

# LETTRE D'INFORMATION

2<sup>nd</sup> trimestre 2026

**Madame, Monsieur, Chers Actionnaires, Chers Partenaires,**

Tout d'abord, nous souhaitons vous annoncer la performance du fonds au dernier semestre **+3,06 %** à **1,1695 €** pour une performance nette de frais depuis janvier 2023 de **+24,84%**.

Lorsque nous avons créé ViageCapital, nous savions que notre stratégie ne serait pas évaluée sur quelques mois, mais sur sa capacité à traverser les différents cycles immobiliers.

Les deux dernières années ont constitué un véritable test. La remontée rapide des taux d'intérêt a profondément modifié le marché résidentiel français : les transactions se sont contractées, les délais de vente se sont allongés et les prix se sont ajustés. Comme l'ensemble des acteurs de l'immobilier, nous avons évolué dans un environnement devenu non seulement plus exigeant mais également défavorable.

Le premier semestre 2026 marque toutefois une évolution encourageante sur certains secteurs tandis que d'autres restent en évolution négative. La diversification géographique de nos investissements montre ainsi tout son intérêt.

Cette période rappelle également une réalité essentielle : toutes les stratégies immobilières ne reposent pas sur les mêmes moteurs de performance. Certaines sont très dépendantes de l'évolution des prix de marché. D'autres s'appuient sur plusieurs leviers de création de valeur, leur permettant de mieux traverser les différentes phases du cycle immobilier.

Depuis l'origine, ViageCapital s'inscrit dans cette seconde approche. Notre ambition n'est pas de parier sur une hausse continue de l'immobilier résidentiel, mais de construire la performance autour de fondamentaux durables : acquérir des actifs de qualité avec une décote importante, constituer un portefeuille largement diversifié et laisser le temps révéler progressivement la valeur créée à l'acquisition.

Le premier semestre 2026 illustre cette philosophie. La valeur liquidative du fonds s'établit à **1,1695 €** et progresse de **+3,06 %**. Dans un marché qui demeure accidenté, cette évolution traduit avant tout la résilience de notre modèle. Les nouvelles acquisitions renforcent le portefeuille dans le respect de nos critères de sélection, tandis que les cessions permettent de confirmer notre modèle économique.

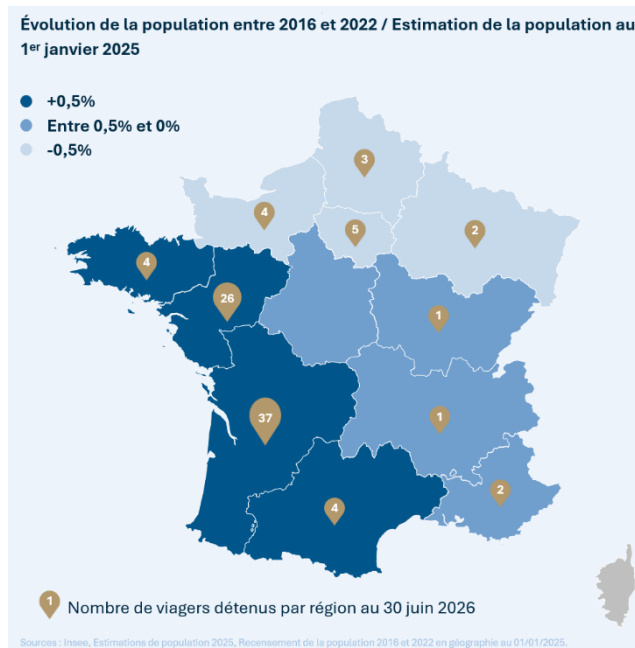
Pour autant, nous conservons une approche résolument tournée vers le long terme. Un semestre, qu'il soit favorable ou non, ne suffit jamais à apprécier la qualité d'une stratégie d'investissement. Notre responsabilité consiste à prendre aujourd'hui les décisions qui créeront de la valeur dans les années à venir.

C'est cette philosophie qui continue de guider chacune de nos décisions. Avec la même exigence qu'à l'origine, nous poursuivons le développement de ViageCapital en privilégiant la qualité des actifs, une gestion rigoureuse des risques et une vision résolument inscrite dans la durée.

