

# LETTRE D'INFORMATION

3ÈME TRIMESTRE 2024



Madame, Monsieur, Chers Actionnaires, Chers partenaires,

Ce 3ème trimestre a été particulièrement dynamique pour OG2I. Quatre nouvelles libérations de biens immobiliers vont nous permettre de matérialiser de belles plus-values. Les ventes de ces biens représenteront un chiffre d'affaires de près de 1,4 millions d'euros, confirmant ainsi la pertinence de notre modèle de gestion.

Nous avons vendu fin septembre un bien pour 250 000 € pour un coût d'acquisition de 99 000 € net de tout frais. Nous avons également encore quatre biens libérés sous compromis de vente représentant un chiffre d'affaires futur de 1 345 000 €.

D'autres biens libérés sont en phase de négociation et nous pensons finaliser des accords de ventes rapidement.

Nous avons en parallèle lancé l'acquisition de cinq nouveaux viagers situés dans des zones à fort potentiel. Ces acquisitions viennent enrichir et diversifier le fond ViageCapital et vous offrent de nouvelles perspectives de performance pour votre patrimoine.

Ville	Âges des vendeurs	Valeurs des biens	Bouquets FAI	Rentes
RUEIL MALMAISON (92)	Madame 84 ans	314 000 €	67 000 €	1 300 € / mois
SAINT HERBLAIN (14)	Madame 90 ans	460 000 €	120 000 €	2 500 € / mois
AYTRE (17)	Monsieur 84 ans Madame 81 ans	360 000 €	60 000 €	950 € / mois
USCLAS d'HERAULT (34)	Madame 90 ans	260 000 €	73 000 €	1 600 € / mois
VALRAS PLAGES (34)	Madame 79 ans	230 000 €	53 000 €	580 € / mois

## Patrimonia

Pour notre première participation, le salon Patrimonia 2024 a été un véritable succès pour OG2I. Notre stand a attiré de nombreux professionnels du patrimoine, séduits par notre solution innovante et unique d'investissement en viager mutualisé. Nous avons particulièrement apprécié les échanges avec les conseillers en gestion de patrimoine, qui nous ont fait part de leurs besoins et de leurs attentes. Un de nos partenaires nous a confié : 'Les solutions d'investissement proposées par OG2I nous permettent de nous démarquer de nos concurrents et d'offrir un service toujours plus personnalisé à nos clients en enrichissant et en diversifiant notre offre.' Fort de ces retours positifs, nous sommes déterminés à poursuivre nos efforts pour développer notre solution performante et adaptée aux enjeux du marché de la gestion de patrimoine et du vieillissement de la population.



Par ailleurs, notre engagement sociétal a été mis en lumière par notre sélection parmi les 3 finalistes du **trophée Patrimonia "Entreprise Citoyenne"**. Pour une première participation, cette reconnaissance est une source de motivation supplémentaire pour poursuivre nos actions et avoir un impact positif sur la société.

## Le marché immobilier français au premier semestre 2024



Le marché immobilier français semble enfin sortir de la tourmente. Après trois années consécutives de baisse, les transactions se stabilisent et les prix s'adoucissent. Bien que le volume total reste inférieur aux années précédentes, une lueur d'espoir apparaît.

Les experts pointent du doigt plusieurs facteurs positifs : une demande qui reprend des couleurs, une offre qui se stabilise et un pouvoir d'achat légèrement amélioré grâce à la baisse des taux d'intérêt. Le marché locatif, bien que toujours tendu, montre également des signes d'assouplissement.

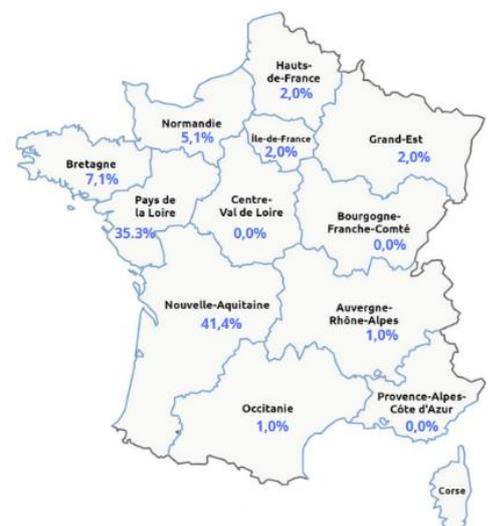
Cependant, la prudence reste de mise. Si la situation s'améliore, le marché immobilier reste fragile et de

nombreux défis persistent, comme la pénurie de logements ou les incertitudes économiques.

En résumé, 2024 marque un tournant. Le pire semble passé, mais la route vers une reprise durable reste encore longue.

## La carte de nos viagers

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.



## Le mot des gérants

Malgré un contexte économique fluctuant, ViageCapital affiche une performance de +4,03%\* sur le 1er semestre, au 30 juin 2024, se positionnant parmi les meilleurs fonds de sa catégorie sur cette période après une performance de +8,95%\* sur 2023. Le fonds, grâce aux collectes et aux libérations de biens revendus, a pu acquérir de nouveaux biens à des prix très attractifs liés à la décote (principe du viager) et de son mode de paiement unique sur le marché des fonds viager (bouquet + rentes).

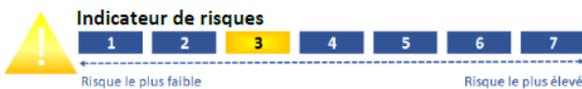
Ainsi, le processus de gestion de ViageCapital, basé sur l'acquisition en bouquet et rentes de biens résidentiels, lui permet d'afficher une grande solidité et une certaine stabilité face aux événements économiques et financiers.

Les biens libérés sont rapidement mis sur le marché, permettant de matérialiser la plus-value et ainsi d'assurer la rentabilité du portefeuille. Ce processus de gestion ajoute en outre de la liquidité au marché de l'immobilier résidentiel.

Comme vous avez pu le lire, nous pensons que les indicateurs du marché immobilier semblent s'améliorer, laissant entrevoir une reprise des transactions à moyen terme.

ViageCapital présente plus que jamais un profil de risque/rendement attractif pour les investisseurs à la recherche d'une solution d'investissement immobilier diversifiée et durable. Le modèle économique innovant du fonds, couplé à une gestion active et à une perspective de marché favorable, en font un acteur de référence sur le marché des fonds viagers.

## Principales Caractéristiques

Société de gestion	OG2I	Souscripteurs concernés	Particuliers et institutionnels
Nom du fonds	ViageCapital	Code ISIN	FR001400FS98
Fonds de Fonds	non	Valeur liquidative d'origine	0.9368 au 31/12/22
Valorisation	2 par an (au 30/06 et 31/12 de chaque année)	Montant minimum de souscription	10 000 EUR
Valorisateur	OG2I audité par KPMG	Décimalisation des parts	non décimalisable
Dépositaire	ODDO BHF	Affectation des résultats	Capitalisation
Nature Juridique	Société en Commandite par Actions (SCA)	Commission de souscription	12% HT à la charge du fonds
Date de création	01/06/2022	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	2,50% HT jusqu'à 15 M€ 1.50% HT au-delà
Classification	autres FIA	SRI	
Devise	Euro (EUR)	 <p>Indicateur de risques</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.