

Madame, Monsieur, Chers Actionnaires, Chers partenaires,

Perspective et performance pour 2024

L'année 2023 s'est achevée avec une **très belle performance de +8,95%** qui bénéficie à tous les actionnaires de ViageCapital. Cette performance démontre la qualité de notre modèle de gestion qui nous distingue de nos principaux concurrents. ViageCapital dispose en effet de plusieurs moteurs de performance qui ont démontré leur potentiel au cours de l'année 2023.

Les deux principaux moteurs de performance sont :

- La matérialisation des plus-values lors de la libération de biens. Au cours de 2023, 5 biens ont été libérés et revendus. La vente de ces biens a permis de réaliser des plus-values supérieures à 50% pour chaque opération avec des TRI (Taux de rendement Interne) supérieur à 20%.
- L'augmentation de la valeur des biens en viager par le vieillissement naturel des crédientiers. La Valeur Occupée qui matérialise le prix d'un viager sur le marché augmente avec le vieillissement des occupants. Cette mécanique offre une performance intrinsèque à ViageCapital.

La capacité de performance de ces deux moteurs est intacte pour l'année 2024.

Depuis le début l'année, 5 nouveaux biens ont été libérés ce qui nous donne avec ceux de l'année dernière encore en vente un total de 8 biens pour plus de 2,7 millions d'Euros de Valeur Vénale. La vente de ces biens va permettre :

- D'acquérir de nouveaux biens, gage de futures plus-values ;
- De renforcer la trésorerie du fonds ;
- De solidifier notre capacité à répondre aux demandes de rachats de parts.

Activité du fonds au cours du 1er trimestre 2024

Dés le début de l'année, nous avons capitalisé sur les bonnes performances du fonds pour nouer de nouveaux partenariats commerciaux et ainsi élargir le réseau de distribution de ViageCapital. Ces nouveaux partenariats vont nous permettre de disposer de plus de capitaux pour investir et acquérir de nouveaux viagers.

Un plus grand nombre de viagers :

- Assure les performances futures de ViageCapital ;
- Renforce la mutualisation et diminue d'autant plus les risques ;
- Augmente la taille du fonds en crédibilisant notre offre auprès des grands investisseurs.

Nous avons déjà validé **5 acquisitions depuis janvier** d'autres sont en cours d'étude.

Quel impact du marché immobilier sur la valeur de part de ViageCapital ?

Impact sur les opérations d'acquisitions et de vente

ViageCapital, à la différence de nombreux fonds immobiliers, bénéficie d'un flux naturel et constant d'acquisitions et de reventes de biens. En effet, à la différence des SCPI et SCI de rendements qui acquièrent des biens et les conservent pour en tirer un revenu locatif, ViageCapital acquiert des biens en viager pour les revendre à terme en pleine propriété et en tirer des plus-values. Par construction, ViageCapital achète et vend en permanence des biens ce qui l'immunise en partie des variations du marché immobilier.

En période de baisse du marché immobilier : Lorsque le marché baisse, les plus-values réalisées sont moins importantes. Cependant, la décote au moment de l'acquisition étant très importante (de l'ordre de 40%), la probabilité d'une revente à perte est très faible ; Depuis la création de nos fonds en 2015, cette situation de vente à perte ne s'est encore jamais produite.

Par ailleurs, les biens achetés sur cette période ont également subi la baisse ce qui permet de les acquérir à bon marché et avec un potentiel de plus-value à venir plus important.

En période de baisse, ViageCapital vend moins cher mais achète moins cher tout en continuant à générer des plus-values lors de la revente.

En période de hausse du marché immobilier : En période haussière, la valeur des biens acquis augmente ; la Valeur Occupée des biens augmente également au même rythme. Cette hausse se matérialise dans la valeur de part. En cas de libération, les montants engrangés à la revente de ces biens permettent d'acquérir encore plus de biens. Cela améliore la mutualisation du fonds et génèrera à terme une meilleure performance.

En période de hausse du marché immobilier, la valeur de ViageCapital augmente plus vite et les plus-values générées lors des libérations de biens sont plus importantes. En contrepartie, les nouveaux biens achetés sont plus chers mais bénéficient toujours d'une décote de l'ordre de 40%.

Contrairement à de nombreux fonds immobiliers, la baisse du marché immobilier n'est pas un signe de catastrophe à venir sur la valeur de part mais plutôt d'opportunité pour des acquisitions à bon compte.

Seule une très forte baisse du marché immobilier pourrait avoir un impact négatif temporaire sur la valeur du fonds.