## Le semestre en quelques chiffres

*Le premier semestre 2026 en synthèse.*

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Performance du semestre         | + 3,06 % |
| Performance depuis la création  | 24,84 %  |
| Actif net                       | 28,89 m€ |
| Nombre de biens en portefeuille | 89       |
| Acquisitions réalisées          | 6        |
| Biens vendus                    | 3        |
| Valeur du patrimoine            | 34,8 M€  |
| Décote moyenne à l'acquisition  | 42 %     |

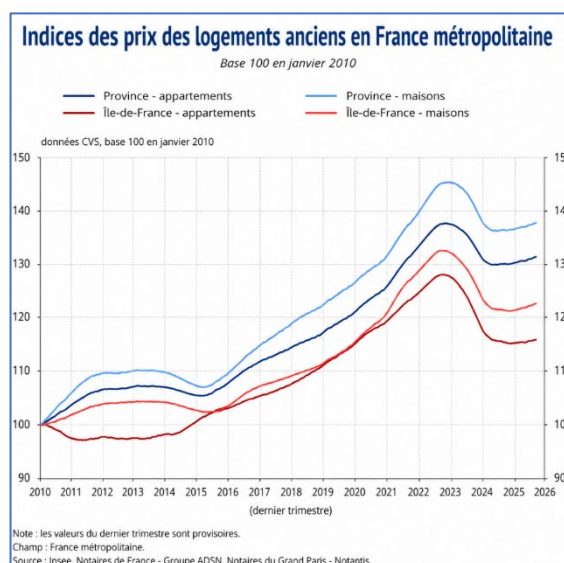


## Un environnement qui redevient progressivement plus favorable

Après avoir traversé l'une des corrections les plus marquées de ces quinze dernières années, le marché français de l'immobilier résidentiel ancien semble entrer dans une nouvelle phase de son cycle.

Ceci s'explique principalement par la détente des conditions de financement. Pour autant, il ne s'agit pas d'un retour aux conditions exceptionnelles observées entre 2019 et 2021. L'activité demeure inférieure aux niveaux records de cette période et les acquéreurs restent particulièrement sélectifs. Les notaires évoquent d'ailleurs une « reprise lente et fragile ».

Pour ViageCapital, cette évolution constitue néanmoins un signe d'amélioration notable. Cette configuration nous paraît particulièrement favorable à une stratégie de long terme fondée sur la sélection rigoureuse des actifs plutôt que sur l'anticipation des cycles de marché.



## Une stratégie qui reste volontairement inchangée

Les changements de cycle conduisent souvent les investisseurs à adapter leur stratégie. Certains accélèrent leurs acquisitions pour profiter de la baisse des prix, d'autres préfèrent attendre un environnement plus lisible.

Depuis la création de ViageCapital, nous avons fait un choix différent : celui de la constance.

Notre stratégie repose sur des principes qui demeurent inchangés quelles que soient les conditions de marché : sélectionner des actifs résidentiels de qualité, privilégier des emplacements présentant des

fondamentaux durables, acquérir avec une décote significative liée au droit d'usage et d'habitation et construire progressivement un portefeuille largement diversifié.

Le premier semestre 2026 s'inscrit pleinement dans cette continuité. Malgré un environnement redevenu potentiellement plus favorable, nous n'avons pas cherché à accélérer artificiellement le rythme des investissements.

### **Des créations de valeur désormais visibles**

Le premier semestre 2026 a également été marqué par plusieurs cessions d'actifs. Au-delà de leur contribution à la performance du fonds, ces opérations occupent une place particulière dans la vie de ViageCapital.

Une acquisition traduit une conviction d'investissement.

Lorsqu'un bien est acquis, notre analyse repose sur un ensemble d'hypothèses immobilières, financières et actuarielles. Nous évaluons la qualité intrinsèque de l'actif, son potentiel de valorisation à long terme, la pertinence de son prix d'acquisition, la décote obtenue grâce au droit d'usage et d'habitation, ainsi que les caractéristiques démographiques propres à chaque opération.

Une vente permet précisément de mesurer le résultat de cette stratégie.

Elle transforme une valeur estimée en une valeur effectivement réalisée. Elle valide les choix d'investissement effectués plusieurs années auparavant et démontre, de manière tangible, la capacité du fonds à convertir ses convictions d'origine en performance.

Cette étape est d'autant plus importante qu'elle rappelle une caractéristique essentielle du viager.

