

Annexe II

Nom du produit : VIAGENERATIONS

Identifiant de l'entité juridique : ISIN FR0013305729

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.

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 économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

Oui

Non

☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables avec 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'investissements durables avec 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 environnemental 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 environnemental 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 les caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

Fonds X - 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

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

Le fonds s'engage dans une démarche d'investissement et de gestion responsable.

A travers cette démarche, 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.
 - Le monitoring de la performance énergétique (y compris grâce à des audits)
 - Le monitoring du tri des déchets sur les actifs
 - La conservation du confort de vie et les habitudes des seniors en les maintenant à domicile
 - 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)
 - La sélection des logements proposant des alternatives à l'autosolisme
 - L'engagement des PM dans la démarche ESG
 - La contribution à la sensibilisation des seniors aux écogestes
 - Le monitoring de l'exposition des actifs aux risques liés aux aléas climatiques
- * en procédant à des travaux au plus tard à la libération de l'actif

Aucun indice de référence n'a été désigné par le fonds pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par celui-ci.

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

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le fonds sont :

Caractéristiques E/S	Indicateurs de durabilité
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
Le monitoring de la performance énergétique (y compris à travers des audits)	% des actifs du portefeuille qui ont fait l'objet d'un audit
	Consommation énergétique en GWh des biens immobiliers détenus par mètre carré
Le monitoring du tri des déchets sur les actifs	% des biens non-équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets
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 déménagement en viager
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 ayant fait l'objet d'au moins une action de mise en conformité
La sélection des logements proposant des alternatives à l'autosolisme	% d'actifs situés à proximité d'un mode de transport en commun
L'engagement des PM dans la démarche ESG	% des contrats PM comprenant l'annexe ESG Turgot AM
La contribution à la sensibilisation des seniors aux écogestes	% de seniors sensibilisés aux écogestes

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

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
---	--

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

Sans objet, car le fonds promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

- **Dans quelle mesure les investissements 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 ?**

Sans objet, car le fonds promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

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

Sans objet, car le fonds promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

- *Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?*
Description détaillée :

Sans objet, car le fonds promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

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, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.



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

- ☒ Oui
- ☐ Non

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

Les principales incidences négatives en matière de durabilité sont identifiées et calculées en amont du processus d'investissement lors de la phase d'audit d'acquisition. Elles sont alors 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, à savoir :

Indicateurs PAI	Mesure
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
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)
Indicateurs supplémentaires	
Intensité de la consommation d'énergie	Consommation énergétique en GWh des biens immobiliers détenus par mètre carré
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

TURGOT AM reportera, chaque année à partir de 2025, son exposition aux principales incidences négatives sélectionnées.

Des données estimatives pourront être utilisées en cas d'indisponibilité des données réelles.

Des informations sur la prise en compte des principales incidences négatives seront disponibles dans le rapport annuel du fonds.



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

La SCI ViaGénération a pour objet d'agir contre la perte d'autonomie des personnes âgées, par leur maintien à domicile et l'augmentation de leur pouvoir d'achat.

La stratégie du fonds consiste ainsi en la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier par l'acquisition majoritairement d'actifs en démembrement viager. Le fonds pourra également être investi dans des actifs immobiliers de manière indirecte, et dans des valeurs mobilières afin notamment de conserver une poche de liquidité nécessaire à la bonne gestion du fonds.

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

- **Quelles 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 ?**

Lors de la sélection en phase d'investissement des actifs immobiliers qui seront détenus en direct, chacun des actifs est évalué selon les critères définis par TURGOT AM pour l'investissement. Cette évaluation donne lieu à un plan d'action en fonction des caractéristiques de l'actif qui est pris en compte pour la décision d'investissement.

100% des investissements immobiliers détenus en direct sont évalués selon ces critères lors des audits d'acquisition.

L'évaluation porte sur les thématiques associées aux caractéristiques E/S promues par le fonds.

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

Pour l'immobilier, la structure du taux minimum ou les caractéristiques d'exclusion ne sont pas applicables, car le concept d'univers d'investissement n'est pas pertinent. Par conséquent, cette question ne s'applique pas à l'immobilier.

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

Non applicable aux investissements immobiliers.

Les pratiques de **bonne gouvernance** comprennent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

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

La stratégie d'investissement du fonds prévoit une allocation minimum de 70 % en actifs immobiliers détenus en direct. Par ailleurs, la poche de liquidité et d'investissements immobiliers indirects représentera au maximum 30% de l'actif.

L'ensemble des actifs immobiliers détenus en direct intègrent des caractéristiques environnementales et sociales dans le cadre de la démarche d'investissement socialement responsable développée par le produit financier.

