Conclusion 23

1. Présentation de la société de gestion

Opale Gestion Ingénierie & Investissement (OG2I) est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) sous le numéro GP-20220033. La société exerce son activité dans le respect des dispositions applicables aux gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et des réglementations européennes et nationales encadrant la gestion d'actifs.

La société a été créée afin de développer 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.

L'organisation de la société de gestion repose sur une structure opérationnelle permettant d'assurer la gestion des investissements, le suivi des risques et la conformité réglementaire. Les principales fonctions comprennent la direction générale, les équipes d'investissement et d'analyse immobilière, les fonctions de suivi extra-financier et ESG, ainsi que les fonctions de support opérationnel telles que le middle-office et le back-office.

La direction de la société est assurée par Régis Jacquemin, Président, et Sylvain Bruley, Directeur Général. Leur complémentarité d'expertise, associant une connaissance approfondie du marché du viager et une expérience significative dans la gestion d'actifs financiers, constitue un élément structurant de la stratégie d'investissement de la société.

Dans le cadre de son activité de gestion, OG2I s'appuie également sur un ensemble de prestataires externes contribuant à la robustesse du dispositif de contrôle et de supervision. Ces prestataires comprennent notamment le dépositaire du fonds, les commissaires aux comptes, les conseils juridiques et les prestataires spécialisés dans les fonctions de conformité et de contrôle ainsi que l'audit externe indépendant du calcul de la valeur de part.

Ce dispositif organisationnel permet d'assurer la mise en œuvre des processus de gestion, le suivi des risques et la conformité aux exigences réglementaires applicables, tout en garantissant la fiabilité des informations financières et extra-financières communiquées aux investisseurs.

2. Présentation du fonds ViageCapital

Le fonds ViageCapital est un fonds d'investissement alternatif spécialisé dans l'investissement immobilier résidentiel en viager mutualisé. La stratégie du fonds consiste à constituer un portefeuille diversifié de biens immobiliers occupés acquis avec décote en utilisant le mécanisme du viager occupé, afin de générer une performance fondée à la fois sur la valorisation immobilière et sur les caractéristiques spécifiques du mécanisme viager.

Le principe du viager occupé repose sur la cession d'un bien immobilier par un vendeur, appelé crédirentier, qui conserve un droit d'usage et d'habitation lui permettant de continuer à occuper son logement jusqu'à son décès ou son départ volontaire. En contrepartie, l'acquéreur verse un capital initial, appelé bouquet, ainsi qu'une rente viagère versée périodiquement pendant toute la durée d'occupation.

Ce mécanisme entraîne une décote à l'acquisition du bien immobilier, correspondant à la valeur économique du droit d'usage conservé par le crédirentier. Cette décote constitue l'un des moteurs principaux de création de valeur du modèle d'investissement.

La stratégie du fonds repose sur la mutualisation d'un portefeuille significatif d'opérations viagères, permettant de lisser les aléas individuels liés à la durée de vie des crédirentiers et d'améliorer la prévisibilité globale des flux financiers. Cette approche actuarielle constitue un élément central du modèle économique du fonds.

La performance du fonds repose principalement sur trois facteurs complémentaires :

- la décote d'acquisition liée au droit d'usage et d'habitation ;
- la revalorisation progressive de la valeur occupée à mesure que la durée d'occupation diminue ;
- l'évolution à long terme du marché immobilier résidentiel.

La stratégie d'investissement vise ainsi à capter la transformation progressive de la valeur occupée en valeur libre lors de la libération des biens, permettant leur revente sur le marché immobilier.

Le fonds s'inscrit dans une logique d'investissement de long terme, cohérente avec les caractéristiques du marché immobilier et avec la nature des opérations viagères. Cette approche patrimoniale vise à constituer un portefeuille diversifié d'actifs résidentiels répartis sur plusieurs zones géographiques et présentant des caractéristiques immobilières susceptibles d'assurer une bonne liquidité lors de leur revente.

Par ailleurs, la stratégie du fonds intègre progressivement les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans le processus d'investissement. L'analyse ESG des actifs permet d'identifier les risques et opportunités associés aux enjeux de durabilité et de favoriser les investissements présentant les meilleures caractéristiques environnementales et sociales.

Dans ce cadre, le fonds ViageCapital est classé Article 8 au sens du règlement européen (UE) 2019/2088 relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR). À ce titre, le fonds promeut des caractéristiques environnementales et sociales dans le cadre de sa stratégie d'investissement, notamment à travers l'intégration de critères ESG dans l'analyse et la sélection des actifs immobiliers ainsi que dans le suivi extra-financier du portefeuille.

Le fonds bénéficie par ailleurs du **label ISR immobilier**, délivré par le ministère de l'Économie et des Finances, qui vise à reconnaître les fonds mettant en œuvre une démarche d'investissement responsable structurée et transparente. L'obtention de ce label repose notamment sur la mise en place d'une méthodologie d'analyse ESG des actifs immobiliers, sur l'engagement d'une démarche d'amélioration continue de la performance extra-financière du portefeuille et sur la publication d'un reporting extra-financier détaillé.

L'intégration de ces différents dispositifs s'inscrit dans une approche globale visant à renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la gestion du fonds, tout en assurant une cohérence entre les exigences réglementaires européennes en matière de finance durable et les objectifs de performance à long terme des investissements immobiliers.

Enfin, le modèle du viager occupé présente également une dimension sociale particulière, dans la mesure où il permet aux personnes âgées de valoriser leur patrimoine immobilier tout en conservant leur logement. Cette caractéristique contribue à inscrire la stratégie du fonds dans une approche d'investissement intégrant à la fois des considérations financières et sociétales.

3. Taille et composition du portefeuille

Au 31 décembre 2025, le fonds ViageCapital dispose d'un portefeuille immobilier constitué d'un ensemble diversifié d'actifs résidentiels acquis dans le cadre d'opérations de viager occupé. La constitution progressive de ce portefeuille s'inscrit dans une stratégie de diversification visant à mutualiser les risques liés aux caractéristiques individuelles des opérations viagères et à stabiliser les flux financiers du fonds sur le long terme.

Le portefeuille comprend plus de 85 biens immobiliers actuellement détenus, auxquels s'ajoutent plusieurs actifs ayant déjà fait l'objet d'une libération et qui sont en cours de revente. Par ailleurs, l'analyse extra-financière du fonds repose sur une base élargie comprenant plus de 80 actifs immobiliers ayant été évalués dans le cadre du dispositif de notation ESG mis en place par la société de gestion.

Au total, le fonds suit près de 100 crédirentiers, certains contrats viagers impliquant la présence de deux occupants. Cette dimension démographique constitue un élément structurant du modèle de mutualisation du portefeuille.

La valeur occupée actualisée du portefeuille immobilier est estimée à environ 27,9 millions d'euros. Cette valeur correspond à la valeur économique des biens compte tenu du droit d'usage et d'habitation conservé par les crédirentiers. L'actif net réévalué du fonds s'établit quant à lui à environ 26,6 millions d'euros au 31/12/2025.

La composition du portefeuille reflète les caractéristiques du marché du viager en France, historiquement dominé par l'immobilier résidentiel individuel. La typologie des actifs détenus est ainsi la suivante :

- environ 76 % de maisons individuelles ;
- environ 24 % d'appartements.

La prédominance des maisons individuelles s'explique notamment par le fait que les propriétaires âgés disposent plus fréquemment de ce type de biens dans les zones périurbaines ou semi-rurales, où le marché du viager est historiquement plus développé.

Les actifs composant le portefeuille sont principalement constitués de logements destinés à l'habitation principale des crédirentiers. Cette caractéristique implique que les biens sont généralement situés dans des zones offrant un accès satisfaisant aux services essentiels, aux commerces et aux infrastructures de transport.

La diversification du portefeuille repose également sur la répartition géographique des actifs, permettant de limiter l'exposition du fonds aux dynamiques immobilières locales et d'assurer une meilleure résilience du portefeuille face aux évolutions du marché immobilier.

Enfin, la taille du portefeuille constitue un facteur clé dans la robustesse du modèle d'investissement. L'augmentation progressive du nombre d'actifs détenus permet de renforcer l'effet de mutualisation des opérations viagères et d'améliorer la prévisibilité des flux financiers associés aux rentes versées aux crédirentiers.

4. Répartition géographique du portefeuille

La répartition géographique des actifs constitue un élément important de la stratégie de gestion du fonds ViageCapital. Dans le cadre d'un investissement immobilier de long terme, la localisation des biens influence directement plusieurs paramètres déterminants pour la performance du portefeuille, notamment la dynamique des marchés immobiliers locaux, la liquidité des actifs lors de leur revente, ainsi que leur exposition à certains risques économiques, environnementaux ou climatiques.

La stratégie d'investissement du fonds vise ainsi à privilégier des zones géographiques présentant des caractéristiques favorables en termes de dynamisme démographique, d'attractivité économique et de profondeur du marché immobilier. Ces critères contribuent à renforcer la probabilité de valorisation des biens à long terme et à assurer des conditions de revente satisfaisantes lors de la libération des logements.

