ANNEXE II

Modèle d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance

Dénomination du produit : ViageCapital **Identifiant d'entité juridique:** OG2i

Caractéristiques environnementales et/ou sociale

Ce produit a-t-il un objectif d'investissement durable?

●● ☐ **Oui** ●○ ☒ **Non**

☐ Il réalisera un minimum d'**investissement durables ayant un objectif environnemental:** ___%

- ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ Il réalisera un minimum d'**investissement durables ayant un objectif social:** ___%

☐ Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables

- ☐ ayant un objectif envionnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ayant un objectif envionnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ ayant un objectif social

☒ Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités durables sur le plan social Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier?

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

En plus des objectifs de gestion définis dans ses statuts, OG2i intègre une dimension extra-financière à sa stratégie d'investissement, visant à atteindre un objectif d'investissement socialement responsable (ISR) dans les domaines environnemental, social et de gouvernance (ESG).

Ainsi, l'entreprise s'engage à appliquer des critères ESG stricts, nécessitant une connaissance approfondie et un suivi rigoureux de tous ses actifs. Cela permet à la société de gestion de contribuer activement à la réduction des impacts négatifs sur l'environnement, à assurer la durabilité de l'utilisation de ses ressources et à garantir la satisfaction de ses utilisateurs.

Cette démarche ESG à donc les objectifs suivants :

- Optimiser l'occupation des actifs au-travers de la satisfaction et du bien-être des occupants ;
- Réduire les charges de consommations énergétiques
- Améliorer la liquidité des actifs sur leur marché

Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacun des caractéristiques environnementals ou sociales promues par le produit financier?

Conformément aux dispositions du Référentiel Immobilier du label ISR, la stratégie ISR repose sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et de Gouvernance). A cette fin, la performance ESG de chaque actif immobilier est appréciée et suivie suivant une grille de notation intégrant les trois piliers. Chaque pilier se subdivise en thématiques réparties comme suit :

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales, au respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption

- Pilier environnemental : Il est composé de 5 thématiques : énergie, émissions de GES, énergies renouvelables, taux de végétalisation de la parcelle et étude d'exposition aux risque (radon, nuisances sonores aériennes, sismicité, gonflement des argiles)..
- Pilier social : Il est composé de 6 thématiques : santé et sécurité des occupants, services de santé à proximité, proximité aux transports en commun, services (commerces et restaurants) à proximité, maintien des seniors à domicile et ancrage territorial au-travers de la sélection de prestataire locaux.
- Pilier gouvernance : Il est composé de 5 thématiques :engagement des locataires via l'enquête de satisfaction, engagement des prestataires de travaux au-travers des clauses ESG dans leur contrat, sensibilisation ESG des occupants, sensibilisation réglementaires des occupants et sensibilisation travaux (bonnes pratiques) des occupants.

  Pour mesurer l'atteinte des objectifs ISR, OG2I mesurera en particulier les indicateurs de durabilité suivants :
  - Energie : prise en compte de la classe énergétique du DPE de l'actif comparé à des benchmarks résidentiels nationaux (type ADEME)
  - Carbone : prise en compte de la classe émissions de GES du DPE de l'actif comparé à des benchmarks résidentiels nationaux (type ADEME) et présence de dispositif d'énergie renouvelable sur l'actif
  - Mobilité : distance entre l'actif et les transports en commun
  - Santé : présence d'une VMC sur l'actif
  - Maintien des seniors à domicile : le senior a explicitement énoncé le maintien à domicile comme motivation pour réaliser un démembrement en viager.
  - Engagement avec les parties prenantes : distribution d'une enquête de satisfaction aux occupants en années 1 et 3 et intégration de clauses ESG dans les contrats avec les prestataires de travaux mandatés par OG2i

Taux de couverture de la notation ESG : part des actifs immobiliers du portefeuille faisant l'objet d'une évaluation ESG selon la méthodologie interne de la société de gestion.

Le fonds s'engage à maintenir une couverture minimale de **90 % des actifs**, conformément aux exigences du label ISR immobilier.

Quels sont les objectifs des investissement durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissement effectués contribuent-ils à ces objectifs?