Contrairement à certaines idées reçues, la performance d'un portefeuille de viagers ne résulte pas uniquement de l'évolution générale du marché immobilier. Elle repose sur plusieurs moteurs de création de valeur qui agissent de manière complémentaire : la décote obtenue lors de l'acquisition, la qualité de l'actif sélectionné, l'évolution du marché immobilier local, la maîtrise des paramètres actuariels, ainsi que la diversification progressive du portefeuille.

Le temps joue naturellement un rôle central dans ce processus. Non pas parce qu'il garantit mécaniquement la performance, mais parce qu'il permet à ces différents moteurs de produire progressivement leurs effets.

Les cessions réalisées au cours du premier semestre illustrent concrètement cette mécanique. Elles montrent que la valeur créée ne demeure pas théorique ou comptable ; elle peut être effectivement matérialisée lors de la vente des actifs. Elles contribuent également à renforcer la liquidité du fonds en permettant le réemploi des capitaux dans de nouvelles acquisitions, assurant ainsi le renouvellement progressif du portefeuille.

Au-delà de leur impact financier, ces opérations constituent donc une étape importante dans la maturation de ViageCapital. Elles témoignent de la capacité du fonds à transformer une stratégie d'investissement de long terme en résultats concrets, tout en poursuivant son développement au travers de nouvelles acquisitions sélectionnées avec le même niveau d'exigence.

## Conclusion - Construire dans la durée

Le premier semestre 2026 confirme la cohérence de la stratégie déployée depuis la création de ViageCapital.

Dans un marché immobilier qui retrouve progressivement davantage de fluidité, le fonds poursuit son développement sans modifier sa philosophie d'investissement. Les acquisitions réalisées témoignent du maintien de notre discipline de sélection, tandis que les premières cessions viennent matérialiser les créations de valeur construites au cours des années précédentes.

Ces résultats renforcent notre conviction qu'une performance durable ne se construit ni en anticipant les mouvements de marché ni en recherchant des opportunités de court terme. Elle repose avant tout sur une méthode d'investissement rigoureuse, une gestion exigeante des risques et une vision résolument inscrite dans le temps.

Nous abordons ainsi la seconde partie de l'année avec confiance et humilité. Confiance dans les fondamentaux de notre stratégie et dans la qualité du portefeuille constitué depuis l'origine. Humilité, parce que la gestion d'actifs exige de rester fidèle à ses principes quelles que soient les conditions de marché.

Au nom de l'ensemble des équipes d'OG2I, nous vous remercions sincèrement de la confiance que vous nous accordez. Notre engagement demeure inchangé : gérer ViageCapital avec la même exigence, la même discipline et la même vision de long terme afin de créer durablement de la valeur au bénéfice de l'ensemble de nos investisseurs.

## Principales Caractéristiques

|                    |                                              |                                                                   |                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| société de gestion | OG2I                                         | souscripteurs concernés                                           | particuliers et institutionnels                                                                                                                                                                               |
| Nom du fonds       | <u>ViageCapital</u>                          | 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 <u>décimalisables</u>                                                                                                                                                                                     |
| 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€<br>1.50% HT au-delà                                                                                                                                                                    |
| Classification     | autres FIA                                   | SRI                                                               | <div><div>Indicateur de risques</div><div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div>Risque le plus faible</div><div>Risque le plus élevé</div></div></div> |
| 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 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.

Bien cordialement, *L'équipe de gestion*

**L'avenir est au viager !**

27 Juil. 2026



## La Rochelle

Charente-Maritime (17)

### Maison



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 %)

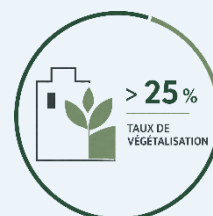
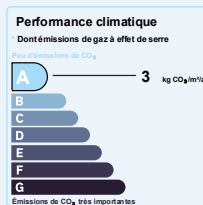
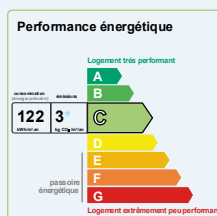


Maison de 169,96 m<sup>2</sup> implantée sur une parcelle de 384 m<sup>2</sup> avec garage et cave. Au RDC : entrée avec dressing, séjour, salle à manger avec cheminée, cuisine semi-ouverte, salle d'eau et véranda. Étage : bureau, trois chambres, salle d'eau.



