

# LETTRE D'INFORMATION

1ER TRIMESTRE 2026



Madame, Monsieur, Chers Actionnaires, Chers Partenaires,

## **Quand les marchés décrochent, les repères disparaissent**

Le début de l'année 2026 s'inscrit dans un environnement financier particulièrement chahuté. Les marchés cotés ont connu un épisode de forte volatilité au cours du premier trimestre qui pourrait se poursuivre dans les mois à venir, marqué par des corrections simultanées sur les actions et les obligations, dans un contexte de tensions géopolitiques et de remontée des taux. Cette configuration, relativement rare, a mis en évidence une réalité désormais bien identifiée par les investisseurs : les mécanismes traditionnels de diversification offrent, dans certaines phases de marché, une protection plus limitée qu'attendu.

Comme cela a pu être souligné récemment, certains investisseurs ont eu le sentiment qu'il n'existait « nulle part où se cacher » dans cet environnement.

Pour autant, cette lecture mérite d'être nuancée.

## **Tous les actifs ne réagissent pas de la même façon**

Tous les actifs ne réagissent pas de manière uniforme aux chocs de marché. L'immobilier résidentiel, et plus spécifiquement le viager occupé, repose sur des fondamentaux profondément différents, qui prennent tout leur sens dans les phases d'incertitude.

Après plusieurs trimestres d'ajustement, le marché immobilier français entre aujourd'hui dans une phase de normalisation. Les prix se stabilisent progressivement et les conditions d'acquisition redeviennent plus favorables pour les investisseurs capables de se positionner avec discipline et sélectivité.

Dans ce contexte, le viager bénéficie d'un positionnement particulièrement singulier. Les acquisitions s'effectuent avec une décote structurelle significative, généralement comprise entre 40 % et 45 % de la valeur libre, constituant un véritable matelas de sécurité face aux fluctuations de marché. Par ailleurs, l'immobilier résidentiel s'inscrit dans une logique de valorisation de long terme, peu sensible aux mouvements de court terme qui affectent les marchés financiers.

## **Sur le terrain, ViageCapital continue sa stratégie d'investissement**

Au cours de la période récente, ViageCapital a poursuivi le déploiement de sa stratégie d'investissement dans des conditions de marché jugées attractives, en maintenant une approche sélective tant sur la qualité des actifs que sur leur structuration financière.

Les acquisitions réalisées illustrent une allocation équilibrée entre actifs patrimoniaux situés dans des zones résidentielles établies et opportunités offrant des horizons de détention plus courts. À titre d'exemple, l'investissement réalisé à La Rochelle sur une maison valorisée 520 000 € s'inscrit dans une

logique de positionnement sur un marché littoral dynamique, avec une décote significative à l'acquisition permettant de sécuriser le couple rendement/risque sur un horizon long.

À l'inverse, certaines opérations présentent des profils de duration plus courts, à l'image de l'acquisition d'un appartement à Fréjus, caractérisée par une durée d'occupation estimée inférieure à cinq ans. Ce type d'actif contribue à la rotation du portefeuille et à l'accélération de la cristallisation des gains.

Le portefeuille intègre également des actifs intermédiaires, notamment à Maule ou à Péròls, pour lesquels la structuration en bouquet et rentes permet une gestion optimisée des flux de trésorerie et une allocation efficiente du capital. Ces opérations participent à la construction d'un profil de performance régulier, fondé sur la diversification des durées de détention et des zones géographiques.

Enfin, des investissements réalisés sur des marchés secondaires, tels que Reims ou Saint-Alban, permettent d'introduire une granularité complémentaire au portefeuille, avec des points d'entrée attractifs et un potentiel de valorisation à moyen terme.

L'ensemble de ces opérations s'inscrit dans une logique de gestion de flux, visant à articuler acquisitions, détention et cessions afin d'optimiser la rotation du capital et la création de valeur dans la durée.

Un descriptif détaillé de certaines opérations, présenté à titre illustratif et non exhaustif, est joint en annexe de la présente lettre.