Ce produit ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissement durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social?

Ce produit ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération?

Ce produit ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissement durables sont-ils conformes aux principes directeur de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprise et aux droits de l'Homme? Description détaill ée:

Ce produit ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

La **stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité?

☒ Non

Le produit ne prend pas formellement en considération les principales incidences négatives au sens du règlement (UE) 2019/2088.
Toutefois, son processus d'évaluation ESG, mis en œuvre lors de l'acquisition, de la détention et de la cession des actifs, intègre le suivi de certains indicateurs relatifs aux facteurs de durabilité, notamment :

- combustibles fossiles ;
- efficacité énergétique ;
- consommation énergétique ;
- déchets ;
- biodiversité.

ViageCapital met en oeuvre des mesures actives pour atténuer les risques identifiés avec la rédaction de plan d'actions visant à améliorer les performances ESG.



Quelle est la stratégie d'investissement poursuivie par ce produit financier?

L'objectif est de constituer un portefeuille cohérent, équilibré et de qualité, composé d'actifs immobiliers résidentiel en viager, situés en France.

Cette stratégie intègre une dimension extra-financière reposant sur une grille de notation ESG propriétaire. Chaque actif immobilier fait l'objet d'une notation en fonction de cette grille afin d'évaluer et de suivre la performance ESG de chacun de ces actifs. Cette notation déterminera un plan d'action pour chaque actif immobilier. La finalité de ce plan d'action est de réduire l'exposition de chaque actif aux principaux risques de durabilité, d'en améliorer ou d'en maintenir la performance ESG dans le temps et ainsi contribuer à l'atteinte des objectifs ISR définis par Og2i.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE. Elle s'accompagne de critères propres à l'UE.

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

- ***Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier?***

La mise en œuvre de cette procédure repose notamment sur un outil d'évaluation ESG prenant la forme d'une grille de notation permettant d'évaluer chaque actif dans chacune de ses dimensions environnementales, sociales et de gouvernance, sur la base de critères qualitatifs et quantitatifs. Ces critères et cette grille de notation permettent d'établir une « note » ou « score » ESG exprimée en points de 0 à 100. Ceci sert (i) en phase d'acquisition, à juger de la performance ESG d'un actif donné et (ii) en phase d'exploitation, à déterminer les actions à entreprendre à court et moyen terme pour maintenir ou augmenter cette performance ESG.

Phase d'acquisition (pré-investissement) :

Pour une prise en compte effective des critères extra-financiers dans le processus de sélection des actifs, l'équipe d'OG2I évalue chaque potentiel nouvel actif au moyen de la grille de notation. Celle-ci génère une note provisoire pour l'actif dont l'acquisition est proposée. Cette note est intégrée dans les informations remises au comité d'investissement d'OG2I. En l'absence de notation provisoire de l'actif, l'actif considéré ne pourra pas être affecté au(x) fonds labelisé(s) ISR.

La note provisoire est calculée à partir des informations connues sur l'actif au moment où se réunit le comité d'investissement de OG2I. S'agissant de ses fonds labellisés (ou en cours de labellisation) ISR, OG2I définit pour chaque fonds une grille de notation ESG ainsi qu'une « note seuil », lesquelles traduisent les ambitions ESG de OG2I pour les actifs du fonds concerné.

Une note-seuil a été établie afin déterminer les actions à mener pour chaque actif.

En cohérence avec la stratégie financière et immobilière du fonds, OG2I ne validera l'acquisition d'un actif par le fonds que dans l'hypothèse où elle déterminera que l'actif atteindra une note ESG satisfaisante à terme. Une "note ESG satisfaisante à terme" fait référence à deux situations :

L'**allocation des actifs** décrit la proportion d'investissement dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la proportion des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissement verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie vert par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

La note provisoire de l'actif est déjà supérieure à la note-seuil au moment de l'acquisition de l'actif par le fonds (l'actif intègre alors une poche dite « Best in class ») ;

La note provisoire est inférieure à la note-seuil, mais OG2I est convaincue que la notation ESG de l'actif progressera par le biais d'une collecte des informations manquantes lors du calcul de la note provisoire et/ou la mise en œuvre d'un plan d'amélioration consistant en la réalisation de travaux et aménagements menés sur l'actif (l'actif intègre alors une poche dite « Best in progress »).

