

Document réservé aux professionnels du Patrimoine.



PRÉAMBULE

LE MARCHE DU VIAGER EST EN PLEINE EXPANSION¹ : de nombreux acteurs issus des marchés financiers et immobiliers développent des supports d'investissement utilisant ce principe. Ce marché, selon la Chambre Nationale des Notaires², devrait être en croissance de près de 8% par an dans les prochaines années. Cette perspective d'évolution tient compte de divers éléments, tels que : vieillissement de la population, manque de place dans les résidences alternatives (EHPAD, etc...).

Solution des plus pertinentes offertes à nos anciens pour faire face à cette difficulté économique : vendre leur résidence principale en viager et ainsi hériter d'eux-mêmes.

Notre volonté est de mettre en relation à la fois les vendeurs, futurs « *crédirentiers* », et les investisseurs, futurs « *débirentiers* ».

Les crédirentiers souhaitent vendre leur bien au juste prix tout en continuant à en jouir leur vie durant. Ils veulent aussi, légitimement, être rassurés quant à la solidité financière de l'acquéreur qui devra honorer le paiement d'une rente viagère.

Les débirentiers souhaitent maîtriser le risque principal d'un achat en viager, à savoir la durée de paiement de la rente (le « *syndrome Jeanne Calment* »). Ils veulent aussi investir dans la « *pierre* », valeur refuge pour tout patrimoine financier et, si possible, conserver une certaine liquidité sur leurs investissements après une période de « *lock-up* » de 3 ans sous réserve d'un niveau de liquidités dédiées suffisant.

**Pour 100 000 € investis,
près de 40 000 € redistribués aux crédirentiers sous forme de capital,
plus de 30 000 € redistribués aux crédirentiers sous forme de rentes,**
Le solde étant réparti entre frais de gestion, frais de commercialisation, frais d'ingénierie et réserve de trésorerie.

Le Viager : une épargne redistributive et transgénérationnelle !

Notre concept, basé sur la mutualisation et fruit d'une réflexion aboutie, a pour ambition de concilier les intérêts et les souhaits des uns et des autres.

OG2I

OG2I est une Société par Action Simplifiée (S.A.S.) au capital de 292 000 €, immatriculée au RCS de Vannes sous le numéro 918 089 350. Elle est agréée en tant que Société de Gestion par l'AMF (GP-20220033).

La création d'OG2I est le produit de l'association de nombreuses compétences dans les domaines de la gestion d'actifs, de l'immobilier (classique et viager) et de la gestion de patrimoine. OG2I bénéficie également d'un réseau d'agences immobilières et d'un nombre croissant de partenariats avec des professionnels de l'immobilier et du patrimoine.

Tous les collaborateurs opérationnels d'OG2I sont des experts en valeur vénale agréés auprès du Centre National de l'Expertise.

LE FONDS : ViageCapital

Notre fonds est un **FIA (Fonds d'Investissement Alternatif)** structuré sous la forme juridique d'une Société en Commandite (SCA).

ViageCapital a pour principal objet l'achat puis la revente de biens meubles ou immeubles, et ce, en utilisant l'effet de levier spécifique au viager (Bouquet rapporté à la VVL).

Notre fonds est accompagné par un **dépositaire unique (ODDO-BHF)**. Il est contrôlé par un **Commissaire aux Comptes (Mazars)**. Nos valorisations sont auditées par KPMG.

ViageCapital est issu de la fusion de 4 Fonds privés gérés par les mêmes gérants et ce depuis 2016.

ViageCapital est éligible au dispositif fiscal :

- ▶ Du PEA et du PEA-PME.
- ▶ De l'apport cession dans le cadre de l'article 150-0-B Ter du CGI.

Enfin, un investissement dans **ViageCapital** ne rentre pas dans l'assiette des actifs soumis à l'**IFI**.