Note ISR : 63,6

Classement :  
Best In Class



### Maison

## 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 %)

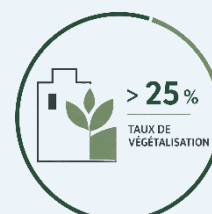
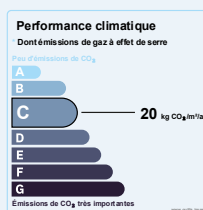
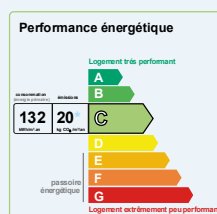


Aux portes de Toulouse, très belle maison de plain-pied de 106 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 699 m<sup>2</sup> close et arborée. Pièce de vie lumineuse avec cuisine ouverte de plus de 37 m<sup>2</sup>. Trois chambres avec rangements. Extérieur : terrasse, piscine 9x4 m, carport, cabane de jardin.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



Note ISR : 50,9

Classement :  
Best In Progress



## Maison

### Maule

Yvelines (78)



#### Madame 84 ans

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

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| • <b>Valeur Vénale Libre (VVL) :</b> | 380 000 €             |
| • <b>Bouquet :</b>                   | 25 000 € (6,58 %)     |
| • <b>Rente Viagère :</b>             | 2 000 €/mois (6,32 %) |

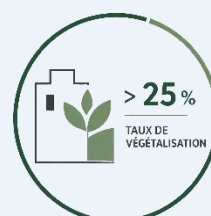
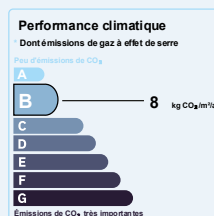
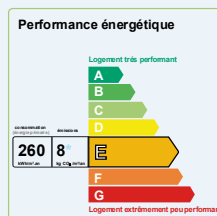


Maison de plain-pied de 101 m<sup>2</sup> sur un terrain de 1 040 m<sup>2</sup>. Séjour exposé Est donnant sur une grande terrasse, cuisine séparée, véranda, trois chambres, une salle d'eau, une salle de bain. Sous-sol aménagé : buanderie, cave et garage.



**Note ISR : 69,1**

**Classement :  
Best In Class**



## Maison

### Pérols

Hérault (34)



#### Monsieur 89 ans – Madame 84 ans

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

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

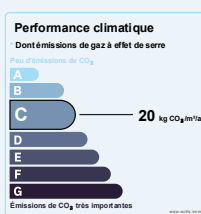
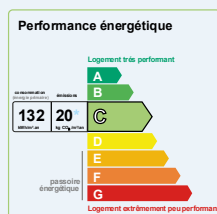


Située dans un environnement résidentiel recherché, et à proximité de Montpellier (10 km), cette très belle demeure de 1991 développe une surface habitable de 164.73 m<sup>2</sup> sur deux niveaux. Implantée sur un terrain de 452.69 m<sup>2</sup>, la propriété bénéficie d'un cadre de vie agréable avec 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**





Maison

Floirac

Gironde (33)



Madame 80 ans – Monsieur 79 ans

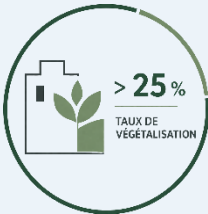
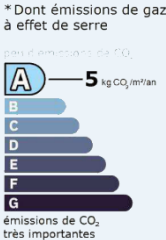
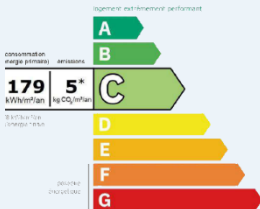
- **Espérance de vie : 12,43 années (INSEE 2024/ViagEstim)**
- **Valeur Vénale Libre (VVL) :** 320 000 €
- **Bouquet :** 75 000 € (23,43 %)
- **Rente Viagère :** 650 €/mois (2,43 %)

Maison de plain-pied d'environ de 104 m<sup>2</sup> située dans un environnement calme et verdoyant à Floirac. Elle offre un séjour lumineux, trois chambres et un beau terrain arboré de plus de 1 200 m<sup>2</sup> avec terrasse couverte, carport et dépendances. À proximité des commerces et des transports, elle allie confort, tranquillité et qualité de vie.