Si OG2I décide de poursuivre le processus d'acquisition de l'actif, des vérifications approfondies sont réalisées pour conformer l'actif au plus grand nombre de critères contenus dans la grille de notation. Une fois la grille de notation complétée pour l'actif nouvellement acquis, la note ESG initiale définitive de l'actif acquis sera connue. Cette note correspond à la note en année 0. La note ESG initiale définitive détermine le rattachement à la poche « Best in class » ou « Best in progress » pour une durée de 3 ans.

Il sera alors possible de projeter une note cible pour l'actif, note cible qui pourra raisonnablement être atteinte dans un délai de 3 ans.

Phase de détention (exploitation) :

La note ESG de chaque actif du portefeuille sera mise à jour chaque année. Cette mise à jour se fera à partir des réponses aux différents critères de la grille de notation et permettra chaque année de produire une note actualisée pour chaque actif.

Un plan d'amélioration de l'état ESG de l'immeuble sera déterminé pour chaque actif ayant une note ESG inférieure à la note-seuil du fonds en année 0. Ce plan permettra à l'actif d'atteindre sa note cible. Il prendra en compte la note cible déterminée pour l'actif, sera défini sur une durée de 3 ans et sera assorti d'un budget. La note seuil est de 51 et la note minimum d'exclusion est de 15.

Un plan de maintien peut être aussi déterminé pour un actif dont la note ESG serait supérieure à la note-seuil du fonds, de manière à s'assurer la note ESG de cet actif ne diminue dans le temps.

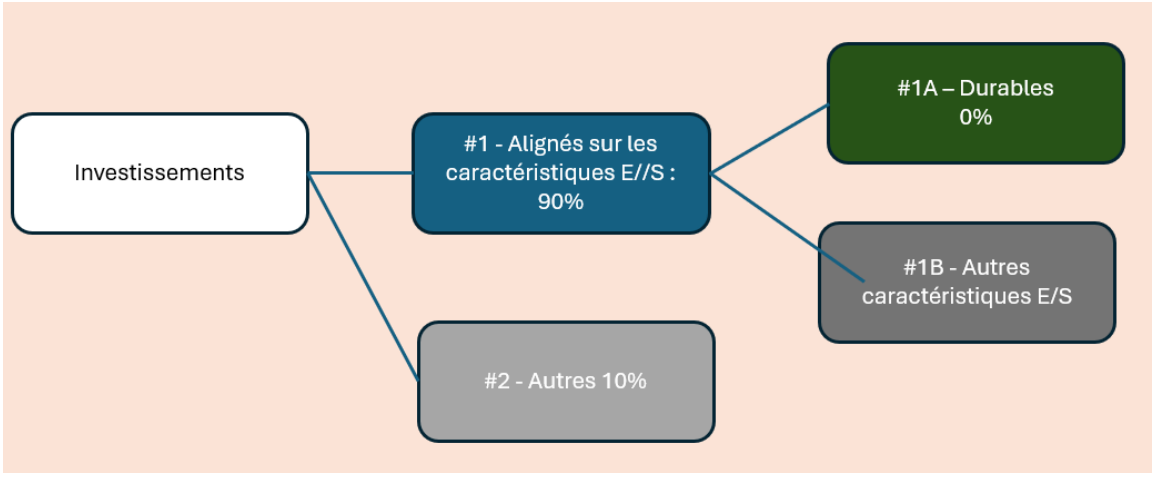
Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'aplication de cette stratégie d'investissement?

La SCA a choisi de développer une démarche dite de « Best-in-progress », visant à acquérir des actifs en vue d'améliorer leurs performances et donc, leur valeur. Avant tout nouvel investissement pour le fonds, le remplissage de la grille ESG est effectué pour l'actif concerné, notamment à la suite d'une analyse technique en phase d'acquisition. De manière générale, si la note obtenue est en dessous de la note seuil, l'actif fera l'objet d'un plan d'action. La note du bien sera donc réévaluée en prenant en considération ce plan d'amélioration. Si malgré ce plan, l'actif ne parvient pas à atteindre la note seuil ou une augmentation de 20 points, il ne sera pas retenu.