Au 31 décembre 2025, le portefeuille immobilier du fonds présente une répartition géographique principalement concentrée dans l'ouest et le sud-ouest de la France. Les principales régions d'exposition du portefeuille sont notamment :

- **Nouvelle-Aquitaine**, qui représente la part la plus significative du portefeuille ;
- **Pays de la Loire** ;
- **Bretagne** ;
- **Île-de-France** ;
- **Normandie**.

Cette répartition reflète à la fois les dynamiques historiques du marché du viager et la stratégie d'acquisition mise en œuvre par la société de gestion. Les régions de l'ouest de la France présentent en effet un marché du viager relativement actif, associé à des marchés immobiliers caractérisés par une demande résidentielle soutenue et une bonne liquidité.

La présence d'actifs en Île-de-France contribue par ailleurs à renforcer la diversification géographique du portefeuille, cette région bénéficiant d'une profondeur de marché particulièrement élevée et d'une forte attractivité démographique et économique.

La diversification territoriale du portefeuille permet également de limiter l'exposition du fonds aux risques spécifiques liés aux marchés immobiliers locaux. Les cycles immobiliers pouvant varier d'une région à l'autre, la dispersion géographique des actifs contribue à atténuer les effets potentiels de fluctuations locales du marché immobilier.

Enfin, l'analyse géographique du portefeuille constitue également un élément utile dans l'évaluation des risques environnementaux et climatiques. La localisation des actifs permet notamment d'identifier leur exposition potentielle à certains aléas naturels tels que les inondations, les tempêtes ou les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux. Ces éléments sont pris en compte dans l'analyse globale des risques de durabilité réalisée par la société de gestion.

Ainsi, la diversification géographique du portefeuille constitue un facteur important de résilience du fonds, contribuant à la fois à la gestion du risque immobilier, à la liquidité future des actifs et à l'intégration progressive des enjeux environnementaux dans la gestion des investissements.

5. Profil démographique des crédirentiers

Le modèle économique du viager repose en grande partie sur des paramètres démographiques et actuariels liés à l'âge et à l'espérance de vie des crédirentiers. L'analyse du profil démographique des occupants constitue donc un élément essentiel de la gestion du portefeuille du fonds ViageCapital, tant du point de vue financier que du point de vue de la gestion des risques.

Au 31 décembre 2025, le portefeuille du fonds comprend plus d'une centaine de crédirentiers suivis au titre des différents contrats viagers en cours. Certains contrats impliquent la présence de deux occupants, ce qui constitue une caractéristique classique du marché du viager et influence la durée potentielle d'occupation des biens.

L'âge moyen des crédirentiers actuellement présents dans le portefeuille s'établit à environ 85,6 ans, tandis que l'âge moyen au moment de l'acquisition des biens était d'environ 79,8 ans. Ces données reflètent les caractéristiques démographiques typiques du marché du viager, dans lequel les vendeurs sont majoritairement des personnes âgées souhaitant valoriser leur patrimoine immobilier tout en conservant leur cadre de vie.

L'analyse de la répartition par tranche d'âge met en évidence une concentration significative des crédirentiers dans les classes d'âge supérieures à 80 ans. Une part importante des occupants se situe notamment dans les tranches d'âge comprises entre 80 et 90 ans, tandis qu'une proportion non négligeable dépasse également l'âge de 90 ans.

Cette structure démographique constitue un élément favorable pour le modèle économique du fonds, dans la mesure où elle contribue à réduire la durée moyenne d'occupation estimée des biens. Elle permet également d'améliorer la visibilité actuarielle sur l'évolution du portefeuille et sur les flux financiers associés aux rentes versées aux crédirentiers.

La mutualisation d'un nombre significatif d'opérations viagères constitue un autre facteur important de stabilisation du modèle. En répartissant les investissements sur un portefeuille diversifié de crédirentiers, le fonds réduit l'impact potentiel des écarts individuels entre la durée de vie observée et les hypothèses statistiques utilisées lors de l'évaluation des opérations.

L'analyse démographique du portefeuille s'inscrit ainsi dans un dispositif plus large de gestion des risques actuariels. Les paramètres démographiques sont régulièrement suivis et analysés afin d'évaluer l'évolution du portefeuille et d'ajuster, le cas échéant, les hypothèses utilisées dans la modélisation des opérations.

Au-delà de ses implications financières, le profil démographique des crédirentiers présente également une dimension sociale importante. Le viager occupé permet en effet à des personnes âgées de disposer d'un complément de revenus tout en conservant leur logement, contribuant ainsi au maintien à domicile et à la préservation de leur autonomie. Cette dimension constitue un élément structurant de la stratégie d'investissement du fonds et s'inscrit dans une approche intégrant à la fois des objectifs financiers et sociétaux.

6. Modèle économique du viager mutualisé

Le modèle économique du fonds ViageCapital repose sur l'investissement dans des biens immobiliers résidentiels acquis dans le cadre d'opérations de viager occupé. Ce type d'investissement se distingue des stratégies immobilières traditionnelles par la présence d'un droit d'usage et d'habitation conservé par le vendeur du bien, appelé crédirentier.

Dans le cadre d'un viager occupé, le crédirentier cède la propriété de son bien immobilier à l'acquéreur tout en conservant la possibilité d'occuper le logement jusqu'à son décès ou jusqu'à son départ volontaire. En contrepartie, l'acquéreur verse au crédirentier un capital initial, appelé bouquet, ainsi qu'une rente viagère versée périodiquement pendant toute la durée d'occupation.

La valeur économique du bien acquis par le fonds correspond ainsi à la valeur de marché libre du bien immobilier diminuée de la valeur du droit d'usage et d'habitation conservé par le crédirentier. Cette relation peut être résumée par l'équation suivante :

Valeur libre – valeur du droit d'usage = valeur occupée

La décote résultant de ce droit d'usage constitue l'un des principaux moteurs de création de valeur du modèle viager. Cette décote reflète la durée d'occupation estimée du bien et est déterminée sur la base de paramètres actuariels tenant compte notamment de l'âge et de l'espérance de vie des crédirentiers.

Dans ce modèle, la performance financière de l'investissement repose sur plusieurs mécanismes complémentaires. Le premier facteur de création de valeur réside dans la décote appliquée lors de l'acquisition du bien. Cette décote se résorbe progressivement au fil du temps à mesure que la durée d'occupation diminue.

Le second facteur de performance correspond à la transformation progressive de la valeur occupée en valeur libre lors de la libération du bien. Lorsque le bien devient libre d'occupation, il peut être revendu sur le marché immobilier au prix correspondant à sa valeur de marché, permettant ainsi de matérialiser la décote initialement intégrée dans le prix d'acquisition.

Enfin, la performance du modèle peut également bénéficier de l'évolution générale du marché immobilier résidentiel sur le long terme, notamment dans les zones géographiques caractérisées par une dynamique démographique et économique favorable.

Afin de limiter les risques liés aux caractéristiques individuelles des opérations viagères, la stratégie du fonds repose sur la constitution d'un portefeuille diversifié d'actifs immobiliers. Cette diversification permet de mutualiser les risques actuariels associés à la durée de vie des crédirentiers et d'améliorer la stabilité globale des flux financiers du fonds.

Le modèle du viager mutualisé repose ainsi sur une logique de portefeuille, dans laquelle la performance globale du fonds dépend de l'évolution statistique d'un ensemble d'opérations viagères plutôt que de la performance d'une opération individuelle.

Cette approche permet de réduire l'exposition du fonds aux écarts potentiels entre la durée de vie effective des crédirentiers et les hypothèses statistiques utilisées lors de l'évaluation des opérations. La mutualisation constitue ainsi un élément central de la robustesse financière du modèle.

Par ailleurs, la gestion du portefeuille intègre un suivi attentif des flux financiers liés au paiement des rentes viagères. La société de gestion veille à maintenir un niveau de liquidité suffisant afin de garantir le paiement régulier des rentes dues aux crédirentiers, tout en conservant la capacité d'investir dans de nouvelles opérations viagères.

Au-delà de ses caractéristiques financières, le modèle du viager mutualisé présente également une dimension sociale importante. Il permet à des personnes âgées de valoriser leur patrimoine immobilier tout en conservant leur logement et en bénéficiant d'un complément de revenus. Cette dimension contribue à inscrire la stratégie d'investissement du fonds dans une approche intégrant à la fois des objectifs financiers et sociétaux.

7. Gestion des risques financiers

La gestion des risques financiers constitue un élément central du dispositif de gestion mis en place par la société de gestion dans le cadre de la gestion du fonds ViageCapital. Compte tenu des spécificités du modèle d'investissement en viager occupé, la gestion financière du fonds repose sur une approche prudente visant à assurer la stabilité des flux financiers, la couverture des engagements liés au paiement des rentes viagères et la résilience du portefeuille face aux évolutions du marché immobilier.

Le modèle économique du fonds présente en effet certaines caractéristiques particulières qui nécessitent une gestion attentive des équilibres financiers. Parmi ces caractéristiques figurent notamment la présence d'engagements financiers réguliers liés au paiement des rentes viagères, la durée potentiellement longue des investissements immobiliers et l'incertitude inhérente aux paramètres démographiques associés aux opérations viagères.

