

Modèle d'informations périodiques 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) 2020/85

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 bénéficiaires des investissements appliquent des

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 n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie

Nom du produit :
SCI ViaGénérations

Identifiant de l'entité juridique (LEI) :
969500YGGH3VHD5MLD96

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

●● ☐ Oui	●● ☒ Non
☐ Il a réalisé des investissements 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 promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de __% d'investissements durable ☐ 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 ☐ ayant un objectif environnemental 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 a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : __%	☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

La SCI ViaGénérations est un fonds immobilier engagé dans une démarche d'investissement et de gestion responsable avec pour objet social le maintien à domicile des seniors.

Le fonds acquiert la nue-propriété de biens immobiliers résidentiels, en versant un capital unique à l'acquisition sans rente. En contrepartie, il accorde aux vendeurs un droit viager : soit un droit d'usage et d'habitation, soit un usufruit viager.

Cette solution permet aux seniors de rester chez eux aussi jusqu'à la fin de leur vie, tout en bénéficiant de liquidités supplémentaires pour répondre à leurs besoins.

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont

Les investissements sont réalisés sur l'ensemble du territoire français, avec une priorité donnée aux zones à fort potentiel telles que l'Île-de-France, la région PACA et les littoraux attractifs.

L'ensemble des actifs du portefeuille font l'objet d'une évaluation ESG fondée sur une grille de 12 critères répartis en 8 thématiques et structurés autour de trois domaines : Environnement, Social et Gouvernance.

Les 8 thématiques couvertes par cette évaluation sont les suivantes :

- l'énergie
- La taxinomie
- Déchets
- Le bien être/ confort
- Accessibilité
- Santé/ sécurité
- Engagements des parties prenantes
- Résilience

A travers cette démarche d'investissement et de gestion responsable, le fonds promeut les caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- **L'augmentation de la note du DPE moyen du portefeuille, en intégrant le critère « note DPE » à la stratégie d'acquisition (neuf et existant) ainsi qu'à la stratégie de gestion des actifs :**

Afin de faire augmenter la note DPE moyen du portefeuille, les membres du comité d'investissement ont décidé de :

- Obtenir systématiquement le diagnostic de performance énergétique avant la tenue du comité.
- Sensibiliser les partenaires sur les notations DPE des actifs présentés : le comité se réserve le droit d'appliquer une décote supplémentaire si le dossier est retenu ou de le refuser.
- Réaliser des travaux sur des actifs destinés à la revente afin d'améliorer leur note DPE (au plus tard à leur libération).

⇒ En 2025, la SCI ViaGénération n'a pas réalisé d'acquisitions au cours de l'exercice.

- **Le monitoring de la performance énergétique (y compris grâce à des audits) :**

- Lors de la visite annuelle des actifs, relevé par le property manager du fonds des consommations d'énergies afin de connaître la consommation énergétique du portefeuille par mètre carré.

⇒ Au total, 129 visites ont été effectuées cette année, soit 269 visites depuis 2 ans (soit environ 53% du portefeuille).

Un audit énergétique est réalisé lors de l'acquisition des actifs lorsque la réglementation l'impose, notamment pour les maisons présentant un DPE E F ou G. Cet audit permet d'identifier les travaux d'amélioration énergétique pouvant être réalisés afin d'améliorer la performance énergétique du bien. Ces travaux restants à la charge du sénior, qui reste libre de leur mise en œuvre.

- **Le monitoring du tri des déchets sur les actifs :**

- Lors de la visite annuelle des actifs, identification par le property manager du fonds de la présence d'un système de tri des déchets.

⇒ Au total, 129 visites ont été effectuées cette année, soit 269 visites depuis 2 ans (soit environ 53% du portefeuille).

- **La conservation du confort de vie et les habitudes des seniors en les maintenant à domicile :**
 - Lors de la visite annuelle, le property manager interroge systématiquement les seniors afin de comprendre leurs motivations à réaliser un démembrement viager.
- ⇒ Au total, 129 visites ont été effectuées cette année, soit 269 visites depuis 2 ans (soit environ 53% du portefeuille).
- Un questionnaire est également transmis aux seniors au moment de la signature de l'acte authentique.
- **La sensibilisation des seniors à la conformité réglementaire de leur logement en les incitant à mettre en œuvre des actions correctives (plomb, amiante, anomalies électriques, sécurité piscine, assainissement) :**
 - En cas d'anomalies détectées dans les diagnostics, une clause spécifique est ajoutée à l'offre d'achat ainsi que dans l'acte authentique. Cette clause vise à informer les parties concernées des irrégularités constatées et à encadrer les responsabilités du vendeur. Elle peut également prévoir des mesures correctives, des obligations de travaux ou une éventuelle décote sur le prix de vente en fonction de la nature et de la gravité des anomalies relevées.