Quelle est la politique mise en oeuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit?

Non-applicable, le produit n'investit pas dans des sociétés.

Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier?



La catégorie #1 comprend l'ensemble des actifs immobiliers faisant l'objet d'une évaluation ESG selon la méthodologie interne de la société de gestion et respectant les critères d'éligibilité ESG du fonds.

La catégorie #2 comprend :

- la trésorerie du fonds ;
  les actifs immobiliers libérés depuis plus d'un an et actuellement en cours de cession, pour lesquels la notation ESG n'est pas pertinente compte tenu de leur nature transitoire au sein du portefeuille.
- Ces actifs n'ont pas vocation à être conservés durablement et sont destinés à être cédés à court terme.

***Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier*?**

Ce produit financier ne fait pas usage de produits dérivés pour atteindre ses caractéristiques environnementales et/ou sociales.

Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Ce produit ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable et ses investissements ne recherchent pas un alignement avec la taxonomie européenne.

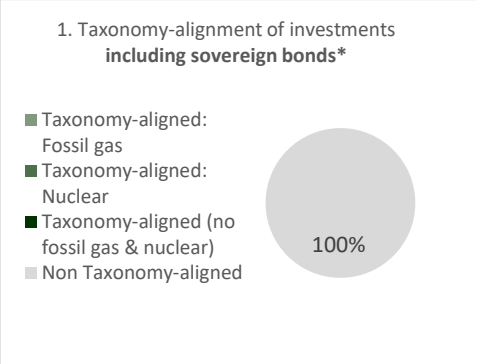
Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucleaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE[1]?

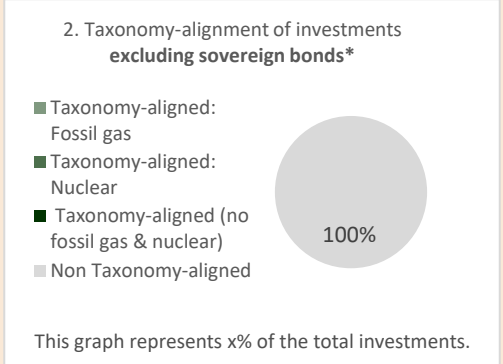
☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Les deux graphiques ci-dessous montrent en vert le pourcentage minimum d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Comme il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement de la taxonomie des obligations souveraines*, le premier graphique montre l'alignement de la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique montre l'alignement de la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.





* *For the purpose of these graphs, 'sovereign bonds' consist of all sovereign exposures.*

Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes?

Le produit financier ne réalise aucun investissement dans des activités transitoires et habilitantes.

Le symbole représente des investissement durables ayant un objectif envrionnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan envrionnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Quelle est la proportion minimale d'investissement durables ayant un objectif d'investissement durable qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE?

Ce produit ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

[1] Les gaz fossiles et/ou les activités liées au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que lorsqu'elles contribuent à limiter le changement climatique ("atténuation du changement climatique") et ne nuisent pas de manière significative à l'objectif de la taxonomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. Les critères complets applicables aux activités économiques liées aux gaz fossiles et à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social?

Ce produit ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « 2# Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux?

La catégorie #2 comprend la trésorerie ainsi que les actifs immobiliers en cours de cession, comme décrit ci-dessus.

Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut?

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut

- ***Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacun des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier?***

Ce produit n'a désigné aucun indice de référence.

- ***Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti?***

Ce produit n'a désigné aucun indice de référence.

- ***En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent?***

Ce produit n'a désigné aucun indice de référence.

- ***Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné?***

Ce produit n'a désigné aucun indice de référence.

Où puis-je trouver davantage d'informations spécifiques au produit?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet: www.og2i.fr

Le détail de la méthodologie ESG du fonds (critères, grille de notation, notes de référence et indicateurs) figure dans le Code de transparence ISR de ViageCapital, disponible sur https://www.og2i.fr/og2i-resolument-engage/.