Dans ce contexte, la société de gestion a mis en place plusieurs dispositifs destinés à maîtriser les principaux risques financiers auxquels le fonds peut être exposé. Ces dispositifs concernent notamment la gestion du risque de liquidité, la gestion du risque actuariel, la maîtrise du niveau d'endettement et la diversification du portefeuille.

a) Gestion du risque de liquidité

Le paiement des rentes viagères constitue un engagement financier régulier du fonds vis-à-vis des crédirentiers. La capacité du fonds à honorer ces engagements repose donc sur la gestion prudente de sa trésorerie et sur le maintien d'un niveau de liquidité suffisant.

La société de gestion veille ainsi à maintenir un niveau de liquidités permettant de couvrir plusieurs années de rentes viagères. Au 31 décembre 2025, les liquidités disponibles représentent environ **3,1 années de rentes**, niveau porté à **3,7 années en incluant les fonds nantis**.

L'objectif interne de gestion vise à maintenir une couverture d'un **minimum de trois années de rentes**, ce qui permet de disposer d'une marge de sécurité significative pour faire face aux obligations financières du fonds.

Cette gestion prudente de la liquidité contribue à renforcer la stabilité financière du fonds et à limiter le risque de tension de trésorerie susceptible d'affecter le paiement des rentes.

b) Gestion du risque actuariel

Le modèle économique du viager repose en partie sur des paramètres actuariels liés à la durée de vie des crédirentiers. Des écarts peuvent exister entre la durée de vie observée et les hypothèses statistiques utilisées lors de la valorisation des opérations.

Afin de limiter l'impact potentiel de ces écarts, la stratégie du fonds repose sur la mutualisation d'un nombre important d'opérations viagères. Cette diversification permet de lisser les effets des variations individuelles de longévité et d'améliorer la prévisibilité globale des flux financiers associés aux rentes.

La société de gestion assure par ailleurs un suivi régulier des paramètres démographiques du portefeuille afin d'identifier toute évolution susceptible d'affecter les équilibres actuariels du fonds.

c) Gestion du niveau d'endettement

La stratégie de gestion du fonds repose sur une approche prudente en matière de levier financier. Le fonds ne recourt pas à l'endettement bancaire pour financer ses acquisitions immobilières.

Au 31 décembre 2025, le ratio d'endettement du fonds est nul, ce qui contribue à limiter les risques financiers associés à l'évolution des conditions de financement ou des taux d'intérêt.

Cette absence d'endettement renforce la résilience du fonds face aux fluctuations des marchés financiers et contribue à stabiliser le profil de risque global du portefeuille.

d) Diversification du portefeuille

La diversification constitue un autre élément clé de la gestion des risques financiers. Le fonds vise à constituer un portefeuille diversifié d'actifs immobiliers répartis sur plusieurs zones géographiques et impliquant un nombre significatif de crédirentiers.

Cette diversification permet de réduire l'exposition du fonds aux risques spécifiques associés à un actif ou à une opération viagère particulière. Elle contribue également à améliorer la stabilité globale de la performance du portefeuille.

La gestion prudente des risques financiers constitue ainsi un élément fondamental de la stratégie de gestion du fonds ViageCapital. Elle vise à assurer la pérennité du modèle économique du viager mutualisé tout en garantissant le respect des engagements financiers du fonds envers les crédirentiers et les investisseurs.

8. Politique d'investissement responsable

La société de gestion OG2I a mis en place une politique d'investissement responsable visant à intégrer de manière systématique les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans l'ensemble du processus de gestion du fonds ViageCapital. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de concilier performance financière de long terme et contribution positive aux enjeux environnementaux et sociétaux.

Dans le cadre de cette approche, les critères ESG sont intégrés à plusieurs étapes clés du processus d'investissement : analyse préalable des actifs, décision d'investissement, suivi du portefeuille et amélioration progressive des biens détenus. L'objectif est d'identifier et de maîtriser les risques extra-financiers susceptibles d'affecter la valeur des investissements, tout en favorisant les actifs présentant les meilleures caractéristiques environnementales et sociales.

La politique ESG du fonds repose sur une analyse approfondie des actifs immobiliers, prenant en compte notamment la performance énergétique des bâtiments, leur exposition aux risques climatiques, leur localisation par rapport aux infrastructures et services essentiels, ainsi que les conditions de confort et de sécurité des occupants. Dans le cas spécifique du viager occupé, une attention particulière est portée aux

critères sociaux liés au maintien à domicile des personnes âgées, qui constitue un enjeu sociétal majeur dans un contexte de vieillissement de la population.

Cette politique vise également à accompagner l'amélioration progressive du parc immobilier détenu par le fonds. Les actifs identifiés comme présentant un potentiel d'amélioration font l'objet de plans d'action spécifiques destinés à renforcer leur performance environnementale et leur qualité d'usage. Ces actions peuvent inclure des travaux d'amélioration énergétique, l'optimisation des équipements techniques ou encore l'amélioration du confort et de la qualité de vie des occupants.

Enfin, la politique d'investissement responsable s'appuie sur un dispositif de suivi et de reporting extra-financier permettant de mesurer l'évolution des indicateurs ESG du portefeuille. Les données collectées alimentent le reporting réglementaire et contribuent à renforcer la transparence vis-à-vis des investisseurs. Cette démarche s'inscrit dans une logique d'amélioration continue, visant à faire progresser la performance extra-financière du portefeuille tout en maintenant un niveau élevé de rigueur dans la gestion des investissements.

9. Méthodologie de notation ESG

Afin d'intégrer de manière opérationnelle les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la gestion du fonds, la société de gestion a développé une méthodologie interne de notation ESG appliquée à l'ensemble des actifs immobiliers détenus ou analysés par le fonds ViageCapital. Cette méthodologie vise à évaluer de manière homogène la performance extra-financière des actifs et à orienter les décisions d'investissement vers les biens présentant les caractéristiques les plus favorables.

Chaque actif immobilier est évalué à partir d'une grille d'analyse structurée comprenant **16 critères ESG**, répartis entre les trois piliers classiques de l'analyse extra-financière : environnement, social et gouvernance. Ces critères permettent d'appréhender de manière globale les impacts environnementaux des actifs, leur contribution aux enjeux sociétaux ainsi que la qualité des dispositifs de gouvernance associés à leur gestion.

Le pilier environnemental couvre notamment des éléments liés à la performance énergétique des bâtiments, à l'exposition aux risques climatiques, à la présence d'espaces végétalisés ou encore à l'efficacité des systèmes techniques. Le pilier social analyse quant à lui les conditions d'usage du logement, l'accessibilité aux transports et services essentiels, ainsi que la contribution du bien au maintien à domicile des personnes âgées dans le cadre du modèle du viager occupé. Enfin, le pilier de gouvernance examine les pratiques de gestion, la formalisation des engagements ESG et la prise en compte des enjeux de durabilité dans les relations avec les prestataires et partenaires.

L'ensemble de ces critères permet d'attribuer à chaque actif une **note ESG globale comprise entre 0 et 100**, reflétant son niveau de performance extra-financière. Cette notation constitue un outil central dans le processus d'investissement, permettant d'identifier les actifs les plus performants mais également ceux présentant un potentiel d'amélioration.

La méthodologie de notation s'inscrit dans une logique dynamique : les actifs peuvent voir leur note évoluer dans le temps en fonction des améliorations réalisées, des travaux engagés ou de l'évolution des données disponibles. Cette approche permet à la société de gestion de suivre la progression de la performance ESG du portefeuille et d'orienter les actions d'amélioration de manière ciblée.

10. Couverture ESG du portefeuille

La société de gestion a engagé un travail de collecte et d'analyse des données extra-financières afin d'assurer une couverture ESG étendue du portefeuille immobilier du fonds ViageCapital. Cette démarche vise à disposer d'une vision consolidée de la performance ESG des actifs et à renforcer la transparence du reporting extra-financier vis-à-vis des investisseurs.

Au 31 décembre 2025, 92,9 % de la valeur du portefeuille immobilier fait l'objet d'une notation ESG selon la méthodologie interne de la société de gestion. Au total, 78 actifs immobiliers ont été évalués à l'aide de la grille de notation ESG, représentant la quasi-totalité du portefeuille analysé.

La répartition des actifs selon leur niveau de performance ESG met en évidence deux catégories principales. Les actifs classés « Best in Class », qui représentent environ 39,7 % du portefeuille évalué, correspondent aux biens présentant les meilleures caractéristiques environnementales et sociales. Ces actifs se distinguent notamment par une bonne performance énergétique, une localisation favorable et des conditions d'usage satisfaisantes pour les occupants.

Les actifs classés « Best in Progress », qui représentent environ 60,3 % du portefeuille évalué, correspondent à des biens dont la performance ESG peut être améliorée. L'acquisition de ces actifs est conditionnée à l'identification d'un potentiel d'amélioration mesurable et à la mise en œuvre d'un plan d'action visant à renforcer progressivement leur performance extra-financière.

Cette approche permet à la société de gestion de combiner une logique de sélection d'actifs performants avec une stratégie d'amélioration progressive du parc immobilier, contribuant ainsi à l'élévation globale du niveau de performance ESG du portefeuille.

11. Performance énergétique du portefeuille

La performance énergétique du parc immobilier constitue un élément important de l'analyse environnementale menée par la société de gestion. Dans le secteur immobilier résidentiel, la consommation énergétique des bâtiments représente en effet l'un des principaux facteurs d'émissions de gaz à effet de serre et constitue un enjeu majeur dans le cadre de la transition vers une économie bas carbone.