ViageCapital est le seul FIA visé par l'AMF à pouvoir acheter des viagers sous sa forme originelle :

BOUQUET + RENTES

ViageCapital est en cours de labellisation **ISR** et répondra aux exigences de l'**article 8** de la nomenclature **SFDR**.

OBJECTIFS DE GESTION ET AMBITIONS

Notre fonds a pour **objectif d'atteindre une rentabilité annuelle moyenne comprise entre 6 et 8%**, sur un horizon d'investissement d'au moins 8 ans et sous la double condition d'un marché de l'immobilier et d'un environnement juridique et fiscal stable.

La performance du fonds, compte-tenu de sa spécificité, est faiblement corrélée avec les marchés financiers.



Femme 85 ans Royan

Valeur vénale 690 000 €

Valeur occupée 433 000 €

Bouquet FAI 170 000 €

Rente 2 400 € / mois

Couple H 77 & F 82 ans Pleneuf (22)

Valeur vénale 620 000 €

Valeur occupée 346 000 €

Bouquet FAI 120 000 €

Rente 1 500 € / mois

Couple 82 ans Le Planois (71)

Valeur vénale 400 000 €

Valeur occupée 218 000 €

Bouquet FAI 110 000 €

Rente 1 000 € / mois

PERFORMANCE 2024

- ▶ **2023** s'était achevée avec une très belle performance de **+ 8,95%***.
- ▶ **2024** confirme notre capacité à générer de la performance avec, sur les 6 premiers mois de l'année, une hausse de la valeur de part de **+ 4,03 %***.

Cette performance s'inscrit dans la continuation de notre processus de gestion, nous protégeant des variations économiques et politiques, qui ont traversé la France dernièrement. Malgré la baisse des prix constatée sur le marché immobilier français ces dernières années, l'évolution de la valeur de part reste bien orientée. Le choix des biens acquis, la décote à l'achat et les dettes de rentes bien maîtrisées nous permettent de maintenir la rentabilité du fonds conformément à nos ambitions.

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

CONCEPT

TYPE D'INVESTISSEMENT

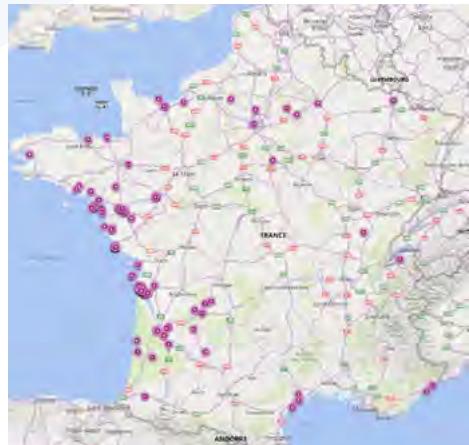
Nos fonds investissent essentiellement dans des biens immobiliers en viager occupé pour une valeur vénale libre moyenne d'au moins 300 000 €.

UNE SÉLECTION DES EMPLACEMENTS

Nos fonds prévoient d'investir prioritairement dans les régions et zones que nous considérons à fort potentiel quant à la tenue des prix de l'immobilier, à savoir :

- ▶ La Côte Atlantique : de la Bretagne aux Pyrénées Atlantiques.
- ▶ Paris et les grandes métropoles.
- ▶ Littoral et Provence Alpes Côte d'Azur.

Tout en restant opportuniste partout ailleurs si le bien le justifie.



LA QUALITÉ DES INVESTISSEMENTS

Les biens sont également sélectionnés en raison de leur état général. Notre fonds refuse tout bien nécessitant des travaux importants de remise en état ou considéré comme « épave thermique », difficilement vendable à long terme.