Localisation	Type	Esp. vie (an)	Valeur vénale	Valeur occupée	Bouquet	Rente/an	Coût prévisionnel
La Rochelle	Maison	11,7	520 000 €	274 000 €	90 000 €	10 800 €	209 500 €
Fréjus	Appartement	4,23	350 000 €	240 000 €	240 000 €	-	240 000 €
Maule	Maison	8,43	380 000 €	240 000 €	25 000 €	24 000 €	227 000 €
Reims	Maison	10,3	220 000 €	135 000 €	43 000 €	8 040 €	126 000 €
Saint Alban	Maison	5,94	330 000 €	225 000 €	150 000 €	9 000 €	203 500 €
Péròls	Maison	9,46	620 000 €	408 200 €	100 000 €	24 600 €	300 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>8,12</b>	<b>2 450 000 €</b>	<b>1 522 200 €</b>	<b>287 500 €</b>	<b>77 040 €</b>	<b>1 306 000 €</b>

## **Un portefeuille qui travaille activement la création de valeur**

Ces exemples s'inscrivent dans une dynamique plus large. Le portefeuille compte désormais près de 90 actifs, répartis entre grandes métropoles, zones littorales attractives et marchés régionaux à fort potentiel. Cette diversification constitue un levier clé de maîtrise du risque.

Parallèlement, la gestion active du portefeuille permet de matérialiser régulièrement la création de valeur. Plusieurs cessions réalisées au cours de l'année écoulée ont ainsi dégagé des niveaux de valorisation supérieurs aux prix d'acquisition initiaux, confirmant la capacité du modèle à transformer la décote d'entrée en performance effective.

Le flux d'investissement reste par ailleurs particulièrement dynamique, avec de nouvelles opérations en cours, témoignant de la profondeur du marché et de la capacité du fonds à continuer de se positionner dans des conditions attractives.

## **Des tendances de fond qui renforcent la stratégie**

Au-delà de ces éléments, le modèle du viager continue de bénéficier de tendances structurelles puissantes : vieillissement de la population, forte détention immobilière des seniors et besoin croissant de liquidités. Dans ce cadre, ViageCapital s'inscrit dans une logique d'investissement qui conjugue opportunité économique et utilité sociale, en permettant notamment le maintien à domicile des occupants.

Dans un environnement marqué par l'incertitude et la volatilité, certaines convictions restent inchangées : la qualité des actifs, la discipline d'investissement et la capacité à s'inscrire dans le temps long demeurent les principaux moteurs de création de valeur.

C'est sur ces fondamentaux que ViageCapital poursuit son développement.

## **Une première année d'engagement ISR concrétisée**

L'année 2025 marque une étape structurante pour ViageCapital, avec la mise en œuvre effective de sa démarche ISR et son classement au titre de l'article 8 du règlement SFDR. Cette première année s'est traduite par l'intégration opérationnelle des critères ESG à l'ensemble du processus d'investissement, ainsi que par le déploiement d'un outil de notation couvrant une large part du portefeuille.

La stratégie du fonds s'inscrit pleinement dans les spécificités du viager occupé, en combinant amélioration progressive de la performance énergétique des actifs et impact social direct à travers le maintien à domicile des seniors, qui constitue un pilier central du modèle.

Les premiers indicateurs disponibles confirment la pertinence de cette approche, avec une exposition maîtrisée aux actifs les moins performants sur le plan énergétique et un suivi structuré des émissions de gaz à effet de serre. Parallèlement, le fonds a mis en place un dispositif de suivi des principales incidences négatives (PAI), permettant d'accompagner dans le temps l'amélioration des caractéristiques environnementales du portefeuille.

Cette première année constitue ainsi un socle solide, appelé à être renforcé dès 2026, notamment à travers l'amélioration de la couverture des données et la poursuite des actions engagées sur le patrimoine.

Pour une présentation détaillée de cette démarche et des indicateurs associés, les investisseurs peuvent se référer au rapport ESG 2025 disponible sur le site d'OG2I : [www.og2i.fr](http://www.og2i.fr).