L'analyse réalisée sur les actifs du portefeuille ViageCapital fait apparaître une consommation énergétique moyenne d'environ 203 kWh par mètre carré et par an. Ce niveau de consommation est représentatif des caractéristiques du parc immobilier résidentiel existant en France, composé en grande partie de logements construits avant les réglementations thermiques les plus récentes.

Les émissions moyennes de gaz à effet de serre associées aux actifs du portefeuille sont estimées à environ 23,7 kgCO_2 par mètre carré et par an. Ces émissions proviennent principalement des systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, dont la performance dépend fortement de l'ancienneté des équipements et des caractéristiques énergétiques du bâti.

Dans ce contexte, la société de gestion porte une attention particulière aux opportunités d'amélioration énergétique des actifs détenus. Lorsque cela est possible, des travaux d'amélioration peuvent être envisagés afin de réduire la consommation énergétique et d'améliorer la performance environnementale des bâtiments. Ces actions peuvent inclure l'amélioration de l'isolation, la modernisation des systèmes de chauffage ou l'optimisation des équipements techniques.

L'amélioration progressive de la performance énergétique du portefeuille constitue ainsi un axe important de la stratégie ESG du fonds, contribuant à la réduction de l'empreinte carbone du parc immobilier tout en renforçant la résilience des actifs face aux évolutions réglementaires et aux exigences croissantes en matière de performance énergétique.

12. Indicateurs environnementaux

La société de gestion a mis en place un dispositif de suivi d'indicateurs permettant d'évaluer la performance environnementale du portefeuille immobilier et d'identifier les axes d'amélioration prioritaires. Ces indicateurs visent à mesurer différents aspects liés à l'impact environnemental des actifs, notamment la performance énergétique des bâtiments, la qualité des équipements techniques et l'intégration des actifs dans leur environnement.

Parmi les indicateurs suivis figurent notamment le niveau de végétalisation des parcelles, la présence d'équipements de ventilation mécanique, la performance énergétique des logements ainsi que l'exposition potentielle des actifs à certains risques environnementaux. Ces éléments sont intégrés dans la grille d'analyse ESG afin de fournir une vision globale de la performance environnementale des biens détenus par le fonds.

Les analyses réalisées montrent qu'une proportion significative des actifs du portefeuille présente des caractéristiques environnementales satisfaisantes. Une part importante des biens bénéficie par exemple d'un niveau élevé de végétalisation des parcelles ou de leur environnement immédiat, contribuant à l'amélioration du confort thermique et à la réduction des effets d'îlot de chaleur urbain.

La présence d'équipements techniques adaptés, tels que les systèmes de ventilation mécanique contrôlée (VMC), constitue également un facteur important pour garantir la qualité de l'air intérieur et le confort des occupants. Ces éléments sont particulièrement importants dans le cadre d'une stratégie d'investissement visant à assurer des conditions d'habitation durables pour les occupants, notamment les personnes âgées dans le cadre du viager occupé.

Au-delà du suivi de ces indicateurs, la société de gestion s'efforce d'identifier les opportunités d'amélioration environnementale susceptibles d'être mises en œuvre lors de travaux ou d'opérations de maintenance sur les biens. Cette démarche permet de renforcer progressivement la performance environnementale du portefeuille tout en maintenant une gestion prudente et adaptée aux caractéristiques spécifiques du modèle du viager occupé.

13. Indicateurs sociaux

La stratégie d'investissement du fonds ViageCapital comporte une dimension sociale particulièrement marquée, liée à la nature même du modèle du viager occupé. Ce type d'investissement contribue en effet directement au maintien à domicile des personnes âgées, en leur permettant de monétiser leur patrimoine immobilier tout en continuant à vivre dans leur logement.

Dans un contexte de vieillissement progressif de la population et d'augmentation du nombre de personnes âgées dépendantes, le maintien à domicile constitue un enjeu sociétal majeur. Le viager occupé peut ainsi constituer une solution permettant aux seniors de bénéficier d'un complément de revenus tout en conservant leur cadre de vie et leur autonomie.

La méthodologie ESG mise en place par la société de gestion intègre plusieurs indicateurs permettant d'évaluer la dimension sociale des actifs immobiliers. Ces indicateurs concernent notamment la qualité du logement, la proximité des transports et des services essentiels, l'accessibilité des biens ainsi que leur contribution au maintien à domicile des crédirentiers.

L'analyse des données disponibles montre qu'une très large majorité des biens du portefeuille obtient la note maximale sur l'indicateur relatif au maintien à domicile. Ce résultat reflète la cohérence du modèle d'investissement du fonds avec les objectifs sociaux associés à ce type d'opération.

Par ailleurs, la localisation des biens à proximité des services et des infrastructures de transport constitue un facteur important pour favoriser l'autonomie des occupants. La société de gestion veille ainsi à privilégier des actifs situés dans des zones offrant un accès satisfaisant aux commerces, aux services de santé et aux transports en commun.

Cette approche contribue à renforcer la dimension sociale de la stratégie d'investissement du fonds, tout en assurant une gestion responsable des actifs immobiliers détenus.

14. Gouvernance ESG

La gouvernance ESG constitue un élément essentiel du dispositif de gestion mis en place par la société de gestion. Elle vise à garantir l'intégration effective des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans les décisions d'investissement et dans le suivi du portefeuille.

La responsabilité de la stratégie ESG est portée à un haut niveau de la société de gestion, sous la supervision de la direction générale. Les orientations stratégiques en matière d'investissement responsable sont définies par la direction et intégrées dans les processus de gestion du fonds.

Le comité d'investissement joue un rôle central dans l'intégration des critères ESG. Lors de l'analyse des opportunités d'acquisition, les caractéristiques extra-financières des actifs sont systématiquement examinées en complément de l'analyse financière et immobilière. Cette approche permet d'identifier les risques et opportunités associés aux enjeux de durabilité avant toute décision d'investissement.

Par ailleurs, la société de gestion a mis en place des outils de suivi permettant de mesurer régulièrement la performance ESG du portefeuille. Les données collectées alimentent les tableaux de bord internes et les rapports réglementaires, notamment dans le cadre des obligations de transparence liées à la réglementation européenne sur la finance durable.

La gouvernance ESG repose également sur la sensibilisation des parties prenantes aux enjeux de durabilité. La société de gestion veille notamment à intégrer des clauses ESG dans ses relations avec les prestataires et partenaires intervenant dans la gestion des actifs immobiliers.

Ce dispositif de gouvernance vise à assurer une intégration cohérente et durable des enjeux ESG dans la gestion du fonds, tout en renforçant la transparence et la qualité du reporting extra-financier.

15. Gestion des risques de durabilité

Conformément aux exigences du cadre réglementaire européen relatif à la finance durable, la société de gestion intègre l'analyse des risques de durabilité dans son processus d'investissement et dans le suivi du portefeuille du fonds ViageCapital. Les risques de durabilité sont définis, conformément au règlement (UE) 2019/2088 (SFDR), comme des événements ou conditions environnementales, sociales ou de gouvernance susceptibles d'avoir un impact négatif significatif sur la valeur des investissements.

Dans le secteur immobilier, ces risques peuvent se manifester sous différentes formes, notamment à travers l'exposition des actifs aux effets du changement climatique, l'évolution des réglementations environnementales ou encore les transformations des attentes sociétales en matière de logement durable. Ces risques sont susceptibles d'affecter la performance financière des investissements, notamment via une dégradation de la valeur des actifs, une augmentation des coûts d'exploitation ou une réduction de leur liquidité. Leur prise en compte vise à anticiper ces impacts et à orienter les décisions d'investissement en conséquence.

La société de gestion intègre l'analyse des risques de durabilité à chaque étape du processus d'investissement, selon les modalités suivantes :

- Origination : exclusion des actifs présentant des risques ESG majeurs identifiés comme non maîtrisables ;
- Analyse préalable : analyse systématique des risques de durabilité incluant notamment la performance énergétique, l'exposition aux risques climatiques physiques et les contraintes réglementaires applicables ;
- Décision d'investissement : intégration d'une notation ESG dans le processus de décision, présentée en comité d'investissement ; tout actif présentant un niveau de risque élevé fait l'objet d'une analyse spécifique et d'une justification documentée ;

Une fois l'actif intégré au portefeuille, un suivi régulier est assuré afin d'identifier toute évolution susceptible d'affecter sa performance financière ou extra-financière. Ce suivi permet notamment de détecter les situations nécessitant la mise en œuvre d'actions correctives ou d'amélioration.

Dans le cadre du fonds ViageCapital, la gestion des risques de durabilité s'inscrit également dans une logique de long terme, cohérente avec la durée moyenne de détention des actifs immobiliers. Cette approche permet d'anticiper les évolutions structurelles du marché immobilier et d'intégrer progressivement les exigences croissantes en matière de durabilité dans la gestion du portefeuille.

16. Risques climatiques physiques

Les risques climatiques physiques correspondent aux impacts directs du changement climatique sur les actifs immobiliers. Ces risques peuvent résulter de phénomènes météorologiques extrêmes ou d'évolutions progressives des conditions climatiques susceptibles d'affecter l'état des bâtiments ou leur environnement.