CARACTÉRISTIQUES

LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Plusieurs facteurs concordant nous permettent d'affirmer que l'investissement en viager mutualisé, occupé ou non, est potentiellement porteur de forte rentabilité :

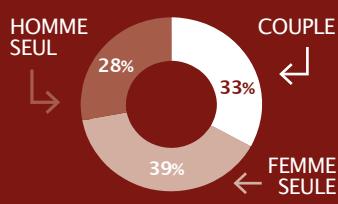
- ▶ Le marché du viager croît de façon régulière.
- ▶ Un déséquilibre important entre l'offre (vendeur) et la demande (acheteur).
- ▶ Des conditions moyennes d'achat en viager occupé très favorables à l'acheteur sans pour autant pénaliser le vendeur qui n'a pas de loyer à payer.
- ▶ Le fait d'être en même temps acheteur et vendeur de biens (lors de la libération d'un viager) nous protège des fluctuations à la baisse toujours possibles sur le marché immobilier.
- ▶ ViageCapital a un statut de marchand de biens.

VIAGECAPITAL EN CHIFFRES

La majorité de nos biens n'a pas été acquise sur la dernière période haussière du marché immobilier (COVID). Une expertise de valeurs des biens est réalisée régulièrement sur le portefeuille.

85 ans

MOYENNE D'ÂGE
DU FONDS



+450

ACTIONNAIRES

+ 8,95%

PERFORMANCE
2023

+22M€ en V.O*
+34M€ en P.P*

CAPITALISATION
AU 31/12/2023

900€
par mois

RENTES MOY.
ALLOUÉES PAR LE
FONDS

+100 biens

ACQUIS DEPUIS LE
DÉBUT DU FONDS

344 K€

VALEUR MOYENNE
DES BIENS

* VO = Valeur occupée et PP = Pleine propriété

EXEMPLE D'ACQUISITION



Notre métier :