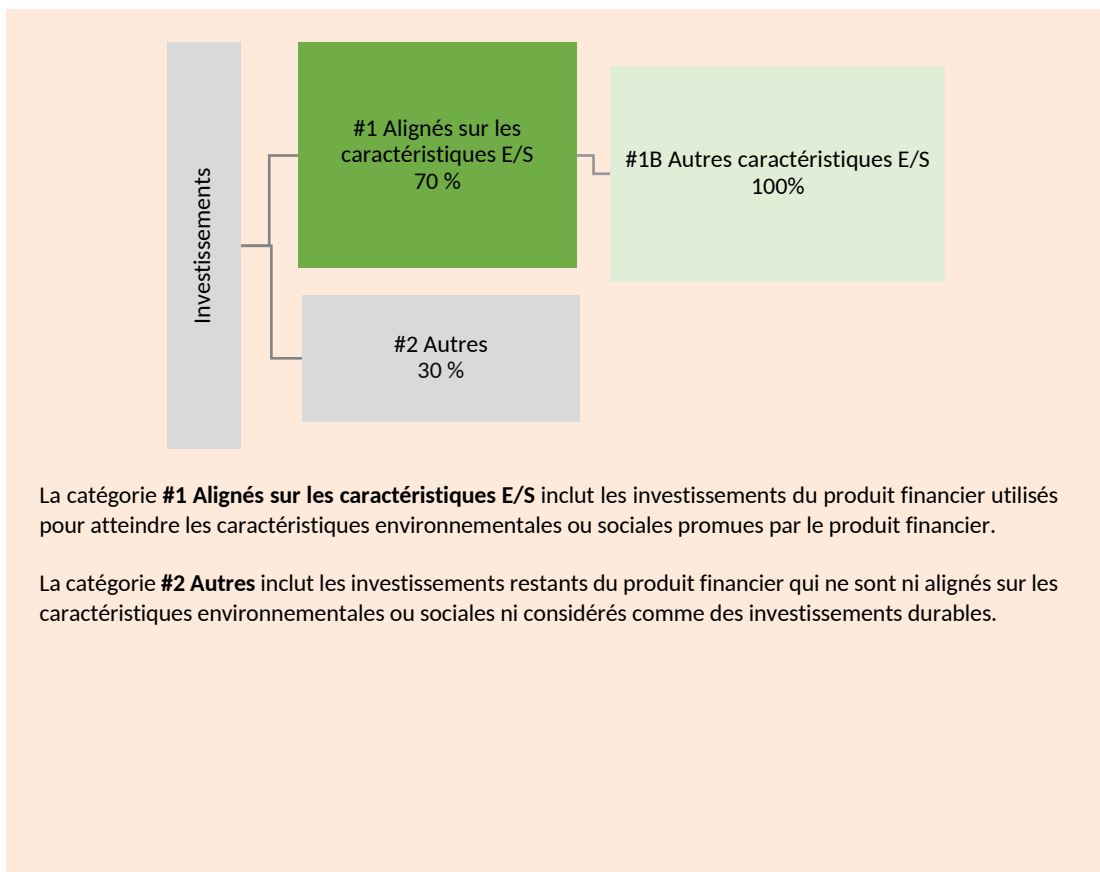
La poche consacrée aux liquidités et aux investissements immobiliers indirects n'intègre pas de caractéristiques Environnementales et Sociales.

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements



Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



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

Non applicable

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

Etant donné que le fonds promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables, il n'est pas concerné par une proportion minimale d'investissement durable ayant un objectif environnemental aligné sur la taxinomie de l'UE.

Les graphiques ci-dessous indiquent en vert le pourcentage minimum d'investissements qui sont alignés sur la taxinomie de l'UE. Les graphiques montrent l'alignement sur la Taxinomie par rapport à tous les investissements du fonds.

- **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ?**

☐ Oui :

☐ Dans le gaz fossile

☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

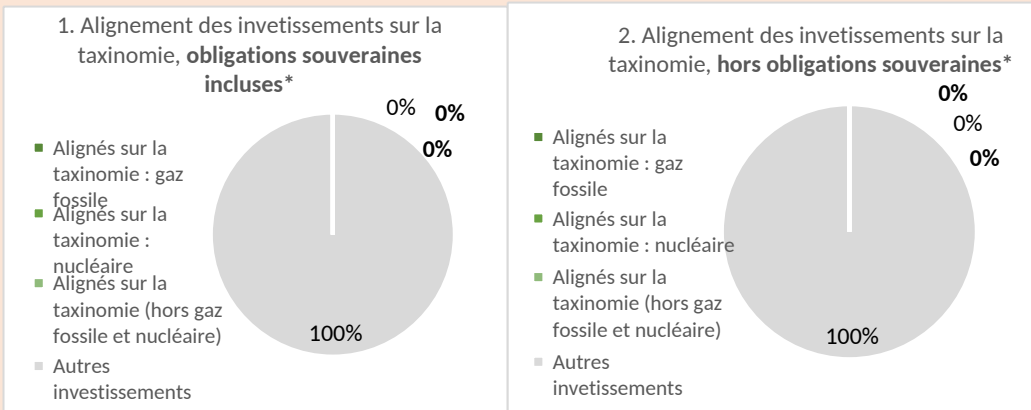
renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'énergie nucléaire, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances réalisables

date de première publication : 16 janvier 2024

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements 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 est la proportion minimale des investissements dans les activités transitoires et habilitantes ?

Compte tenu de la politique d'investissement immobilier du fonds, cette question n'est pas applicable.



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 ?

Les investissements inclus dans le poste " #2 Autres " sont des liquidités et les investissements immobiliers indirects.

Il n'existe pas de garanties environnementales ou sociales spécifiques pour ces actifs.



Un indice spécifique a-t-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

Aucun indice spécifique n'a été conçu comme référence pour déterminer si le fonds est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut.

Les questions ci-dessous ne sont donc pas applicables.

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

Non applicable.

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?**

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.



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

Des informations plus spécifiques aux produits sont disponibles sur le site internet turgot-capital.fr