Dans le contexte du portefeuille du fonds ViageCapital, plusieurs types de risques physiques peuvent être identifiés. Parmi ceux-ci figurent notamment les risques d'inondation, les tempêtes, les vagues de chaleur ou encore les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux, susceptibles d'affecter la stabilité des bâtiments dans certaines régions.

La société de gestion prend en compte ces risques lors de l'analyse préalable des actifs immobiliers. L'étude de la localisation géographique des biens permet d'identifier les zones potentiellement exposées à certains aléas climatiques, en s'appuyant sur les données disponibles relatives aux risques naturels et aux plans de prévention des risques (Plateforme gouvernementale Géorisques).

La diversification géographique du portefeuille constitue également un élément important de la gestion du risque climatique physique. En répartissant les investissements sur différentes régions du territoire, la société de gestion limite l'exposition du portefeuille à des événements climatiques localisés susceptibles d'affecter simultanément un nombre important d'actifs.

Par ailleurs, les caractéristiques techniques des bâtiments sont également prises en compte dans l'analyse des risques physiques. La qualité de construction, l'état général du bâti ou encore la présence d'équipements techniques adaptés peuvent contribuer à renforcer la résilience des actifs face aux événements climatiques.

Cette approche permet à la société de gestion d'intégrer progressivement la dimension climatique dans l'analyse immobilière, tout en tenant compte des spécificités du modèle d'investissement en viager occupé.

17. Risques de transition

Les risques de transition correspondent aux impacts économiques et financiers résultant de l'évolution vers une économie bas carbone. Dans le secteur immobilier, ces risques sont principalement liés aux évolutions réglementaires, technologiques et de marché associées à la transition énergétique.

Au cours des dernières années, les exigences réglementaires applicables au parc immobilier ont connu une évolution rapide, notamment en matière de performance énergétique des bâtiments. Les dispositifs réglementaires visant à réduire la consommation énergétique des logements, tels que les obligations de rénovation énergétique ou les restrictions applicables aux logements les plus énergivores, peuvent avoir un impact significatif sur la valeur des actifs immobiliers.

Dans ce contexte, les actifs présentant une performance énergétique insuffisante peuvent être exposés à un risque de dépréciation progressive, notamment si des travaux d'amélioration sont nécessaires pour se conformer aux exigences réglementaires futures. La société de gestion intègre ces éléments dans son analyse lors de l'acquisition des biens, en évaluant le potentiel d'amélioration énergétique et les éventuels investissements nécessaires.

Les évolutions des préférences des investisseurs et des occupants constituent également un facteur important dans l'analyse des risques de transition. La demande croissante pour des logements présentant de meilleures performances environnementales peut influencer les dynamiques du marché immobilier et favoriser les actifs les plus performants sur le plan énergétique.

Dans ce contexte, la stratégie d'investissement du fonds vise à privilégier des actifs présentant des caractéristiques susceptibles de limiter l'exposition aux risques de transition. L'intégration progressive des critères ESG dans la sélection des biens contribue ainsi à renforcer la résilience du portefeuille face aux transformations du secteur immobilier liées à la transition énergétique.

18. Trajectoire carbone du portefeuille et alignement avec les objectifs climatiques

La lutte contre le changement climatique constitue un enjeu central du cadre réglementaire européen relatif à la finance durable. Dans ce contexte, les acteurs financiers sont encouragés à analyser l'empreinte carbone de leurs portefeuilles et à intégrer les enjeux climatiques dans leurs stratégies d'investissement.

Dans le secteur immobilier, les bâtiments représentent une part importante des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre. Selon les estimations de la Commission européenne, les bâtiments sont responsables d'environ 40 % de la consommation d'énergie et de 36 % des émissions de CO_2 au sein de l'Union européenne. L'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier constitue ainsi un levier majeur pour atteindre les objectifs climatiques.

La société de gestion a engagé une démarche visant à analyser l'empreinte carbone du portefeuille immobilier du fonds ViageCapital et à intégrer progressivement les enjeux climatiques dans la gestion des investissements.

a) Méthodologie d'analyse de l'empreinte carbone

L'analyse de l'empreinte carbone du portefeuille repose principalement sur l'étude des performances énergétiques des bâtiments composant le portefeuille immobilier. Les données utilisées pour cette analyse proviennent notamment :

- des diagnostics de performance énergétique (DPE) des biens immobiliers ;
- des données collectées dans le cadre du dispositif de notation ESG des actifs ;
- des informations disponibles relatives aux caractéristiques techniques des bâtiments.

Ces données permettent d'estimer différents indicateurs environnementaux utilisés pour le suivi de la performance climatique du portefeuille, notamment la consommation énergétique moyenne des bâtiments et les émissions de gaz à effet de serre associées.

Au 31 décembre 2025, les indicateurs moyens observés pour le portefeuille sont les suivants :

Indicateur	Valeur moyenne du portefeuille
Consommation énergétique moyenne	203 kWh/m²/an
Intensité carbone moyenne	23,7 kgCO_2/m²/an

Ces indicateurs constituent une base de suivi permettant d'évaluer l'exposition du portefeuille aux enjeux climatiques et d'orienter les actions d'amélioration.

La société de gestion poursuit ses efforts afin d'améliorer la collecte de données énergétiques relatives aux actifs immobiliers et d'accroître la précision de l'analyse de l'empreinte carbone du portefeuille.

b) Stratégie de réduction de l'empreinte carbone

La société de gestion s'inscrit dans une démarche progressive visant à améliorer la performance énergétique des actifs immobiliers détenus par le fonds.

Dans le cadre du processus d'investissement, une attention particulière est portée aux caractéristiques énergétiques des bâtiments ainsi qu'aux possibilités d'amélioration énergétique susceptibles d'être mises en œuvre à moyen ou long terme. L'analyse ESG des actifs permet notamment d'identifier les biens présentant un potentiel d'amélioration en matière de performance énergétique.

Les actions susceptibles de contribuer à la réduction de l'empreinte carbone du portefeuille peuvent inclure :

- l'intégration de critères énergétiques dans la sélection des nouveaux investissements ;
- l'identification d'opportunités d'amélioration énergétique lors de travaux ou d'opérations de rénovation ;
- le suivi régulier des indicateurs énergétiques du portefeuille.

Il convient toutefois de souligner que le modèle d'investissement en viager occupé présente certaines spécificités susceptibles de limiter les possibilités d'intervention directe sur les biens. Les logements demeurant occupés par les crédirentiers, les travaux d'amélioration énergétique doivent être envisagés dans le respect des droits d'usage et d'habitation des occupants.

Dans ce contexte, la société de gestion adopte une approche progressive visant à améliorer la performance environnementale du portefeuille tout en tenant compte des contraintes opérationnelles liées à la gestion d'actifs occupés.

c) Analyse de scénarios climatiques

Afin d'évaluer la résilience du portefeuille face aux évolutions économiques et réglementaires associées à la transition énergétique, la société de gestion procède à une analyse qualitative de différents scénarios climatiques de long terme.

Cette analyse s'appuie notamment sur les scénarios développés par le Network for Greening the Financial System (NGFS), réseau international regroupant des banques centrales et autorités de supervision financière.

Trois trajectoires climatiques principales peuvent être considérées dans ce type d'analyse.

Scénario de transition ordonnée (1,5°C – Accord de Paris)

Ce scénario correspond à une transition rapide et coordonnée vers une économie bas carbone permettant de limiter le réchauffement climatique à environ **1,5°C** par rapport aux niveaux préindustriels. Dans ce contexte, les politiques climatiques sont mises en œuvre de manière progressive mais ambitieuse.

Pour le secteur immobilier, ce scénario implique notamment un renforcement progressif des exigences de performance énergétique des bâtiments et une valorisation accrue des actifs présentant de bonnes caractéristiques environnementales.

Scénario de transition retardée

Dans ce scénario, les politiques climatiques sont mises en œuvre plus tardivement, nécessitant ensuite des mesures plus rapides et plus contraignantes afin d'atteindre les objectifs climatiques. Cette situation peut entraîner des ajustements rapides des marchés immobiliers, en particulier pour les actifs présentant une performance énergétique insuffisante.

Scénario de réchauffement élevé

Dans ce scénario, les politiques climatiques restent insuffisantes pour atteindre les objectifs de l'Accord de Paris, conduisant à un réchauffement climatique plus important à long terme. Dans ce contexte, les risques physiques associés au changement climatique peuvent devenir plus significatifs, notamment en ce qui concerne la fréquence et l'intensité de certains événements climatiques extrêmes.

L'analyse de scénarios présentée dans ce rapport repose sur une approche qualitative destinée à éclairer la prise en compte des risques climatiques dans la gestion du portefeuille. Elle ne constitue pas une prévision de l'évolution future du portefeuille ni une garantie quant à son alignement avec une trajectoire climatique spécifique.

d) Résilience du portefeuille face aux enjeux climatiques

L'analyse des différents scénarios climatiques permet d'identifier plusieurs facteurs contribuant à la résilience du portefeuille immobilier du fonds ViageCapital.

Parmi ces facteurs figurent notamment :

- la diversification géographique des actifs immobiliers ;
- la nature résidentielle des biens détenus par le fonds ;
- l'intégration progressive des critères énergétiques dans la stratégie d'investissement.

