

f

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. 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 énergétique, 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 :

- 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 ;
- 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.

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 permettent également d'aligner et de coordonner le cadre réglementaire français avec les règlements européens SFDR et Taxonomie.

Ce rapport présente les dispositions et contrôles mis en place par OG2I dans le cadre de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT) conformément à l'article 320-20 8° du Règlement général de l'AMF modifié le 11 septembre 2019. Le rapport présent a fait l'objet d'une présentation et d'une validation par les dirigeants d'OG2I lors d'un comité de direction d'audit et de conformité en avril 2024. Ce rapport est annexé au rapport financier de la société qui a été transmis à l'Autorité des marchés financiers en avril 2024.

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
Table des matières	2
I. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance	3
A. Résumé de la démarche	3
B. Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement.....	4
C. Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères ESG ainsi qu'une description sommaire de ceux-ci.....	4
II. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du 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 (SFDR).....	5
III. Démarche d'amélioration et mesures correctives.....	6

I. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

A. Résumé de la démarche

OG2I est une société de gestion de portefeuille indépendante. Elle est spécialisée dans l'investissement immobilier en utilisant le mécanisme du viager. Elle se différencie des autres modèles de gestion en viager :

- en investissant quasiment exclusivement dans des viagers occupés,
- en utilisant le modèle de paiement du bien avec un bouquet (capital versé à l'acquisition) et d'une rente payée à vie mensuellement.

Dans le cadre de la commercialisation de son produit, le FIA ViageCapital, OG2I a mis en place un réseau d'apporteurs d'affaires et de Conseillers en Investissements Financiers. La société peut éventuellement distribuer son produit en direct (sans intermédiaire) car elle dispose d'un agrément lui permettant de réaliser, à titre gratuit, le conseil en investissement.

OG2I a été agréée en tant que société de gestion en décembre 2022. Au 31 décembre 2022, les encours gérés par la société de gestion (Fonds et mandats) sont de 19 millions d'euros.

A partir de 2023 pour une mise en place en 2024, OG2I a défini une approche ESG rigoureuse pour son fonds en viager occupé, ViageCapital, reposant principalement sur les aspects environnementaux des biens acquis et sur l'aspect social, des critères ESG. En effet la société de gestion a pour objectif principal d'aider les occupants à préserver leur autonomie en leur permettant de rester le plus longtemps possible dans un environnement familial, adapté, convenable et chargé de souvenirs.

La stratégie d'investissement et de gestion d'OG2I pour le fonds ViageCapital intègre systématiquement une analyse des caractéristiques extra-financières au moyen de la grille d'évaluation élaborée. Cette méthode d'évaluation permet de mesurer l'engagement ESG de ses différents actifs d'après les pratiques sectorielles et les dernières publications des organismes de la place tels que l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (ASPIM), l'association française des sociétés d'expertise immobilière (AFREXIM), l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), etc.

OG2I intègre la prise en compte des éléments extra-financiers à l'analyse stratégique et financière tout au long du cycle de vie de ses investissements dans l'objectif de promouvoir et de s'inscrire dans une démarche d'investissement responsable.

L'entreprise s'engage à appliquer des critères ESG rigoureux, ce qui implique une connaissance approfondie et un suivi accru de l'ensemble de ses actifs. Ainsi, la société de gestion peut contribuer activement à atténuer les impacts négatifs sur l'environnement, assurer la durabilité de leur utilisation et garantir la satisfaction de leurs utilisateurs.

Cette démarche ESG permet :

- d'optimiser l'occupation des actifs au travers de la satisfaction et du bien-être des occupants,
- de réduire les charges de consommations énergétiques,
- d'améliorer la liquidité des actifs sur leur marché.

B. Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement

OG2I valorise la transparence dans sa communication avec toutes ses parties prenantes. L'entreprise accorde une grande importance à fournir des informations claires et à satisfaire les occupants et les épargnants. De plus, OG2I favorise une culture de dialogue social et d'échanges continus, que ce soit en interne ou en externe.

Les documents suivants, édités dans le cadre de la démarche et stratégie ESG et du fonds ViageCapital, seront mis à disposition sur : <http://www.og2i.fr>

Nom du document	Fréquence de diffusion
Code de transparence ISR	Permanent
Politique / objectifs ISR	Permanent
Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes	Permanent
Bulletins périodiques d'information	Trimestrielle
Rapports annuels – Etude ESG	Annuelle

En annexe du rapport gestion, une étude ESG sera rédigée afin d'analyser de manière didactique le plan d'action mis en place immeuble par immeuble en vue a minima de maintenir la note (immeuble Best-in-Class) ou de l'améliorer (Best-in-Progress). Par ailleurs, les engagements du fonds sur le plan réglementaire seront également rappelés.

Le site internet comporte également :

- La publication d'une actualité sur l'obtention du label ISR ;
- L'actualisation de la page dédiée incluant la mention du label ;
- La mise à disposition d'une documentation liée à la stratégie ISR dans la rubrique dédiée.
- Le détail de la démarche ESG de la société.

C. Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères ESG ainsi qu'une description sommaire de ceux-ci

La société de gestion joue un rôle actif dans l'évolution des pratiques de marché en participant aux échanges organisés par certains organismes de place sur les pratiques ESG.

