

# LETTRE D'INFORMATION

2ÈME TRIMESTRE 2024



Madame, Monsieur, Chers Actionnaires, Chers partenaires,

## Performance 2024

L'année 2023 s'était achevée avec une très belle performance de + 8,95%. 2024 confirme notre capacité à générer de la performance avec, sur les 6 premiers mois de l'année, une hausse de la valeur de part de **+ 4,03 %**.

La valeur de part s'établit au 30 juin 2024 à **1,0617 €**.

Cette performance s'inscrit dans la continuation de notre processus de gestion, nous protégeant des variations économiques et politiques, qui ont traversé la France ces dernières années.

Malgré la baisse des prix constatée sur le marché immobilier français ces dernières années, l'évolution de la valeur de part reste bien orientée. Le choix des biens acquis, la décote à l'achat et les dettes de rentes bien maîtrisées nous permettent de maintenir la rentabilité du fonds dans la fourchette de notre objectif de performance entre 6 et 8 % par an sur un horizon de 8 ans.

## Activité de ViageCapital

Nous vous avons indiqué 5 libérations de biens en cours au 1er trimestre. 3 nouvelles libérations sont intervenues au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre portant le montant total de libération à plus de 2.6 M€.

Ces biens libérés, une fois revendus, nous permettent de matérialiser des plus-values latentes, moteurs essentiels de notre performance. Ils nous permettent également d'acquérir de nouveaux biens.

Ainsi, depuis le début de l'année, nous avons acquis 3 nouveaux biens pour une valeur de 1.12 M€ en pleine propriété. Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre, 5 nouveaux viagers sont en cours d'acquisition par ViageCapital, 3 en Occitanie, 1 dans les Pays de la Loire et 1 en Ile de France. Ces nouvelles acquisitions constituent **les performances de demain** et vous montrent le développement de votre fonds qui gagne en solidité, en diversification géographique et assurant ainsi **la mutualisation du fonds, gage de sécurité**.

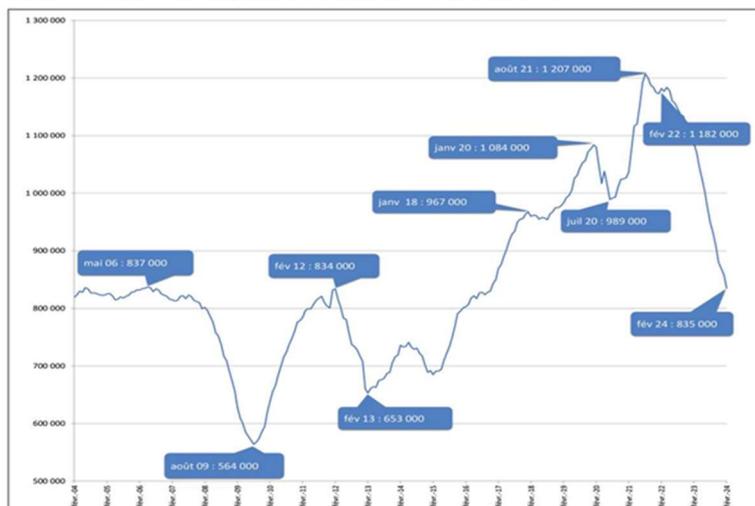
## Quelles perspectives sur le marché immobilier résidentiel ?

Le marché immobilier en France reste en difficulté en ce début d'année 2024 avec une baisse des prix de vente effectifs de l'ordre de 4 % sur un an glissant avec des zones plus marquées que d'autres, notamment l'Ile de France qui affiche une baisse de près de 7 % (source : Prix Notaire - INSEE).

## Stabilisation en Vue

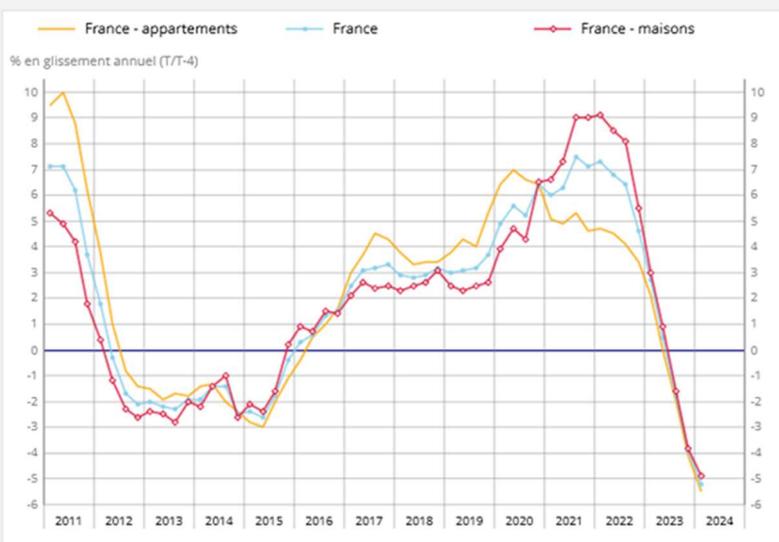
Cependant la baisse du nombre de transactions tend à se stabiliser ce qui pourrait être un signe avant-coureur de la fin de la baisse des prix avec un retour des vendeurs. Cet « atterrissage » du marché immobilier s'accompagne de la décision de la Banque Centrale Européenne d'entamer la baisse de ses taux directeurs en réponse à la baisse de l'inflation. Cette baisse des taux directeurs devrait se répercuter sur le marché des taux de prêt bancaire dans les mois à venir.