La société de gestion poursuivra le développement de ses outils d'analyse des risques climatiques et l'amélioration de la collecte de données énergétiques afin d'affiner l'évaluation de la résilience du portefeuille face aux différents scénarios climatiques.

Cette démarche s'inscrit dans une logique d'amélioration continue visant à renforcer l'intégration des enjeux climatiques dans la gestion du fonds et à améliorer la transparence du reporting extra-financier vis-à-vis des investisseurs.

19. Analyse de l'alignement avec la taxonomie européenne

La taxonomie européenne constitue un cadre réglementaire visant à identifier les activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental. Elle a été introduite par le règlement (UE) 2020/852 afin d'orienter les flux d'investissement vers des activités contribuant de manière substantielle à la transition écologique et à l'atteinte des objectifs climatiques de l'Union européenne.

Dans le secteur immobilier, la taxonomie vise notamment à encourager l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants ainsi que le développement de bâtiments présentant un niveau élevé d'efficacité énergétique. L'analyse de l'alignement des investissements avec les critères de la taxonomie constitue ainsi un élément important de la prise en compte des enjeux environnementaux dans la gestion d'actifs immobiliers.

Dans ce contexte, la société de gestion procède à une analyse progressive de l'exposition du portefeuille du fonds ViageCapital aux activités potentiellement éligibles au sens de la taxonomie européenne.

a) Cadre réglementaire de la taxonomie européenne

Le règlement sur la taxonomie européenne définit un système de classification destiné à identifier les activités économiques contribuant de manière substantielle à l'un des six objectifs environnementaux suivants :

- l'atténuation du changement climatique ;
- l'adaptation au changement climatique ;
- l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines ;
- la transition vers une économie circulaire ;
- la prévention et la réduction de la pollution ;
- la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Pour être considérée comme alignée avec la taxonomie, une activité économique doit remplir plusieurs conditions :

- contribuer de manière substantielle à l'un des objectifs environnementaux ;
- ne pas porter atteinte de manière significative aux autres objectifs environnementaux (principe **Do No Significant Harm – DNSH**) ;
- respecter certaines garanties minimales en matière sociale et de gouvernance.

Dans le secteur immobilier, la taxonomie identifie notamment plusieurs activités économiques susceptibles d'être considérées comme éligibles, parmi lesquelles :

- la construction de bâtiments présentant une performance énergétique élevée ;
- la rénovation énergétique de bâtiments existants ;
- l'acquisition et la propriété de bâtiments répondant à des critères de performance énergétique spécifiques.

b) Méthodologie d'analyse de l'éligibilité

La société de gestion procède à une analyse progressive de l'éligibilité des actifs immobiliers du portefeuille au regard des critères définis par la taxonomie européenne.

Cette analyse repose principalement sur l'évaluation de la performance énergétique des bâtiments, notamment à travers les données issues des diagnostics de performance énergétique (DPE). Les caractéristiques techniques des biens immobiliers et leur année de construction constituent également des éléments utiles pour apprécier leur positionnement par rapport aux critères de la taxonomie.

Dans le cadre du portefeuille du fonds ViageCapital, les investissements réalisés concernent principalement l'acquisition de biens immobiliers résidentiels existants dans le cadre d'opérations de viager occupé. L'analyse de l'éligibilité des actifs porte donc essentiellement sur l'activité d'**acquisition et de propriété de bâtiments existants** telle que définie par la taxonomie européenne.

La société de gestion poursuit l'amélioration de ses outils de collecte et d'analyse des données énergétiques afin de renforcer progressivement la précision de l'évaluation de l'éligibilité des actifs du portefeuille.

c) Éligibilité et alignement du portefeuille

Compte tenu de la nature des investissements réalisés par le fonds, une part significative des actifs du portefeuille correspond à des bâtiments résidentiels existants. Ces actifs peuvent être considérés comme éligibles à la taxonomie dans la mesure où ils relèvent de l'activité d'acquisition et de propriété de bâtiments.

Toutefois, l'alignement complet avec les critères les plus exigeants de la taxonomie nécessite généralement que les bâtiments présentent un niveau de performance énergétique particulièrement élevé ou qu'ils aient fait l'objet de travaux de rénovation énergétique significatifs.

Dans le cas du portefeuille du fonds ViageCapital, certains actifs peuvent présenter des caractéristiques compatibles avec les critères d'éligibilité définis par la taxonomie. Toutefois, l'alignement complet du portefeuille avec les critères environnementaux les plus exigeants dépend notamment :

- du niveau de performance énergétique des bâtiments ;
- de l'existence éventuelle de travaux d'amélioration énergétique ;
- de la disponibilité des données techniques nécessaires à l'évaluation.

Dans ce contexte, la société de gestion adopte une approche progressive visant à améliorer la performance énergétique du portefeuille et à renforcer la disponibilité des données permettant d'évaluer l'alignement des actifs avec les objectifs environnementaux européens.

d) Perspectives d'amélioration de l'alignement

La société de gestion prévoit de poursuivre le développement de ses outils d'analyse afin d'améliorer progressivement l'évaluation de l'éligibilité et de l'alignement du portefeuille avec la taxonomie européenne.

Plusieurs axes d'amélioration sont envisagés dans ce cadre, notamment :

- le renforcement de la collecte de données relatives à la performance énergétique des actifs immobiliers ;
- l'amélioration du suivi des caractéristiques techniques des bâtiments ;
- l'intégration progressive des critères de la taxonomie dans l'analyse des nouvelles opportunités d'investissement.

Cette démarche s'inscrit dans une logique d'amélioration continue visant à renforcer l'intégration des enjeux environnementaux dans la stratégie d'investissement du fonds et à améliorer la transparence du reporting extra-financier vis-à-vis des investisseurs.

20. Principales incidences négatives (PAI) : position d'OG2I et indicateurs de durabilité suivis

a) Cadre réglementaire

Conformément au règlement européen (UE) 2019/2088 relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR), les acteurs financiers indiquent s'ils prennent en considération les principales incidences négatives de leurs décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité (article 4) et, pour chacun de leurs produits, si et comment ces incidences sont prises en considération (article 7).

Les principales incidences négatives, communément désignées sous l'acronyme PAI (Principal Adverse Impacts), correspondent aux impacts négatifs significatifs que les investissements peuvent générer sur l'environnement ou sur des enjeux sociaux.

Dans le secteur immobilier, ces incidences concernent principalement les caractéristiques énergétiques des bâtiments et les émissions de gaz à effet de serre associées à leur consommation énergétique. Le suivi de ces caractéristiques vise à identifier, mesurer et, lorsque cela est possible, réduire les impacts négatifs des investissements sur les facteurs de durabilité.

OG2I ne prend pas en considération les principales incidences négatives au sens de l'article 4, paragraphe 1, point b), du règlement SFDR, compte tenu de sa taille, de la nature de ses actifs (logements résidentiels acquis en viager occupé) et de la couverture encore partielle des données de performance énergétique ; la déclaration correspondante est publiée sur son site internet. En conséquence, et conformément à son annexe précontractuelle SFDR (Annexe II), le fonds ViageCapital ne prend pas formellement en considération les principales incidences négatives. La société de gestion a toutefois mis en place, dans le cadre de son dispositif ESG, un suivi de certains indicateurs relatifs aux facteurs de durabilité (combustibles fossiles, efficacité énergétique, consommation énergétique, déchets et biodiversité), dont les principaux résultats sont présentés ci-après.

b) Méthodologie d'analyse

Le suivi de ces indicateurs repose sur les données collectées dans le cadre du dispositif de suivi ESG mis en place par la société de gestion. Ces données proviennent principalement :

- des diagnostics de performance énergétique (DPE) des logements ;
- des informations collectées dans le cadre de la méthodologie de notation ESG des actifs immobiliers ;
- des données internes relatives aux caractéristiques techniques des bâtiments.

Le périmètre d'analyse couvre l'ensemble des actifs pour lesquels les données ESG sont disponibles. Au 31 décembre 2025, ce périmètre représente 92,9 % de la valeur du portefeuille immobilier.
Les indicateurs suivis permettent d'évaluer notamment :

- la performance énergétique des bâtiments ;
- les émissions de gaz à effet de serre associées aux consommations énergétiques ;
- la proportion d'actifs présentant une performance énergétique insuffisante.

Ces indicateurs constituent des outils d'aide à la décision permettant à la société de gestion d'identifier les axes d'amélioration prioritaires en matière de performance environnementale.

c) Synthèse des indicateurs de durabilité suivis

Indicateur	Description	Valeur du portefeuille
Intensité énergétique des bâtiments	Consommation énergétique moyenne des actifs immobiliers	203 kWh/m²/an *Calculé sur 37% du parc*
Intensité carbone des bâtiments	Émissions de gaz à effet de serre associées aux consommations énergétiques	23,7 $kgCO_2/m^2$/an *Calculé sur 37% du parc*
Part d'actifs inefficients énergétiquement	Part d'actifs classés E, F ou G au sens du DPE	13,5 % *Calculé sur 37% du parc*
Couverture ESG du portefeuille	Part des actifs disposant d'une notation ESG	92,9 %

Ces indicateurs reflètent les caractéristiques du parc immobilier résidentiel existant et permettent d'identifier les marges d'amélioration potentielles en matière de performance énergétique.

d) Analyse des indicateurs suivis

L'analyse de ces indicateurs met en évidence que les principaux impacts environnementaux des actifs immobiliers sont liés à la consommation énergétique des bâtiments et aux émissions de gaz à effet de serre associées aux systèmes de chauffage et de production d'eau chaude.

