

LETTRE D'INFORMATION

1ER TRIMESTRE 2025



Madame, Monsieur, Chers Actionnaires, Chers Partenaires,

Le mot des Gérants

Notre activité immobilière, le viager, centrée exclusivement sur le marché français, se trouve naturellement à l'écart des fluctuations des échanges commerciaux internationaux et des nouvelles politiques douanières américaines. Les tensions entre les États-Unis et d'autres puissances économiques, bien qu'ayant des répercussions sur divers secteurs, n'ont pas d'incidence directe sur nos opérations. En effet, notre portefeuille de biens et nos transactions se déroulent intégralement au sein de l'Hexagone, suivant les dynamiques propres au marché immobilier français. Par conséquent, les droits de douane et les guerres commerciales, qui affectent principalement les échanges de biens et de services entre pays, ne constituent pas des facteurs de risque pour notre activité.

Notre stratégie, axée sur la connaissance approfondie du marché français et la qualité de nos services, permet donc de maintenir notre objectif de performance (6 à 8% par an sur un horizon d'investissement de 8 ans). Ainsi, nous continuons à travailler avec diligence pour assurer votre satisfaction et la croissance de ViageCapital, en nous appuyant sur les fondamentaux solides du marché immobilier hexagonal.

ViageCapital obtient le Label ISR et se catégorise SFDR article 8

Depuis pratiquement un an, les équipes d'OG2I, s'affairaient à préparer le dossier de Labellisation ISR (Investissement Socialement Responsable). Ce long processus s'est terminé fin février 2025, par un audit mené par AFNOR Certification, qui a décerné le **Label ISR** à notre fonds **ViageCapital**.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ViageCapital obtient donc le **Label ISR** dans sa dernière version (2023). Cette distinction prestigieuse atteste de l'engagement profond de ViageCapital et de la Société de Gestion OG2I en faveur d'une finance responsable et durable. Elle valorise notre capacité à concilier performance économique et impact positif sur la société et l'environnement.



Quel est l'objet de ce Label ISR ?

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le **Label ISR** permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière en intégrant la prise en compte de critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion. Le **Label ISR** est un label créé et soutenu par le Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance.

Qu'apporte ce Label ISR ?

Le **Label ISR**, c'est bien plus qu'une simple certification. C'est un véritable atout qui renforce la crédibilité et la visibilité de ViageCapital. En choisissant un produit labellisé ISR, vous bénéficiez d'une garantie de qualité et de transparence, essentielle dans un environnement financier en constante évolution.

Pour une transparence absolue, toutes les informations relatives à notre gestion ISR sont disponibles sur www.og2i.fr/og2i-resolument-engage/.

Label ISR : Une reconnaissance basée sur des engagements concrets et des objectifs ambitieux !

L'obtention du Label ISR par OG2I est le résultat d'une démarche rigoureuse et d'objectifs extra-financiers précis, mesurés par 17 critères et structurés autour de trois piliers fondamentaux :

- **Environnement** : prenant en compte plusieurs critères liés à la Performance énergétique, la Biodiversité et la notion de risques climatiques.
- **Social** : prenant en compte le bien-être des occupants des biens dont ViageCapital est propriétaire.
- **Gouvernance** : facilitant la prise en compte des critères ESG par les occupants des biens et par les divers partenaires d'OG2I et ViageCapital.

Ces trois piliers démontrent l'implication d'OG2I dans une démarche d'amélioration continue, et vous assure que vos investissements sont gérés selon des critères stricts et exigeants.

Et maintenant ?

L'obtention du **Label ISR** n'est pas une fin en soi, mais le début d'une nouvelle ère. Les équipes d'OG2I s'engagent à faire vivre et à renforcer les processus mis en place, avec une ambition constante de performance et de transparence.

Votre confiance est notre priorité :

- **Suivi rigoureux** : Nous assurons un suivi constant des objectifs ISR, avec une évaluation régulière de nos performances.
- **Communication transparente** : Vous serez informés de manière régulière des évolutions de notre démarche ISR.
- **Dialogue privilégié** : Un point spécifique ISR sera systématiquement abordé lors de nos Assemblées générales, afin de favoriser un dialogue ouvert et constructif avec nos investisseurs.

OG2I s'engage à maintenir un niveau d'excellence et de transparence, garantissant ainsi la pérennité de notre démarche ISR.

Site Internet, bientôt, un accès privé pour les actionnaires et les partenaires

Cet espace privé, réservé aux actionnaires et partenaires d'OG2I, vous permettra de bénéficier des dernières informations de votre investissement :

- Les dernières opérations sur le fonds,
- Acquisitions, libérations, ventes de biens immobiliers,
- Dernières données chiffrées sur le fonds ViageCapital,
- L'ensemble des lettres d'information,
- L'historique des valeurs de parts et la performance du fonds ViageCapital,

Pour les actionnaires

Le site OG2I vous permet maintenant de consulter votre investissement à tout moment. Cet accès sécurisé vous permet :

- ✓ De vérifier et demander la modification de vos coordonnées. Pour des raisons de sécurité (usurpation d'identité, vol d'identifiant, etc...), vous pourrez nous indiquer les changements de coordonnées, nous reprendrons contact avec vous pour valider ces changements.
- ✓ De visualiser l'ensemble des opérations réalisées sur votre compte (Souscription, rachat) et la valeur de votre investissement valorisé à la dernière valeur de part calculée par OG2I.
- ✓ Le téléchargement des documents liés à votre investissement (certificat de détention d'actions).

Pour les partenaires

OG2I vous permet, via un accès sécurisé,

- ✓ De vérifier et demander la modification de vos coordonnées. Pour des raisons de sécurité (usurpation d'identité, vol d'identifiant, etc...), vous pourrez nous indiquer les changements de coordonnées, nous reprendrons contact avec vous pour valider ces changements.
- ✓ De visualiser l'ensemble des vos clients et les opérations réalisées sur leur compte (Souscription, rachat) et la valeur de votre investissement valorisé à la dernière valeur de part calculée par OG2I.
- ✓ De télécharger, dans leur dernière version disponible, les documents réglementaires, commerciaux et les documents de connaissances clients et le bulletin de souscription de fonds

Vous allez recevoir dans les prochains jours un courriel avec votre accès. Vous pourrez alors créer votre mot de passe et accéder à votre espace personnel.

ViageCapital en chiffres

La valeur de part au 31/12/2024

Sur la base de l'arrêté des comptes du fonds ViageCapital au 31/12/2024, la valeur de part du fonds ViageCapital s'établit à 1,1009€. Nous vous rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'équipe de ViageCapital est confiante quant à l'avenir. En effet, nous entrons dans une phase dynamique, où la libération de biens s'accélère, offrant ainsi des opportunités d'investissement attractives. Par conséquent, nous maintenons notre objectif de performance ambitieux, à savoir un rendement de 6 à 8 % par an sur un horizon de 8 ans. Bien entendu, cet objectif repose sur un environnement juridique et économique stable, mais nous sommes convaincus de notre capacité à générer de la valeur pour nos investisseurs.

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 EUR 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 décimalisables
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  Risque le plus faibleRisque le plus élevé	
Devise	Euro (EUR)		

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 l'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 !