OG2I :

- est membre de la Commission ISR de l'ASPIIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) depuis 2024.
- est abonné à plusieurs sites/communications/réseaux sur le Label ISR : La Lettre du Label ISR, Forum pour l'Investissement Responsable, H24Finance, Patrimoine24, FaceBook, LinkedIn, Instagram...

Ces adhésions permettent à OG2I de se tenir informé et d'échanger sur son retour d'expérience en matière d'ESG avec ses pairs et de participer aux travaux de certaines commissions sur le sujet de l'ISR.

Par ailleurs, le fonds ViageCapital a obtenu le label ISR en mars 2025.

Conformément aux dispositions du Référentiel Immobilier du label ISR, la démarche ISR d'OG2I repose sur les trois piliers suivants :

En tant que gestionnaire d'actif, OG2I s'engage à gérer l'ensemble de ses fonds de façon responsable. En effet, OG2I à conscience que ses investissements peuvent créer des risques et des impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance pour l'ensemble de ses parties prenantes, sa philosophie d'investissement repose donc sur des convictions fortes, une vision de long-terme et des objectifs ambitieux.

- **Environnement** : Dans un premier temps il est essentiel de connaître l'état de son parc immobilier, OG2I a donc pris comme objectif d'avoir 80% des DPE à jour pour l'ensemble des actifs du fonds d'investissement d'ici la fin de son cycle ISR.
- **Social** : L'ancrage territorial d'un actif est l'une des valeurs importantes que OG2I souhaite mettre en avant dans les objectifs de son fonds. D'ici la fin de son cycle ISR OG2I souhaite que 65% des prestations qui ont lieu sur un actif soient faites par un prestataire implanté dans un rayon de 100 km maximum autour de l'actif.
- **Gouvernance** : Enfin les relations avec ses occupants étant au cœur de sa démarche, OG2I souhaite d'ici la fin de son cycle ISR avoir 60% de réponses aux enquêtes de satisfaction envoyées lors de la 1ère et 3ème année de labélisation ISR.

Enfin en 2024, OG2I a formalisé sa démarche d'investisseur responsable à travers la recherche de l'obtention du label ISR pour son fond ViageCapital.

Sa politique d'engagement envers ses parties prenantes est présentée de manière synthétique dans sa politique ESG, et sera également mise à disposition dans son intégralité sur son site internet à l'adresse suivante : [http:// www.og2i.fr](http://www.og2i.fr).

II. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du 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 (SFDR)

Conformément au règlement SFDR, OG2I doit déterminer la classification de ses Fonds selon une classification des produits financiers en trois catégories article 6, 8 et 9 et ce sur l'ensemble des encours gérés par la société de gestion :

- Les Fonds article 6 désignent des Fonds qui n'intègrent aucune forme de durabilité dans le processus d'investissement mais qui pourraient inclure des titres actuellement exclus par les Fonds ESG, comme les sociétés impliquées dans l'industrie du tabac ou les producteurs de charbon thermique ;
- Les Fonds article 8 désignent des Fonds faisant la promotion de caractéristiques environnementales ou sociales, ou une combinaison de ces caractéristiques, à condition que les entreprises dans lesquelles les investissements sont réalisés suivent des pratiques de bonne gouvernance ;
- Les Fonds article 9 désignent des Fonds poursuivant un objectif d'investissement durable au cœur de leur stratégie d'investissement, qui intègrent et mesurent des indicateurs d'impact.

Le fonds ViageCapital est classé « article 8 » et dispose du label ISR, Il représente 100% des encours de la société de gestion.

III. Démarche d'amélioration et mesures correctives

OG2I est fier que son fonds ViageCapital ait obtenu le prestigieux label ISR (Investissement Socialement Responsable) ainsi que la catégorisation Article 8 en vertu du Règlement européen sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR). Cette reconnaissance souligne l'engagement profond d'OG2I envers une finance plus durable et responsable.

L'obtention de ces distinctions n'est pas une finalité en soi, mais le point de départ d'une démarche continue. C'est pourquoi l'année 2025 sera entièrement dédiée à la mise en œuvre concrète et rigoureuse de ce label et au renforcement du contrôle du processus d'investissement ISR.

Cet effort sera déployé à plusieurs niveaux au sein d'OG2I. Il s'agira notamment d'intégrer pleinement les critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) à chaque étape du processus décisionnel d'investissement. Des outils et des méthodologies spécifiques sont mise en place pour garantir que les investissements de ViageCapital sont non seulement financièrement performants, mais qu'ils contribuent également positivement aux enjeux de développement durable.

Plus spécifiquement pour ViageCapital, cela impliquera une surveillance accrue de la conformité aux exigences du label ISR et de l'Article 8. Des audits réguliers seront menés pour s'assurer que les engagements pris en matière de durabilité sont respectés et que l'impact des investissements est mesuré et optimisé. L'objectif est de garantir une transparence totale et de fournir aux investisseurs de ViageCapital l'assurance que leurs capitaux sont gérés de manière éthique et responsable, en ligne avec les meilleures pratiques du marché.