Ces impacts sont en grande partie liés à l'ancienneté du parc immobilier résidentiel français, qui comprend une proportion importante de logements construits avant l'introduction des réglementations thermiques modernes.
Dans ce contexte, la société de gestion s'inscrit dans une démarche progressive visant à améliorer la performance environnementale du portefeuille. Cette démarche repose notamment sur :

- l'intégration de critères énergétiques dans la sélection des actifs ;
- l'identification d'opportunités d'amélioration lors de travaux ou d'opérations de rénovation ;
- le suivi régulier des indicateurs environnementaux du portefeuille.

Le suivi de ces indicateurs de durabilité contribue ainsi à renforcer l'intégration des enjeux de durabilité dans la gestion du fonds et à améliorer la transparence du reporting extra-financier vis-à-vis des investisseurs.

21. Dialogue avec les parties prenantes

La société de gestion considère que l'intégration des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la gestion du fonds repose également sur la qualité du dialogue entretenu avec l'ensemble des parties prenantes impliquées dans la vie des actifs immobiliers. Ce dialogue permet de mieux comprendre les attentes des différents acteurs, d'identifier les axes d'amélioration potentiels et de favoriser une gestion responsable du portefeuille.

Les principales parties prenantes concernées par les activités du fonds ViageCapital comprennent notamment les crédirentiers occupant les logements, les investisseurs, les prestataires intervenant dans la

gestion des actifs immobiliers, ainsi que les partenaires institutionnels et professionnels impliqués dans les opérations d'acquisition ou de gestion.

Dans le cadre du modèle du viager occupé, la relation avec les crédirentiers constitue un élément particulièrement important. La société de gestion veille à maintenir une relation de confiance avec les occupants des biens, fondée sur le respect des engagements contractuels et sur la transparence des échanges. Cette relation contribue à assurer la stabilité du modèle d'investissement et à garantir le respect des dimensions sociales associées au viager.

Par ailleurs, la société de gestion entretient un dialogue régulier avec les prestataires techniques intervenant dans la gestion des biens immobiliers, notamment dans le cadre des travaux, des opérations de maintenance ou des expertises immobilières. Ce dialogue permet d'intégrer progressivement les enjeux environnementaux et énergétiques dans les pratiques de gestion des actifs.

Enfin, la communication avec les investisseurs constitue un élément essentiel du dispositif de transparence mis en place par la société de gestion. Le reporting financier et extra-financier vise à fournir aux investisseurs une information claire et régulière sur la gestion du portefeuille, les performances du fonds et l'évolution des indicateurs ESG.

22. Politique d'amélioration ESG

La politique d'investissement responsable mise en œuvre par la société de gestion repose non seulement sur la sélection d'actifs présentant de bonnes caractéristiques ESG, mais également sur une démarche d'amélioration progressive de la performance extra-financière du portefeuille immobilier.

Dans ce cadre, les actifs identifiés comme présentant un potentiel d'amélioration sont classés dans la catégorie « Best in Progress ». Pour ces biens, la société de gestion met en place des plans d'amélioration visant à renforcer leur performance environnementale et sociale sur un horizon généralement compris entre un et trois ans.

Ces plans d'amélioration peuvent inclure différentes actions en fonction des caractéristiques des biens concernés. Sur le plan environnemental, les actions envisagées peuvent concerner l'amélioration de la performance énergétique des logements, la modernisation des équipements techniques ou l'optimisation des systèmes de ventilation et de chauffage.

Sur le plan social, l'amélioration peut porter sur les conditions d'usage du logement, l'accessibilité ou encore la proximité des services essentiels permettant de favoriser l'autonomie des occupants. Dans le contexte spécifique du viager occupé, ces actions doivent être menées dans le respect des droits d'usage et d'habitation des crédirentiers.

La société de gestion adopte ainsi une approche pragmatique visant à concilier l'amélioration progressive de la performance ESG des actifs avec les contraintes opérationnelles propres à la gestion d'un portefeuille de biens occupés.

23. Suivi et reporting ESG

Le suivi de la performance environnementale, sociale et de gouvernance du portefeuille constitue un élément central du dispositif d'investissement responsable mis en œuvre par la société de gestion. Ce suivi repose sur un ensemble d'indicateurs extra-financiers permettant d'évaluer les caractéristiques ESG des actifs immobiliers détenus par le fonds ViageCapital.

Dans ce cadre, la société de gestion a mis en place un dispositif de collecte et d'analyse de données extra-financières portant notamment sur la performance énergétique des bâtiments, les émissions de gaz à effet

de serre associées à leur consommation énergétique, ainsi que certaines caractéristiques sociales et environnementales des actifs immobiliers.

Les données collectées alimentent les outils internes de suivi ESG et permettent d'établir différents indicateurs utilisés pour le pilotage de la stratégie d'investissement responsable. Ces indicateurs contribuent à l'analyse des caractéristiques environnementales et sociales du portefeuille et permettent d'identifier les axes d'amélioration potentiels.

Les informations issues de ce dispositif sont également utilisées pour répondre aux obligations réglementaires applicables en matière de transparence extra-financière, notamment celles résultant du règlement européen relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR) et du décret relatif à l'article 29 de la loi Énergie-Climat.

La société de gestion veille à assurer une mise à jour régulière des données ESG du portefeuille afin d'améliorer progressivement la qualité et la couverture des informations disponibles. L'objectif est de renforcer la pertinence des analyses réalisées et d'améliorer la transparence du reporting extra-financier vis-à-vis des investisseurs.

Les indicateurs extra-financiers présentés dans ce rapport reposent sur les données disponibles à la date du reporting. Dans certains cas, lorsque les données complètes ne sont pas disponibles, des estimations ou des hypothèses raisonnables peuvent être utilisées afin d'assurer la cohérence de l'analyse. La société de gestion poursuit ses efforts afin d'améliorer progressivement la qualité et la couverture des données ESG collectées sur les actifs immobiliers.

Dans une logique d'amélioration continue, la société de gestion poursuit également le développement de ses outils d'analyse et de reporting ESG afin d'intégrer progressivement de nouveaux indicateurs permettant d'évaluer plus finement les impacts environnementaux et sociaux des investissements immobiliers.

24. Prise en compte des enjeux liés à la biodiversité

La préservation de la biodiversité constitue un enjeu environnemental majeur, reconnu par de nombreuses initiatives internationales et européennes visant à limiter la dégradation des écosystèmes naturels. Dans ce contexte, les investisseurs sont progressivement amenés à intégrer l'analyse des risques liés à la biodiversité dans leurs stratégies d'investissement.

Le secteur immobilier peut exercer différents impacts sur la biodiversité, notamment à travers l'artificialisation des sols, la fragmentation des habitats naturels ou encore la gestion des espaces verts associés aux bâtiments. La prise en compte de ces enjeux constitue donc un élément important de l'analyse environnementale des actifs immobiliers.

Dans le cadre de la gestion du fonds ViageCapital, la société de gestion procède à une analyse qualitative des enjeux liés à la biodiversité à plusieurs étapes du processus d'investissement.

Lors de l'acquisition des actifs immobiliers, l'analyse ESG permet notamment d'examiner certains facteurs susceptibles d'avoir un impact sur les écosystèmes locaux. Ces facteurs peuvent inclure :

- la présence d'espaces végétalisés autour des biens immobiliers ;
- le niveau d'artificialisation des parcelles ;
- l'intégration des bâtiments dans leur environnement naturel.

L'analyse des caractéristiques environnementales des actifs permet d'identifier les biens disposant d'un environnement végétalisé ou d'espaces extérieurs susceptibles de contribuer au maintien de la biodiversité locale.

Les données collectées dans le cadre du dispositif ESG montrent qu'une proportion significative des biens du portefeuille dispose d'espaces extérieurs végétalisés. Ces éléments peuvent contribuer à améliorer la qualité environnementale des biens et à favoriser la présence d'écosystèmes locaux.

Par ailleurs, la société de gestion porte une attention particulière à la gestion des espaces extérieurs lorsque cela est applicable. Les pratiques de gestion visant à limiter l'usage de produits phytosanitaires ou à favoriser la présence d'espèces végétales locales peuvent contribuer à préserver la biodiversité.

Compte tenu des caractéristiques du modèle d'investissement en viager occupé, les marges d'intervention directe sur les actifs peuvent être limitées. Toutefois, la société de gestion s'inscrit dans une démarche progressive visant à intégrer les enjeux liés à la biodiversité dans son analyse ESG et à renforcer progressivement la prise en compte de ces enjeux dans la gestion du portefeuille.

Cette démarche s'inscrit dans une logique d'amélioration continue visant à renforcer l'intégration des enjeux environnementaux dans la stratégie d'investissement du fonds.

25. Perspectives d'évolution

La société de gestion poursuit le développement de sa démarche d'investissement responsable afin d'adapter progressivement sa stratégie aux évolutions du cadre réglementaire et aux attentes croissantes des investisseurs en matière de durabilité.