Volumes de ventes des logements anciens pour la période 2004/2024



Source : IGEDD d'après DGFP (MEDOC) et bases notariales

Variation des prix des logements anciens sur un an en France



Note : les valeurs du dernier trimestre sont provisoires.

Champ : France (hors Mayotte)

Sources : Insee, Notaires de France - Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris - PNS.

## Evolution des Prix de l'immobilier résidentiel en France

Au premier trimestre 2024, les prix des logements anciens en France (hors Mayotte) diminuent de nouveau sur un trimestre : - 1,6 % (données provisoires corrigées des variations saisonnières), après -1,8 % au quatrième trimestre 2023 et - 1,1 % au troisième trimestre 2023.

Sur un an, les prix des logements anciens baissent pour le 3<sup>ème</sup> trimestre consécutif : - 5,2 % au premier trimestre 2024, après - 3,9 % au quatrième trimestre 2023 et - 1,8 % au troisième trimestre 2023. Les prix diminuent de 5,5 % pour les appartements et de 4,9 % pour les maisons.

## Mot des Gérants

En période de volatilité, la liquidité des actifs est déterminante dans la stabilité d'un fonds d'investissement. La maîtrise de la liquidité est un enjeu stratégique et crucial.

Notre process naturel d'investissement prévoit des libérations à intervalles réguliers, ce qui assure la liquidité du fonds. Compte tenu des tensions du marché immobilier, les délais de vente sont, par conséquent, plus longs.

La classe d'actif de la SCA ViageCapital est l'immobilier résidentiel ancien ; le logement est un actif universel et intemporel. La résistance de cette classe d'actif combiné à la maîtrise de la liquidité du fonds, conduisent cette gestion à maintenir des performances parmi les meilleures dans notre classe d'actif (+ 8.95% en 2023, et + 4.03% pour le 1er semestre 2024).

**Notre approche d'investissement sur le marché immobilier nous permet tout en conservant notre politique de gestion prudente « bon père de famille » d'atteindre ces objectifs de performance.**

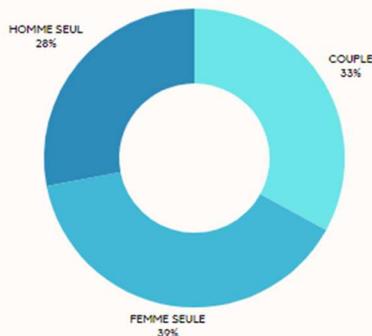
# ViageCapital EN CHIFFRES



La majorité de nos biens n'a pas été acquise sur la dernière période haussière du marché immobilier (COVID). Une expertise de valeurs des biens est réalisée régulièrement sur le portefeuille.

**+4.03%**  
Performance  
1er semestre 2024

**+8.95%**  
PERFORMANCE  
2023



**acquisition avec une décote moy. de 40%**  
seulement 22% payé en capital : BOUQUET

**+450**  
ACTIONNAIRES

**85 ans**  
MOYENNE D'ÂGE  
DU FONDS

**+24 M€ EN V.O.**  
**+30 M€ EN PP.**  
CAPITALISATION  
au 31/12/2023

**900€**  
par mois  
RENTES MOY.  
ALLOUÉES PAR LE  
FONDS

**+ 120 BIENS**  
ACQUIS DEPUIS LE  
DÉBUT DU FONDS

**344K€**  
VALEURS MOY.  
DES BIENS

## Nos acquisitions ce trimestre

Maison - ROYAN (17) Monsieur 70 ans	Maison - Souppes-sur-Loing (77) Monsieur 81 ans – Madame 84 ans	Maison - Pleneuf-Val-André (22) Monsieur 77 ans – Madame 81 ans
VVL 320 000 euros	VVL 180 000 euros	VVL 620 000 euros
Bouquet 65 000 euros	Bouquet 50 000 euros	Bouquet 120 000 euros
Rentes 500 euros / mois	Rentes 400 euros / mois	Rentes 1 500 euros / mois

## Vente ce trimestre

Maison - HANVEC (29)	Valeur de départ	518 780 euros
	Prix de cession	582 000 euros
	Cout total d'acquisition	320 000 euros

# La carte de nos viagers

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 la SCA ViageCapital est maintenant rentrée 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.



## Principales Caractéristiques

<b>Société de gestion</b>	OG2I	<b>Souscripteurs concernés</b>	Particuliers et institutionnels
<b>Nom du fonds</b>	ViageCapital	<b>Code ISIN</b>	FR001400FS98
<b>Fonds de Fonds</b>	non	<b>Valeur liquidative d'origine</b>	0.9368 au 31/12/22
<b>Valorisation</b>	2 par an (au 30/06 et 31/12)	<b>Montant minimum de souscription</b>	10 000 EUR
<b>Valorisateur</b>	OG2I audité par KPMG	<b>Décimalisation des parts</b>	non décimalisable
<b>Dépositaire</b>	ODDO BHF	<b>Affectation des résultats</b>	Capitalisation
<b>Nature Juridique</b>	Société en Commandite par Actions (SCA)	<b>Commission de souscription</b>	12% HT à la charge du fonds
<b>Date de création</b>	31/12/22	<b>Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation</b>	2,50% HT jusqu'à 15 M€ 1.50% HT au-delà (à la charge du fonds)
<b>Classification</b>	autres FIA	<b>SRI</b>	
<b>Devise</b>	Euro (EUR)	<p><b>Indicateur de risques</b></p> <p>1 2 3 4 5 6 7</p> <p>Risque le plus faible Risque le plus élevé</p>	

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant une durée de 8 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen. Si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que la capacité du fonds à vous payer en soit affectée.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

## L'avenir est au viager !