En 2025, la SCI ViaGénération n'a pas réalisé d'acquisitions au cours de l'exercice.

- **La sélection des logements proposant des alternatives à l'autosolisme**
 - La localisation de l'actif est l'un des critères essentiels du comité d'investissement. L'accessibilité du bien est évaluée en fonction de la présence d'au moins un mode de transport en commun à moins de 500 m de l'actif. Le comité d'investissement se réserve le droit de refuser tout dossier dont l'emplacement serait jugé trop éloigné des transports en communs.

En 2025, la SCI ViaGénération n'a pas réalisé d'acquisitions au cours de l'exercice.

- **L'engagement des Property Managers dans la démarche ESG :**
 - L'approche ESG dans le cadre de la gestion du fonds est reprise dans le contrat du property manager.
 - Dans ses missions au quotidien et lors des visites annuelles (26% du portefeuille en 2025), le property manager a une action forte aux différents critères énoncés (proximité avec les seniors, sensibilisation aux mises au normes, identification du tri des déchets ...).
- **La contribution à la sensibilisation des seniors aux écogestes**
 - En 2025, un livret éco-gestes a été remis lors de la visite annuelle.

⇒ Au total, 129 visites ont été effectuées cette année, soit 269 visites sur les deux dernières années (soit environ 53% du portefeuille).

Conformément à la méthodologie retenue, l'indicateur de performance est calculé de manière cumulative. Il prend en compte la campagne de diffusion des livrets écogestes menée en 2024 lors de la mise en œuvre de la démarche SFDR, ainsi que les livrets remis lors des visites de suivi et des nouvelles acquisitions. La remise des livrets est consignée dans la grille ESG. Au 31 décembre 2025, le taux de seniors sensibilisés aux écogestes atteint ainsi 95 % du portefeuille.

- **Le monitoring de l'exposition des actifs aux risques liés aux aléas climatiques**
 - Tous les actifs du portefeuille ont fait l'objet d'une analyse bata-adapt. Elle permet de connaître l'exposition au risque face aux aléas climatiques

● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité?**

Caractéristiques E/S	Indicateurs de durabilité	Performance 2025	
L'augmentation de la note du DPE moyen du portefeuille, en intégrant le critère « note DPE» à la stratégie d'acquisition (neuf et existant) ainsi qu'à la stratégie de gestion des actifs	Répartition du portefeuille selon le DPE	Parmi les 90,16% de DPE renseignés du portefeuille existant, voici la répartition :	
		A	1,81 %
		B	6,24 %
		C	20,32 %
		D	30,38 %
		E	21,53 %
		F	6,44 %
		G	3,42 %
Le monitoring de la performance énergétique (y compris à travers des audits)	% des actifs du portefeuille qui ont fait l'objet d'un audit	Base 100% (498 actifs) 1.21%	
	Consommation énergétique en GWh des biens immobiliers détenus par mètre carré	Base : 38,76% (193/498 actifs) 0,022 GWH/m²/an	
Le monitoring du tri des déchets sur les actifs	% des actifs non-équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets	Base : 48.39% (241/498) 6.07% ne sont pas équipés d'un système de tri	
La conservation du confort de vie et les habitudes des seniors en les maintenant à domicile	% de seniors énonçant le maintien à domicile comme une motivation pour réaliser un démembrement en viager	Base 48.59% (153/241 actifs) Sur 241 questionnaires proposés lors des visites annuelles, 152 seniors ont énoncé le maintien à domicile comme motivation pour réaliser un démembrement viager 63.22%	

La sensibilisation des seniors à la conformité réglementaire de leur logement en les incitant à mettre en œuvre des actions correctives (plomb, amiante, anomalies électriques, sécurité piscine, assainissement)	% d'actifs occupés par des seniors ayant fait l'objet d'au moins une action de mise en conformité	Base : 97,59% (486/498 actifs) 33.3%
La sélection des logements proposant des alternatives à l'autosolisme	% d'actifs situés à proximité d'un mode de transport en commun	Base : 97.59% (486/498 actifs) 87.4%
L'engagement des PM dans la démarche ESG	% des contrats PM comprenant l'annexe ESG Turgot AM	Base 100% (498 actifs) 100%
La contribution à la sensibilisation des seniors aux écogestes	% de seniors sensibilisés aux écogestes	Base 100% (498 actifs) 95%
Le monitoring de l'exposition des actifs aux risques liés aux aléas climatiques	% d'actifs ayant fait l'objet d'une analyse d'exposition aux risques liés au changement climatique	Base 100% (498) 100%

●et par rapport aux périodes précédentes?

