

# LETTRE D'INFORMATION

4ÈME TRIMESTRE 2024



Madame, Monsieur, Chers Actionnaires, Chers Partenaires,

## Performance 2024

La valeur de part au 31/12/2024 s'établit à 1,1009€ en hausse de +3,69% sur le dernier semestre 2024. Pour l'année 2024, votre fonds ViageCapital affiche une performance de +7,87%. Depuis le 31/12/2022, la valorisation des parts est de +17,52%. Ces rentabilités s'entendent net de frais.

Ces résultats témoignent, une fois de plus, de la robustesse de notre modèle de gestion et de notre stratégie d'investissement. La crise immobilière que l'ensemble des acteurs du secteur a subie pèse sur notre performance mais avec une intensité bien moindre pour notre fonds que pour d'autres acteurs.

Les premiers signaux de redressement du marché de l'immobilier résidentiel avec un nombre de transactions en forte hausse sur le dernier trimestre 2024 nous permettent d'envisager 2025 sous les meilleurs auspices avec un retour à la hausse des prix de l'immobilier.

## Activité de ViageCapital au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2024

Nous vous avons indiqué 5 libérations de biens au cours du 1<sup>er</sup> semestre ; d'autres libérations sont intervenues au cours du 2<sup>ème</sup> semestre portant le montant total de libérations en Euros à plus de 4 360 000 €.

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

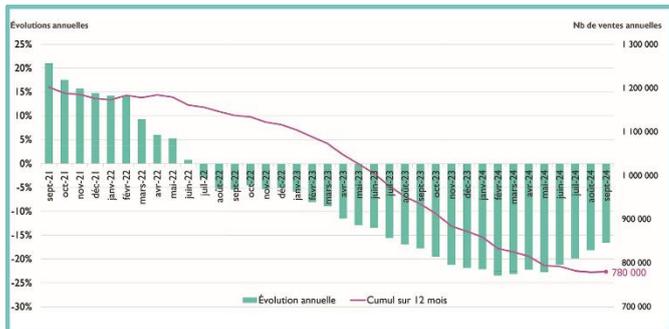
Ainsi, sur 2024, nous avons acquis 7 nouveaux biens pour une valeur libre de 2 620 000 €.

L'âge moyen des « vendeurs » est de 81,6 ans et l'âge moyen du portefeuille est de 85 ans. Au cours du 2<sup>ème</sup> semestre, 4 nouveaux viagers ont rejoint ViageCapital, 3 en Occitanie, 1 dans les Pays de la Loire. Ces nouvelles acquisitions sont porteuses des gains 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.

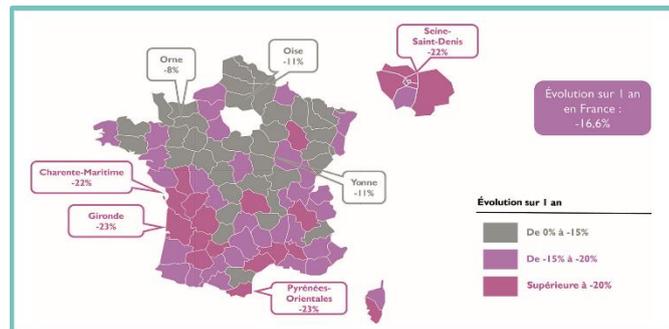
## 2024, une année contrastée pour le marché de l'immobilier en France

Après deux années de baisse consécutives, les ventes ont commencé à repartir à la hausse à partir du deuxième semestre, avec une croissance particulièrement marquée au quatrième trimestre.

## Volumes de ventes et évolutions annuelles (2024)



(Source : Bilan notaire 2024)



(Source : Bilan notaire 2024)

Trois principaux facteurs expliquent cette reprise. En premier lieu, la baisse des taux d'intérêt amorcée par la Banque Centrale Européenne qui a abaissé plusieurs fois ses taux en 2024, rendant les crédits immobiliers plus accessibles. Puis, l'assouplissement des conditions d'octroi de prêts des banques, qui, après une période de restriction, sont à nouveau plus enclines à prêter. Et enfin, la baisse des prix notamment dans les grandes villes comme Paris, qui ont connu une baisse significative, rendant l'achat plus attractif.

Cependant, cette reprise reste fragile et inégale selon les régions. Les grandes villes profitent davantage de cette dynamique, tandis que les zones rurales connaissent une situation plus contrastée. En effet, les disparités régionales du marché immobilier en 2024 sont marquées. Les prix ont chuté de près de 7% en Auvergne-Rhône-Alpes et de plus de 5% dans les Pays de la Loire, alors qu'ils ont légèrement diminué dans le Grand-Est et en Bretagne, et ont progressé de plus de 2% en Provence-Alpes-Côte d'Azur, en Normandie et en Bourgogne-Franche-Comté (source : Century 21).

Le marché immobilier français semble avoir entamé une phase de stabilisation après une période de turbulence. Les acheteurs profitent de conditions plus favorables, mais la situation reste complexe et dépendra notamment de l'évolution des taux d'intérêt et des politiques économiques.

## Quelles perspectives pour 2025 ?

Après une période de forte croissance suivie d'un ralentissement dû à la hausse des taux d'intérêt en 2022, le marché immobilier semble vouloir reprendre des couleurs en 2025. Cependant, les professionnels craignent que cette reprise ne soit accompagnée d'une nouvelle flambée des prix, ce qui pourrait à nouveau freiner les transactions.

Les prix commencent déjà à remonter. En témoignent les données des agences qui montrent une augmentation moyenne de près de 3% des prix au mètre carré au niveau national et de plus de 4% à Paris entre le troisième et le quatrième trimestre 2024.

Les professionnels du secteur sont donc relativement optimistes pour l'année à venir, prévoyant une stabilisation du marché autour de 850 000 ventes. Toutefois, ils alertent sur le risque d'une nouvelle hausse des prix, ce qui pourrait freiner à nouveau l'activité.

## Mot des Gérants

Alors que le marché immobilier résidentiel traversait une année 2024 difficile, le fonds ViageCapital a démontré sa résilience en affichant une performance solide dans un cadre de risque maîtrisé (SRI 3). Cette réussite s'explique par plusieurs facteurs : la nature spécifique de l'investissement en viager, qui offre une protection contre les fluctuations du marché grâce à la décote à l'acquisition ; la stratégie d'investissement du fonds, qui privilégie le modèle bouquet et rentes ; et enfin, le choix judicieux de biens immobiliers situés dans des zones moins impactées par la baisse des prix.

Le modèle économique de ViageCapital, basé sur la revente des biens libérés pour financer de nouvelles acquisitions, a été mis à l'épreuve par le ralentissement du marché immobilier en 2024. En effet, les 13 biens libérés au cours de l'année mettent plus de temps à trouver preneur, et les négociations avec les acquéreurs sont plus complexes et plus longues.