## La Rochelle

Charente-Maritime (17)

**Monsieur 81 ans – Madame 80 ans**

- **Espérance de vie : 13,91 années (INSEE 2022)**

- **Valeur Vénale Libre (VVL) :** 520 000 €
- **Bouquet :** 90 000 € (17,30 %)
- **Rente Viagère :** 1 000 €/mois (2,31 %)

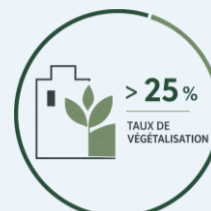
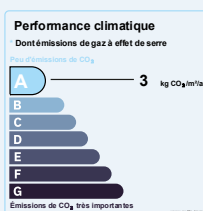
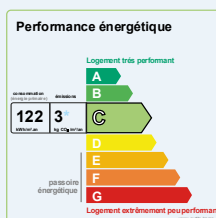


Maison de type 6 de 169,96 m<sup>2</sup> implantée sur une parcelle de 384 m<sup>2</sup> avec garage et cave. Au RDC : entrée avec dressing, séjour, salle à manger avec cheminée, cuisine semi-ouverte, salle d'eau et véranda. Étage : bureau, trois chambres, salle d'eau.



**Note ISR : 63,6**

**Classement : Best In Class**



## Saint-Alban

Haute-Garonne (31)

**Madame 88 ans**

- **Espérance de vie : 5,85 années (INSEE 2022)**

- **Valeur Vénale Libre (VVL) :** 330 000 €
- **Bouquet :** 150 000 € (45,45 %)
- **Rente Viagère :** 750 €/mois (2,73 %)

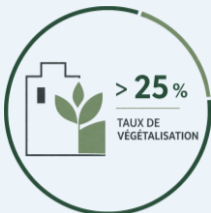
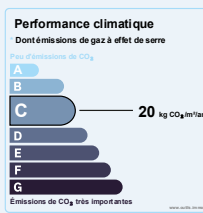
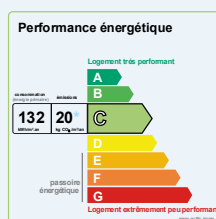


Aux portes de Toulouse, très belle maison de plain-pied de type 5, 106 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 699 m<sup>2</sup> close et arborée. Pièce de vie lumineuse avec cuisine ouverte de plus de 37 m<sup>2</sup>. Trois chambres avec rangements. Extérieur : terrasse, piscine 9x4 m, carport, cabane de jardin. Équipements récents : PAC (2024), menuiseries PVC (2021), portail motorisé et arrosage automatique.



**Note ISR : 50,9**

**Classement : Best In Progress**



## Maule

Yvelines (78)

### Madame 84 ans

- **Espérance de vie : 8,29 années (INSEE 2022)**

- **Valeur Vénale Libre (VVL) :** 380 000 €
- **Bouquet :** 25 000 € (6,58 %)
- **Rente Viagère :** 2 000 €/mois (6,32 %)

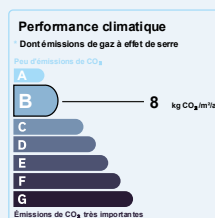
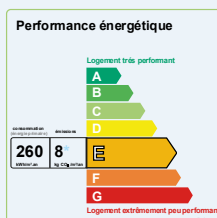


Maison de plain-pied de 101 m<sup>2</sup> sur un terrain de 1 040 m<sup>2</sup>. Séjour exposé Est donnant sur une grande terrasse, cuisine séparée, véranda, trois chambres, une salle d'eau, une salle de bain. Sous-sol aménagé : buanderie, cave et garage.



**Note ISR : 69,1**

**Classement : Best In Class**



## Pérols

Hérault (34)

### Monsieur 89 ans – Madame 84 ans

- **Espérance de vie : 9,46 années (INSEE 2022)**

- **Valeur Vénale Libre (VVL) :** 620 000 €
- **Bouquet :** 100 000 € (15,38 %)
- **Rente Viagère :** 2 050 €/mois (3,96 %)



Située dans un environnement résidentiel recherché, et à proximité de Montpellier (10 km), cette très belle demeure de 1991 développe une surface habitable de 164.73 m<sup>2</sup> sur deux niveaux. Implantée sur un terrain de 452.69 m<sup>2</sup>, la propriété bénéficie d'un cadre de vie agréable avec piscine au sel, une grande terrasse, une pergola bioclimatique, un carport ainsi que des prestations de qualité. Aucun travaux n'est à prévoir, le bien étant en excellent état.



**Note ISR : 60,0**

**Classement : Best In Class**