Caractéristiques E/S	Indicateurs de durabilité	Performance 2024	
L'augmentation de la note moyenne du DPE du portefeuille, en intégrant le critère « note DPE » à la stratégie d'acquisition (neuf et existant) ainsi qu'à la stratégie de gestion des actifs	Répartition du portefeuille selon le DPE	Parmi les 90,31 % de DPE renseignés du portefeuille existant, voici la répartition :	
		A	1,74 %
		B	6,20 %
		C	20,16 %
		D	30,81 %
		E	21,32 %
		F	6,40 %
		G	3,68 %
	% des actifs du portefeuille qui ont fait l'objet d'un audit	Base : 100 % (516 actifs)	

Le monitoring de la performance énergétique (y compris à travers des audits)		1,16 %
	Consommation énergétique en GWh des biens immobiliers détenus par mètre carré	Base : 26,35 % (136/516 actifs) 0,0018 GWh/m²/an
Le monitoring du tri des déchets sur les actifs	% des actifs non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets	Base : 23,96 % (138/516 actifs) 10,97 % ne sont pas équipés
La conservation du confort de vie et les habitudes des seniors en les maintenant à domicile	% de seniors énonçant le maintien à domicile comme une motivation pour réaliser un démembrement en viager	Base : 100 % (516 actifs) 60,18 %
La sensibilisation des seniors à la conformité réglementaire de leur logement en les incitant à mettre en œuvre des actions correctives (plomb, amiante, anomalies électriques, sécurité piscine, assainissement)	% d'actifs occupés par des seniors ayant fait l'objet d'au moins une action de mise en conformité	Base : 97,48 % (503 actifs) 33 %
La sélection des logements proposant des alternatives à l'autosolisme	% d'actifs situés à proximité d'un mode de transport en commun	Base : 97,48 % (503 actifs) 87,67 %
L'engagement des PM dans la démarche ESG	% des contrats PM comprenant l'annexe ESG Turgot AM	Base : 100 % (516 actifs) 100 %
La contribution à la sensibilisation des seniors aux écocestes	% de seniors sensibilisés aux écocestes	Base : 100 % (516 actifs) 91,47 %
Le monitoring de l'exposition des actifs aux risques liés aux aléas climatiques	% d'actifs ayant fait l'objet d'une analyse d'exposition aux risques liés au changement climatique	Base : 100 % (516 actifs) 100 %

- **Quels étaient les objectifs d'investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?**

Non applicable

- ***Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?***

Non applicable



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Les principales incidences négatives (ensemble les "PAI" ou le "PAI") ont été prises en compte par la SCI tout au long du cycle de vie des investissements.

Les principales incidences négatives en matière de durabilité ont été identifiées et calculées en amont du processus d'investissement lors de la phase d'audit d'acquisition. Elles ont alors été prises en considération dans le processus de décision d'investissement et peuvent dans ce cadre entraîner des modifications des projets immobiliers dans le but d'en diminuer les préjudices.

Les principales incidences négatives sont également suivies par les indicateurs « PAI » et mises à jour annuellement dans le cadre du processus de gestion. Elles font l'objet de plan d'actions d'amélioration visant à en diminuer l'impact négatif.

Le fonds suit les indicateurs des principales incidences négatives obligatoires définis dans le règlement européen (UE) 2019/2088. La SCI suit également les indicateurs spécifiques aux investissements en actifs immobiliers : les deux indicateurs obligatoires spécifiques et deux indicateurs optionnels définis dans les normes techniques réglementaires (RTS) actuelles.

Pour l'exercice 2025, les indicateurs relatifs à ces principales incidences négatives s'établissent aux niveaux suivants :

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 et de personnel.

Indicateurs PAI	Mesure	Résultat	Explications
Indicateurs obligatoires			
Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	Base : 100% des actifs 0%	Les investissements du fonds sont exclusivement résidentiels
Exposition à des actifs immobiliers à faible consommation d'énergie	Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (à partir de DPE C pour actifs construits avant le 31/12/2020, sinon seuils RT 2012)	Base : 90.16% des actifs 82.09%	82.09% des actifs de la base ont une note DPE égal ou moins performante(C à G)
Indicateurs supplémentaires			
Intensité de la consommation d'énergie	Consommation énergétique en GWh des biens immobiliers détenus par mètre carré	Base : 38.76% des actifs 0.022 GWh/m ² /an	La consommation énergétique en GWh moyenne de 38.76% du portefeuille est de 0.022 GWh/m ² /an
Production de déchets lors des opérations	Part des biens non-équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets	Base : 48.39% (241/498) 6.07%	6.07% des actifs ne sont pas équipés d'un système de tri et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir l'exercice 2025.