Note ISR : 65,5

Classement : Best In Class



Appartement

Fréjus

Var (83)



Madame 95 ans

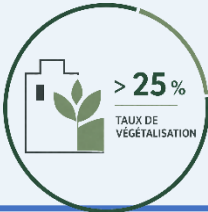
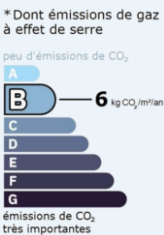
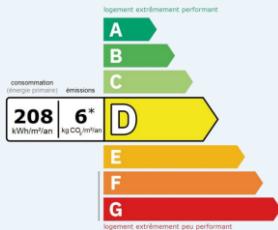
- **Espérance de vie : 3,24 années (INSEE 2024)**
- **Valeur Vénale Libre (VVL) :** 350 000 €
- **Bouquet :** 110 000 € (31,43 %)
- **Rente Viagère :** 0 €/mois (0 %)

Situé à Fréjus, dans un secteur résidentiel recherché au nord de la ville, cet appartement de trois pièces en rez-de-chaussée bénéficie d'un environnement calme et de qualité, à proximité immédiate de l'hôpital, des établissements scolaires et des principaux axes de communication. Implanté dans une copropriété de très bon standing construite en 1997, le bien comprend un séjour, une cuisine aménagée, deux chambres, une salle de bains, une terrasse, ainsi qu'une cave et un box fermé. L'immeuble, doté d'un ascenseur, d'un interphone et d'un visiophone, est en très bon état d'entretien et offre une bonne accessibilité. La qualité de son emplacement, la proximité des commodités et le dynamisme de la commune de Fréjus constituent des atouts favorables à la valorisation patrimoniale de cet actif.



Note ISR : 63,6%

Classement : Best In Class



## Royan

Charente-Maritime (17)

### Appartement

Madame 82 ans

- Espérance de vie : 9,53 années (INSEE 2022)

Date d'acquisition : 05/2018

- Valeur Vénale Libre : 185 000 €
- Bouquet : 43 000 € (23,20 %)
- Rente Viagère : 650 €/mois (4,22 %)

Appartement de 57,8 m<sup>2</sup>, Front de mer, 1<sup>er</sup> étage. Bien en très bon état, situé sur le Front de mer et à 150m des commerces.



Date de revente : 04/2026

- Valeur de cession : 240 000 €
- Montant total versé : 120 480 €
- Plus-Value : 119 520 €

## Royan

Charente-Maritime (17)

### Maison

Monsieur 86 ans

- Espérance de vie : 6,55 années (INSEE 2022)

Date d'acquisition : 07/2020

- Valeur Vénale Libre : 240 000 €
- Bouquet : 109 500 € (45,62 %)
- Rente Viagère : 850 €/mois (4,25 %)

Maison individuelle située à Royan, d'environ 74 m<sup>2</sup> habitables, implantée sur un terrain de 381 m<sup>2</sup>, dans un environnement résidentiel calme à proximité du centre et du littoral. Le bien se compose de 4 pièces dont 2 chambres, avec des annexes (atelier, terrasse) et une organisation fonctionnelle de plain-pied.



Date de revente : 06/2025

- Valeur de cession : 230 000 €
- Montant total versé : 125 360 €
- Plus-Value : 104 640 €

## Salies de Béarn

Pyrénées-Atlantiques (64)

### Maison

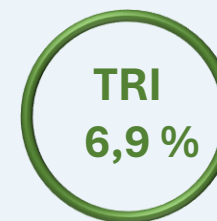
Madame 87 ans et Monsieur 79 ans

- Espérance de vie : 9,67 années (INSEE 2024 / ViagEstim)

Date d'acquisition : 09/2016

- Valeur Vénale Libre : 230 000 €
- Bouquet : 74 600 € (32,43 %)
- Rente Viagère : 500 €/mois (2,61 %)

Maison d'habitation de 100 m<sup>2</sup>, 3 chambres, séjour climatisé, buanderie, garage, dépendances, sur 5 000 m<sup>2</sup>. Vue imprenable sur les Pyrénées. A 3 min de la sortie d'autoroute vers Pau et 3 min du centre de Salies de Béarn.



Date de revente : 09/2026

- Valeur de cession : 213 000 €
- Montant total versé : 119 586 €
- Plus-Value : 93 413€