Informations en matière de durabilité – ViageCapital

Publication au titre de l'article 10 du règlement (UE) 2019/2088 (SFDR) et des articles 24 à 36 du règlement délégué (UE) 2022/1288

Élément	Information
Produit financier	ViageCapital – Société en commandite par actions, « Autre FIA » – ISIN FR001400FS98
Société de gestion	Opale Gestion Ingénierie & Investissement (OG2I), agréée par l'AMF sous le n° GP-20220033
Classification SFDR	Article 8 – produit promouvant des caractéristiques environnementales et sociales
Label	Label ISR depuis avril 2025
Date de publication	22/10/2026

1. Résumé

ViageCapital est un fonds investi en immobilier résidentiel acquis en viager occupé en France. Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais n'a pas pour objectif l'investissement durable. Le fonds favorise le maintien des seniors à domicile, la satisfaction et le bien-être des occupants, la réduction des consommations énergétiques et l'amélioration de la performance environnementale des logements.

Chaque actif est évalué dès le sourcing, avant l'analyse financière, au moyen d'une grille de notation ESG propriétaire de 16 critères (note de 0 à 100). Tout actif noté moins de 15/100 est exclu ; un actif noté entre 15 et 51/100 (Best-in-Progress) fait l'objet d'un plan d'amélioration sur trois ans visant la note seuil de 51/100 ou une hausse d'au moins 20 points ; un actif noté 51/100 ou plus (Best-in-Class) fait l'objet d'un plan de maintien. Au moins 90 % des actifs immobiliers sont notés chaque année. Le fonds ne réalise pas d'investissements durables, n'est pas aligné sur la taxinomie de l'UE, ne prend pas formellement en considération les principales incidences négatives et n'a pas désigné d'indice de référence.

Le respect des caractéristiques est contrôlé à trois niveaux (équipes de gestion et responsable de la gestion des risques, Maison de la Compliance, KPMG) et par l'audit annuel du label ISR. Les données proviennent principalement des diagnostics de performance énergétique (DPE), de Géorisques, de Price Hubble, de Google Earth et des informations recueillies auprès des occupants ; leur principale limite est la couverture encore partielle des DPE.

Summary (English)

ViageCapital is a French alternative investment fund investing in residential properties acquired as occupied life annuity properties (viager occupé). It promotes environmental and social characteristics but does not have sustainable investment as its objective. Each property is scored before acquisition and annually thereafter using a proprietary ESG grid of 16 criteria (score from 0 to 100): properties scoring below 15/100 are excluded; properties scoring between 15 and 51/100 follow a three-year improvement plan targeting 51/100 or an increase of at least 20 points; properties scoring 51/100 or more follow a maintenance plan. At least 90% of the properties are scored each year. The fund makes no sustainable investments, has no EU Taxonomy alignment, does not formally consider principal adverse impacts and has no designated reference benchmark. Controls are performed at three levels and through the annual audit of the French SRI label. The main data limitation is the partial coverage of energy performance certificates.

2. Sans objectif d'investissement durable

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable et ne réalise pas d'investissements durables au sens de l'article 2, point 17), du règlement SFDR.

3. Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

- Social : maintien des seniors à domicile par l'acquisition en viager occupé, satisfaction et bien-être des occupants, proximité des transports, des services de santé et des commerces, santé et sécurité des logements (ventilation).
- Environnement : amélioration de la performance énergétique et réduction des émissions de gaz à effet de serre des logements, recours aux énergies renouvelables, végétalisation des parcelles, prise en compte de l'exposition aux risques naturels et climatiques.
- Gouvernance : engagement des parties prenantes (enquêtes de satisfaction, sensibilisation des occupants, clauses ESG dans les contrats des prestataires, recours à des entreprises locales).

4. Stratégie d'investissement

Le fonds constitue un portefeuille diversifié de maisons et d'appartements acquis en viager occupé en France. Sa stratégie extra-financière suit une approche Best-in-Progress / Best-in-Class conforme au référentiel du label ISR :

- notation ESG de chaque opportunité dès le sourcing, préalable à l'analyse financière et présentée au Comité d'investissement (qui intègre le Comité ISR) ;
- exclusion de tout actif dont la note ESG pré-investissement est inférieure à 15/100 ;
- plan d'actions sur trois ans pour les actifs Best-in-Progress (note seuil de 51/100 ou hausse d'au moins 20 points ; à défaut, l'actif n'est pas retenu) et plan de maintien pour les actifs Best-in-Class ;
- revue annuelle des notes ; arbitrage ou cession, dans un délai maximal de 6 mois, de tout actif dont la note chute durablement sous le seuil d'exclusion.

Le fonds n'investit pas dans des sociétés : l'évaluation des pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements est sans objet. La gouvernance est appréciée au niveau des actifs (relations avec les occupants et les prestataires).

5. Proportion d'investissements

Catégorie	Contenu	Proportion minimale prévue
#1 Alignés sur les caractéristiques E/S	Actifs immobiliers notés selon la grille ESG du fonds et respectant ses critères d'éligibilité	Au moins 90 % des actifs immobiliers
#2 Autres	Trésorerie (paiement des rentes, gestion de la liquidité) et actifs non notés : acquisitions récentes, biens libérés en cours de cession	Solde
Investissements durables	—	0 %
Alignement sur la taxinomie de l'UE	—	0 %

Au 31/12/2025, 92,9 % des actifs immobiliers (en valeur vénale) étaient notés ; la catégorie #1 représentait 85,2 % des investissements, trésorerie incluse (cf. informations périodiques 2025).

6. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

- Contrôles de premier niveau (procédure P10) : avant chaque acquisition, le responsable de la fonction de gestion des risques vérifie la complétude de l'analyse ESG et le respect de la note minimale d'exclusion ; pendant la détention, le Middle Office suit les plans d'actions et les notes sont revues chaque année.
- Traitement des dépassements : blocage de tout nouvel investissement sur l'actif concerné, escalade au RCCI et au Comité des risques, délai de régularisation puis, à défaut, cession arbitrée par la Direction générale ; évaluation de l'impact financier et, le cas échéant, indemnisation des porteurs.
- Contrôle de deuxième niveau par Maison de la Compliance (dont 3 jours/homme par an dédiés à l'ISR/ESG) et contrôle périodique par KPMG.
- Audit annuel de suivi du label ISR par un organisme tiers indépendant.

Indicateurs de durabilité suivis : couverture de la notation ESG, consommation énergétique et part des actifs classés E, F ou G au DPE, émissions de GES, végétalisation des parcelles, proximité des transports, présence d'une ventilation, maintien à domicile, clauses ESG dans les contrats de prestataires.

7. Méthodes

La grille de notation ESG de ViageCapital comprend 16 critères répartis en trois piliers, pondérés conformément au référentiel immobilier du label ISR : Environnement 42 %, Social 34 %, Gouvernance 24 %. Chaque critère est évalué à partir d'une ou plusieurs questions ; la somme des points donne une note globale de 0 à 100.

Pilier	Critères
Environnement (5)	Classe énergie du DPE ; classe d'émissions de GES ; exposition aux risques (Géorisques) ; surface végétalisée ; équipements d'énergie renouvelable
Social (6)	Proximité des transports en commun ; proximité des services de santé ; proximité des commerces et de la restauration ; présence d'une ventilation ; souhait de maintien à domicile ; choix de prestataires locaux
Gouvernance (5)	Sensibilisation des occupants à la conformité réglementaire ; guide de bonnes pratiques travaux ; sensibilisation des occupants aux enjeux ESG ; enquête de satisfaction ; clauses ESG dans les contrats des prestataires

La méthodologie détaillée (questions, barèmes, benchmarks et indicateurs d'impact) figure dans le Code de transparence ISR du fonds.

8. Sources et traitement des données

- Sources : diagnostics de performance énergétique et base nationale ADEME, statistiques nationales du parc de logements par classe DPE, Géorisques (risques naturels, retrait-gonflement des argiles, sismicité), carte du potentiel radon (IRSN), Géoportail (plans d'exposition au bruit), Price Hubble et Google Maps (services et transports), Google Earth et cadastre (végétalisation), actes notariés, visites des biens, enquêtes auprès des occupants et contrats des prestataires.
- Qualité des données : vérification par les experts en valeur vénale lors de chaque intervention, rapprochement des DPE avec les diagnostics réalisés par les sociétés mandatées, contrôle de cohérence par le Middle Office.
- Traitement : les données sont saisies dans l'outil interne de notation ESG, qui calcule la note de chaque actif ; les indicateurs du fonds sont consolidés en moyenne pondérée par la valeur vénale libre.
- Part de données estimées : les indicateurs énergétiques reposent sur les DPE (consommations conventionnelles et non réelles) ; certaines données (souhait de maintien à domicile, satisfaction) sont déclaratives.

9. Limites aux méthodes et aux données

- Couverture partielle des DPE (37,6 % du parc au 31/12/2025), liée au calendrier de renouvellement des diagnostics et au changement des normes DPE au 1er janvier 2026.
- Le viager occupé limite l'accès aux consommations réelles et la capacité du fonds à intervenir directement sur les logements, l'usage restant à l'occupant.
- Données en partie déclaratives ou estimées, susceptibles d'évoluer entre deux évaluations annuelles ; absence de benchmark consolidé pour plusieurs critères.

Ces limites n'empêchent pas d'atteindre les caractéristiques promues : la grille est appliquée à tous les actifs, y compris ceux dont le DPE n'est pas encore disponible, et un renouvellement des diagnostics a été engagé dès janvier 2026.

10. Diligence raisonnable

Chaque opportunité fait l'objet d'une visite sur place par une personne habilitée, d'une estimation de la valeur vénale par des experts formés au Centre National de l'Expertise et d'une notation ESG provisoire présentée au Comité d'investissement. Après la période d'exclusivité (audits juridiques et techniques), la grille est mise à jour et le plan d'actions détaillé avant la validation de l'offre ferme. Le RCCI intègre la vérification de la conformité ESG de chaque acquisition dans son plan de contrôle annuel (procédure P27).

11. Politiques d'engagement

Le fonds n'investissant pas dans des sociétés, il n'exerce pas d'engagement actionnarial. Sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes porte sur :

- les occupants : enquêtes de satisfaction, guide de bonnes pratiques ESG, sensibilisation à la conformité réglementaire et aux économies d'énergie ;
- les entreprises de travaux et prestataires : clauses ESG dans les contrats, charte « Chantiers propres », sélection d'entreprises labellisées (RGE, Qualibat) et situées à moins de 100 km des actifs ;
- les investisseurs : transparence sur la démarche ISR (Code de transparence, rapport ESG annuel, lettres d'information) ;
- les collaborateurs : formation annuelle ISR/ESG lors du séminaire organisé chaque année par OG2I.

Les résultats sont publiés chaque année dans le rapport de mise en œuvre de la politique d'engagement.

12. Indice de référence désigné

Aucun indice de référence n'a été désigné pour déterminer si le fonds est aligné sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

Documents de référence

Annexe précontractuelle SFDR (Annexe II), informations périodiques SFDR 2025 (Annexe IV), Code de transparence ISR, Politique de gestion des risques ESG, Politique d'intégration des risques de durabilité, Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes, Déclaration de non-prise en compte des principales incidences négatives, Rapport ESG 2025 : https://www.og2i.fr/og2i-resolument-engage/.