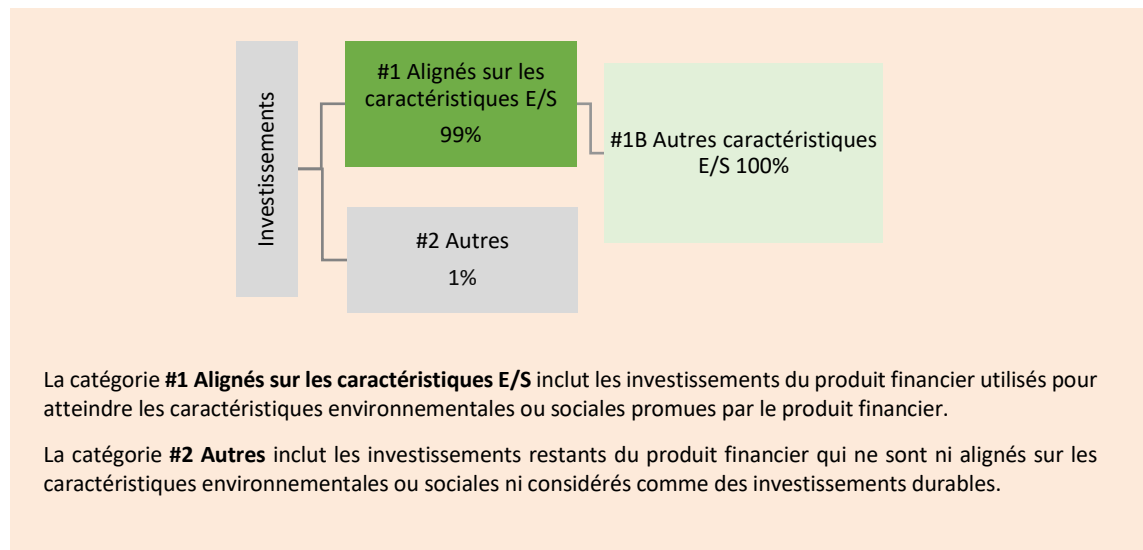
Investissements les plus importants	Secteur	Pays
Montant d'acquisition NP FAI : 7.5M€ Maison - Ramatuelle	Immobilier	France
Montant d'acquisition NP FAI : 3.9M€ Appartements - Saint-Ouen	Immobilier	France
Montant d'acquisition NP FAI : 1.2M€ Appartement – Neuilly-sur-Seine	Immobilier	France
Montant d'acquisition NP FAI : 1.2M€ Appartement – PARIS 8 ^{ème}	Immobilier	France
Montant d'acquisition NP FAI: 1M€ Appartement – Paris 13 ^{ème}	Immobilier	France
Montant d'acquisition NP FAI: 870K€ Appartement – Paris 16 ^{ème}	Immobilier	France
Montant d'acquisition NP FAI: 850K€ Appartement – Neuilly-sur-Seine	Immobilier	France
Montant d'acquisition NP FAI : 825K€ Maison - Sète	Immobilier	France
Montant d'acquisition NP FAI : 640K€ Appartement – Cannes	Immobilier	France
Montant d'acquisition NP FAI : 630 K€ Appartement – Sainte-Maxime	Immobilier	France
Montant d'acquisition NP FAI : 570K€ Maison – Touques	Immobilier	France
Montant d'acquisition NP FAI : 530K€ Appartement – Arcachon	Immobilier	France
Montant d'acquisition NP FAI : 510K€ Appartement – Neuilly-sur-Seine	Immobilier	France
Montant d'acquisition NP FAI : 500K€ Maison – La Baule-Escoubac	Immobilier	France
Montant d'acquisition NP FAI : 500 K€ Maison – Corse	Immobilier	France



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Le Fonds n'a pas pour objectif d'investir dans des investissements durables.

● Quelle était l'allocation des actifs ?



● Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont été réalisés dans le secteur de l'immobilier.



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

L'objectif du Fonds n'étant pas l'investissement durable, il n'est pas concerné par une proportion minimale d'investissement durable avec un objectif environnemental aligné sur la taxinomie de l'UE.

● Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?

☐ Oui :



Dans le gaz fossile



Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

● Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable.

● Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

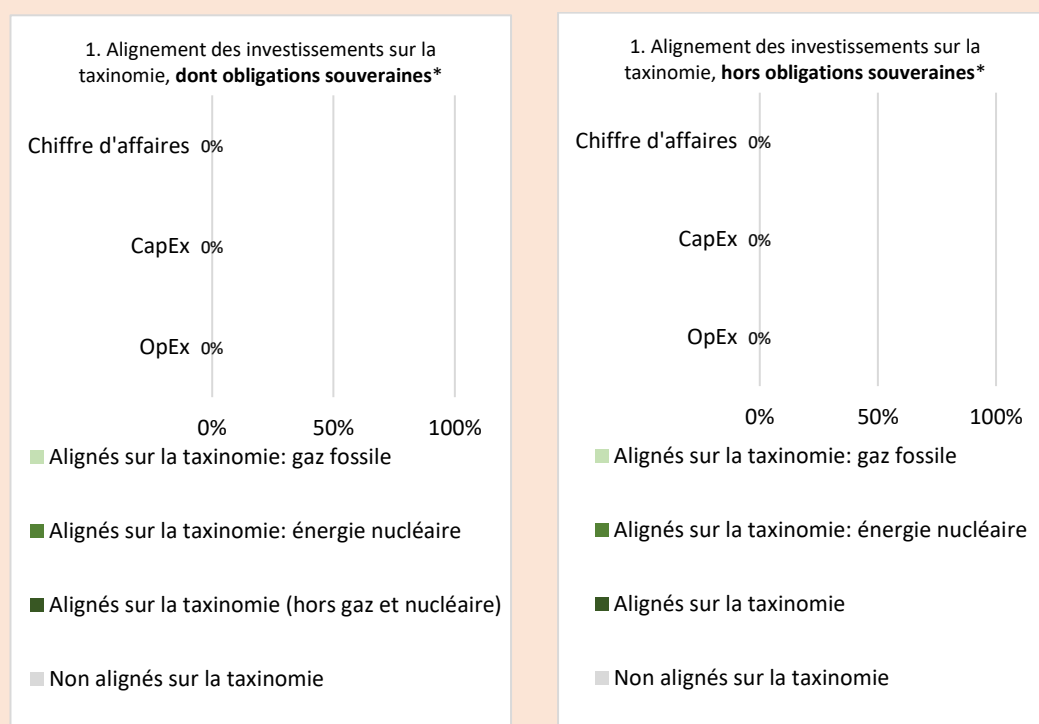


Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des** critères en matière d'activités économiques durables sur le plan

Non applicable.

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicable aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines », comprennent toutes les expositions souveraines.

● **Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

0%

● **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de références précédentes ?**

**Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

Non applicable.

**Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?**

Le produit financier ne comprend pas d'investissements durables ayant un objectif social.

**Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie «autres», quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?**

Les éléments inclus dans la catégorie « autres » correspondent aux liquidités.

Il n'existe pas de garantie environnementale ou sociale minimale pour ces liquidités, dont l'utilisation et la proportion n'influent pas sur les caractéristiques E/S du produit.

**Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?****1. Amélioration de la performance énergétique du portefeuille**

- Aucun investissement n'a été effectué au cours de la période.

2. Suivi énergétique

- Relevés de consommation d'énergie effectués lors des visites annuelles.

3. Suivi du tri des déchets

- Vérification de la présence d'un système de tri lors des visites annuelles.

4. Maintien à domicile et qualité de vie des seniors

- Enquêtes lors des visites annuelles pour comprendre les motivations du démembrement.

5. Conformité réglementaire des logements

- Clause spécifique intégrée aux offres en cas d'anomalies (plomb, amiante, électricité, etc.), précisant responsabilités et éventuelles mesures correctives ou décotes.
- Aucun investissement n'a été effectué au cours de la période.

6. Accessibilité et mobilité

- La proximité des transports est un critère d'investissement : les biens trop isolés peuvent être refusés.

- Aucun investissement n'a été effectué au cours de la période.

7. Implication des Property Managers dans la démarche ESG

- Inclusion de missions ESG dans leur contrat.
- Vérification de plusieurs critères ESG lors des visites (tri, conformité, échanges avec les seniors...).

8. Sensibilisation aux écogestes

- Remise d'un livret de bonnes pratiques lors de la visite annuelle

9. Analyse du risque climatique

- Réalisation de l'analyse Bat-adapt sur l'ensemble du portefeuille pour évaluer l'exposition aux aléas climatiques.
- Aucun investissement n'a été effectué au cours de la période. Aucune analyse n'a été réalisée cette année

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



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence?

Aucun indice de référence n'est suivi par le produit financier

- **En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?**

Non applicable.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?**

Non applicable.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Non applicable.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

Non applicable