Dans les prochaines années, plusieurs axes d'amélioration sont envisagés afin de renforcer le dispositif de gestion des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Ces évolutions concernent notamment l'amélioration de la collecte de données énergétiques relatives aux actifs immobiliers, le renforcement de l'analyse des risques climatiques et l'intégration progressive d'indicateurs environnementaux plus détaillés dans le reporting extra-financier.

La société de gestion prévoit également de poursuivre l'amélioration de sa méthodologie d'analyse ESG afin d'intégrer plus finement les enjeux climatiques et environnementaux dans la gestion du portefeuille. Cette démarche pourra notamment s'appuyer sur l'évolution des standards de marché en matière de reporting climatique ainsi que sur le développement d'outils d'analyse permettant d'évaluer plus précisément l'empreinte carbone des actifs immobiliers.

Dans un contexte marqué par le développement rapide du cadre réglementaire européen relatif à la finance durable, la société de gestion veille à adapter progressivement ses dispositifs de reporting et d'analyse afin de tenir compte des évolutions des exigences réglementaires applicables aux acteurs financiers.

Les méthodologies d'analyse et les indicateurs présentés dans ce rapport sont susceptibles d'évoluer afin de tenir compte des évolutions du cadre réglementaire, des standards de marché et de la disponibilité des données. La société de gestion s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue visant à renforcer progressivement la pertinence et la robustesse de son dispositif de gestion et de reporting extra-financier.

Enfin, la société de gestion entend poursuivre le développement de sa stratégie ESG afin de renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux et sociétaux dans la gestion du fonds ViageCapital, tout en veillant à maintenir une cohérence entre les objectifs de performance financière et les principes d'investissement responsable.

26. Conclusion

Le fonds ViageCapital repose sur un modèle d'investissement immobilier original fondé sur le principe du viager mutualisé. Cette stratégie d'investissement permet d'associer une approche financière de long terme à une dimension sociale significative, en contribuant notamment au maintien à domicile des personnes âgées. Dans un contexte de vieillissement progressif de la population, ce modèle répond à un besoin croissant de solutions permettant aux seniors de valoriser leur patrimoine immobilier tout en conservant leur cadre de vie.

La gestion du fonds s'inscrit dans une approche patrimoniale visant à constituer un portefeuille diversifié d'actifs résidentiels répartis sur plusieurs régions du territoire. Cette diversification, combinée à la mutualisation d'un nombre significatif d'opérations viagères, permet de réduire les risques spécifiques associés à chaque investissement et de renforcer la résilience globale du portefeuille.

La société de gestion a par ailleurs engagé une démarche progressive d'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la gestion du fonds. La mise en place d'une méthodologie interne de notation ESG, le suivi d'indicateurs environnementaux et sociaux ainsi que l'analyse des risques de durabilité contribuent à structurer cette approche d'investissement responsable.

Dans le secteur immobilier, les enjeux liés à la transition énergétique et au changement climatique occupent une place croissante dans l'analyse des investissements. La société de gestion s'attache ainsi à intégrer progressivement ces enjeux dans sa stratégie, notamment à travers le suivi de la performance énergétique des actifs, l'identification des opportunités d'amélioration et l'analyse des risques climatiques physiques et de transition susceptibles d'affecter le portefeuille.

Le suivi d'indicateurs de durabilité, ainsi que l'analyse progressive de l'alignement des investissements avec les objectifs environnementaux européens, s'inscrivent dans cette dynamique d'amélioration continue du dispositif de gestion extra-financière. Ces travaux contribuent à renforcer la transparence du reporting et à améliorer la compréhension des impacts environnementaux et sociaux associés aux investissements réalisés.

Dans un contexte réglementaire en évolution rapide, marqué notamment par le développement du cadre européen relatif à la finance durable, la société de gestion entend poursuivre le renforcement de son dispositif de gestion des enjeux ESG. L'amélioration progressive de la collecte de données, l'évolution de la méthodologie d'analyse et le développement d'indicateurs plus précis permettront de consolider la qualité du reporting extra-financier au cours des prochaines années.

Ainsi, la stratégie mise en œuvre par la société de gestion vise à concilier performance financière, gestion prudente des risques et prise en compte croissante des enjeux environnementaux et sociétaux. Cette approche s'inscrit dans une logique de long terme cohérente avec la nature des investissements immobiliers réalisés par le fonds ViageCapital.

Enfin, la société de gestion poursuivra ses efforts afin d'adapter progressivement ses pratiques aux évolutions du marché immobilier et aux exigences croissantes en matière de transparence et de durabilité, dans l'objectif de maintenir un niveau élevé de rigueur dans la gestion des actifs et dans l'information fournie aux investisseurs.

Annexe 1 – Tableau détaillé des indicateurs de durabilité suivis

Indicateurs environnementaux

Indicateur	Description	Méthodologie	Valeur portefeuille
Intensité énergétique des bâtiments	Consommation énergétique moyenne des bâtiments	Moyenne des consommations issues des DPE	**203 kWh/m²/an** *Calculé sur 37% du parc*
Intensité carbone des bâtiments	Émissions de gaz à effet de serre associées à la consommation énergétique	Estimation à partir des données énergétiques des bâtiments	**23,7 kgCO_2/m²/an** *Calculé sur 37% du parc*
Actifs inefficients énergétiquement	Part d'actifs classés E, F ou G	Analyse des classes énergétiques des biens	**13,5 %** *Calculé sur 37% du parc*
Couverture des données ESG	Part du portefeuille disposant de données ESG complètes	Nombre d'actifs évalués ESG rapporté au portefeuille total	**92,9 %**

Indicateurs environnementaux complémentaires

Indicateur	Description	Valeur portefeuille
Végétalisation des parcelles	Part des biens disposant d'un environnement végétalisé	**75,6 %** *Calculé sur 100% du parc*
Présence de ventilation mécanique	Part des logements disposant d'un système de ventilation mécanique	**56,4 %** *Calculé sur 100% du parc*
Proximité des transports	Part des biens situés à proximité d'infrastructures de transport	**71,8 %** *Calculé sur 100% du parc*

Indicateurs sociaux

Indicateur	Description	Valeur portefeuille
Maintien à domicile	Part des biens permettant le maintien à domicile des crédirentiers	**98,7 %** *Calculé sur 100% du parc*
Accès aux services essentiels	Proximité commerces, services médicaux et transports	Suivi qualitatif
Conditions d'occupation	Logements utilisés comme résidence principale des crédirentiers	**98,7 %** *Calculé sur 100% du parc*

Annexe 2 – Tableau d'alignement avec les exigences du décret Article 29 LEC

Exigence réglementaire (Décret LEC29)	Contenu attendu	Section du rapport
Présentation de l'entité	Description de la société de gestion et de son organisation	Section 1
Description des produits financiers	Présentation du fonds et de sa stratégie d'investissement	Section 2
Description du portefeuille	Taille, typologie et caractéristiques des actifs	Section 3
Répartition géographique des investissements	Analyse territoriale et diversification géographique	Section 4
Analyse des caractéristiques des bénéficiaires	Profil démographique et analyse actuarielle des crédirentiers	Section 5
Description du modèle économique	Fonctionnement du viager mutualisé et mécanismes de création de valeur	Section 6
Gestion des risques financiers	Analyse du risque de liquidité, du risque actuariel et de la gestion du levier	Section 7
Démarche d'investissement responsable	Description de la politique ESG et des objectifs associés	Section 8
Méthodologie ESG	Description de la méthodologie de notation ESG et des critères d'analyse	Section 9
Couverture ESG du portefeuille	Part du portefeuille couverte par l'analyse ESG	Section 10
Performance énergétique du portefeuille	Analyse des consommations énergétiques et des émissions de GES	Section 11
Indicateurs environnementaux	Suivi des principaux indicateurs environnementaux	Section 12
Indicateurs sociaux	Analyse des impacts sociaux des investissements	Section 13
Gouvernance ESG	Organisation interne et responsabilités en matière ESG	Section 14
Prise en compte des risques de durabilité	Intégration des risques ESG dans le processus d'investissement	Section 15
Analyse des risques climatiques physiques	Exposition du portefeuille aux aléas climatiques	Section 16
Analyse des risques de transition	Impact potentiel des évolutions réglementaires et énergétiques	Section 17

Exigence réglementaire (Décret LEC29)	Contenu attendu	Section du rapport
Trajectoire carbone	Analyse de l'empreinte carbone du portefeuille et stratégie climatique	Section 18
Taxonomie européenne	Analyse de l'éligibilité et de l'alignement des actifs avec la taxonomie	Section 19
Principales incidences négatives (PAI) – non prises en considération	Position d'OG2I (article 4 SFDR) et indicateurs de durabilité suivis	Section 20
Dialogue avec les parties prenantes	Relations avec crédirentiers, investisseurs et prestataires	Section 21
Politique d'amélioration ESG	Plans d'amélioration et stratégie de progression ESG	Section 22
Suivi et reporting extra-financier	Dispositif de collecte, de suivi et de reporting ESG	Section 23
Biodiversité	Analyse de la prise en compte des enjeux liés à la biodiversité	Section 24
Perspectives d'évolution de la stratégie ESG	Orientations futures et amélioration continue du dispositif ESG	Section 25
Conclusion	Synthèse générale de la stratégie durable et perspectives	Section 26