Quelques chiffres de fin de trimestre

Voici quelques statistiques associées à **ViageCapital au 31 mars 2024 :**

Valeur en pleine propriété

29.17 M €

Décote moyenne (*)
à l'achat (VO/VVL)

41.63 %

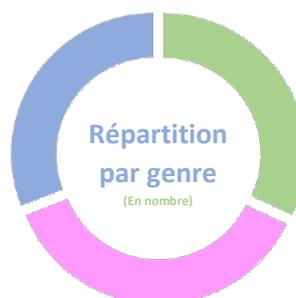
Nombre de biens

83

Espérance de vie (**)

7,85 ans

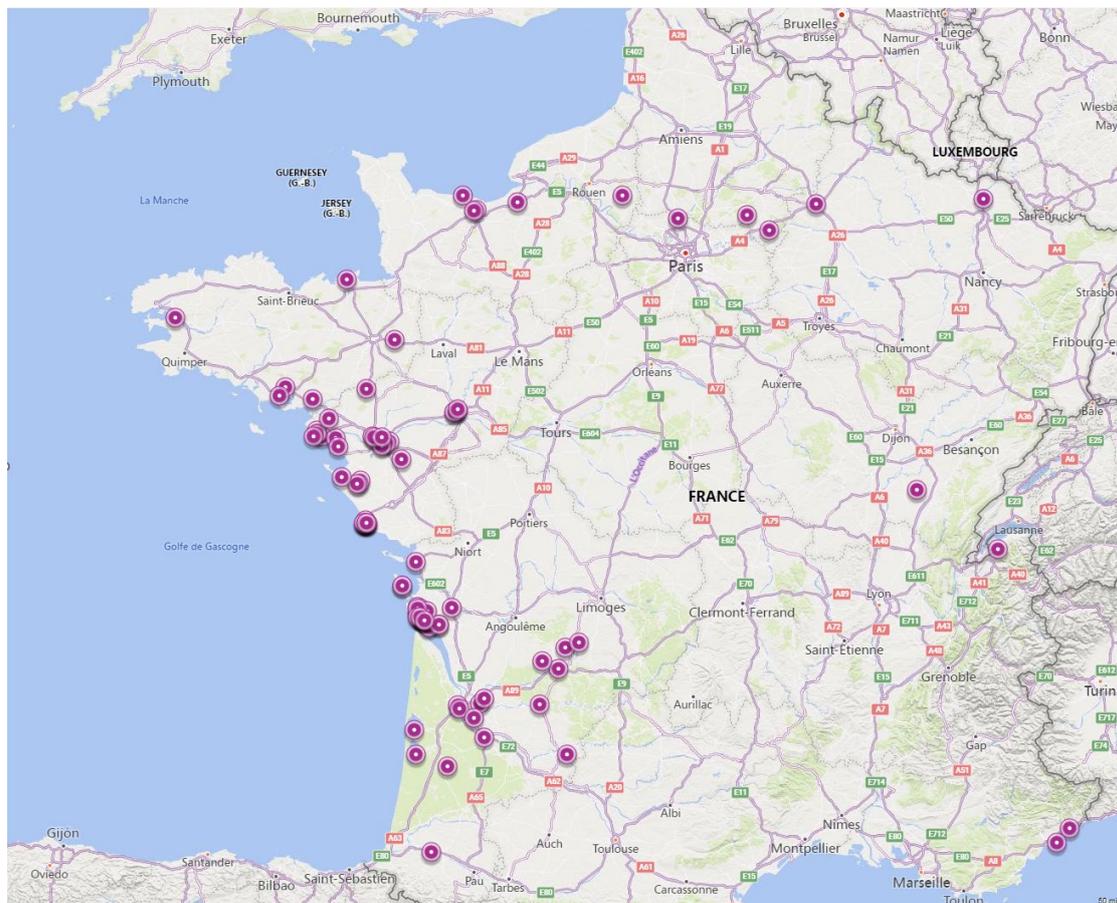
Répartition par type



(*) Base : VO et VVL à l'acquisition

(**) au 31/12/2023

La carte de nos viagers



La valeur de part au 31/12/2023

Sur la base de l'arrêté des comptes du fonds ViageCapital au 31/12/2023, la valeur de part du fonds ViageCapital s'établit à 1,0206 €.

Nous vous rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'équipe de gestion, est persuadée suite à l'analyse du portefeuille, que ViageCapital est maintenant rentré dans sa deuxième phase : celle où le rythme de libération de biens s'accélère. Notre objectif de performance de 6 à 8% par an sur un horizon d'investissement de 8 ans reste donc d'actualité. Cet objectif nécessite bien entendu un environnement juridique et économique stable.

L'avenir est au viager !