- Acheter des biens en viager
- Gérer le « stock » : mutualisation

Achat en Pleine Propriété avec Droit d'Usage et d'Habitation

Exemple : sur 10 ans

Estimation du bien en VVL (Valeur Vénale Libre) : 400 000 €

Estimation de la valeur d'usage : 160 000 €

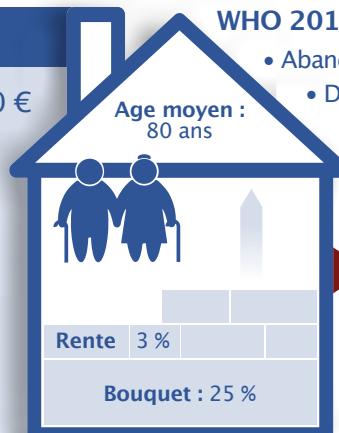
Rente : 12 000 € x 10 = 120 000 €

Les rentes sont indexées. Coût possible : +/- 140 000 €

Rentes + Bouquet = 140 000 € + 100 000 € soit

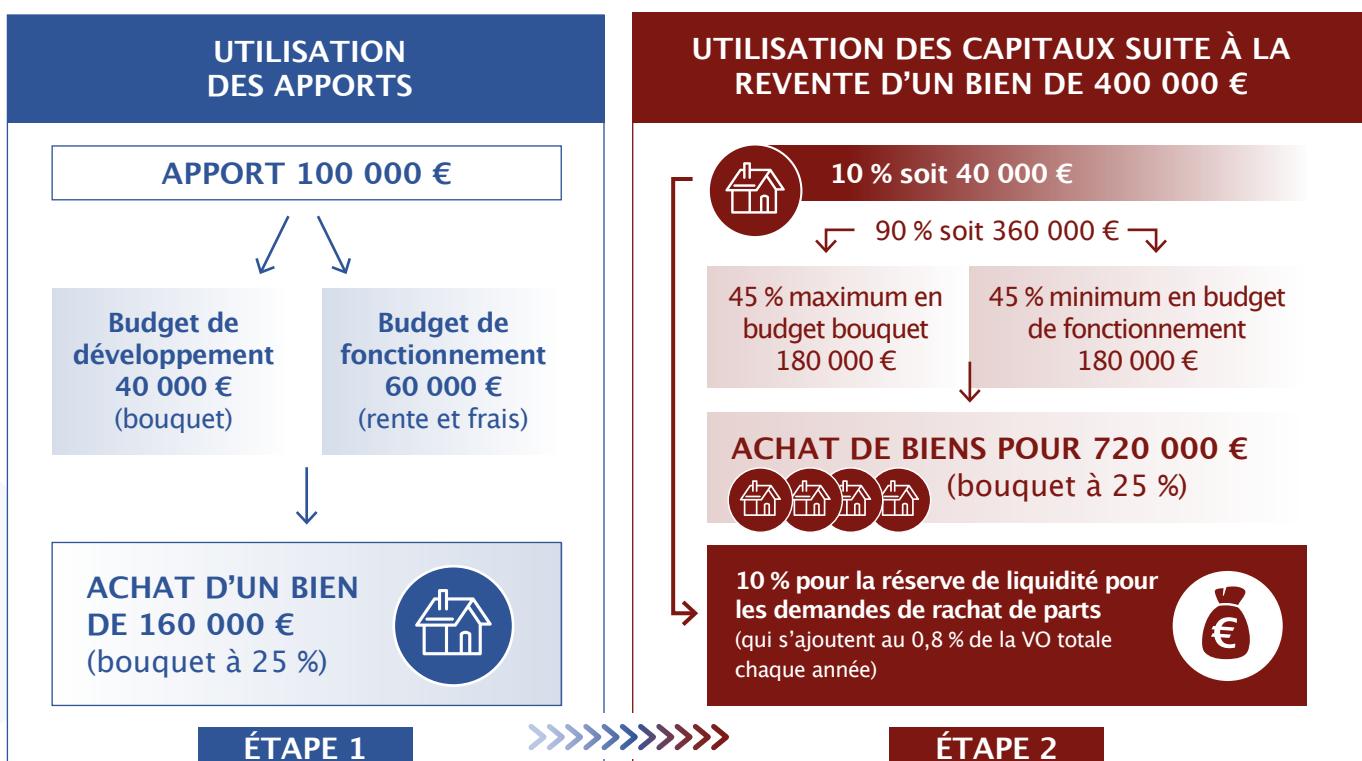
240 000 € : **60 % de la VVL**

Par expérience, le coût moyen d'acquisition grâce à la mutualisation sera compris **entre 45 % et 65 % de la VVL**



L'incertitude est sur la durée de paiement de la rente

PROCESSUS D'INVESTISSEMENT



Plongez dans un marché en pleine expansion avec la SCA ViageCapital : l'investissement viager innovant qui conjugue rentabilité et risque maîtrisé. Grâce à notre expertise unique, nous offrons aux investisseurs l'opportunité de participer à un fonds diversifiant et socialement engagé, tout en garantissant aux seniors un capital et une rente viagère assurés. Profitez d'une performance déconnectée des aléas des marchés financiers, tout en participant à une épargne transgénérationnelle.

**Avec ViageCapital construisez votre avenir et bénéficiez d'une épargne transgénérationnelle.
Réunissons nos forces pour construire un avenir meilleur.**

Ce document est destiné exclusivement aux professionnels au sens de l'article L. 533-16 du Code monétaire et financier et de la Directive MIF II. Il vous est communiqué à titre d'information seulement et ne constitue en aucun cas une recommandation, une sollicitation, une offre ou un conseil en investissement et ne doit en aucun cas être interprété comme tel. Ce document est à l'usage exclusif des professionnels auquel il a été transmis et leur a été communiqué sur une base confidentielle : ce document et les informations qu'il contient ne doivent être ni copiés, ni reproduits, ni modifiés, ni divulgués à un tiers sans l'autorisation préalable de la société de gestion. Ce document ne constitue pas la base d'un contrat ou d'un engagement de quelque nature que ce soit. Toutes les informations et opinions contenues dans ce document reflètent le contexte actuel et peuvent être modifiés à tout moment sans préavis. La société de gestion n'accepte aucune responsabilité directe ou indirecte qui pourrait résulter de l'utilisation de toute information contenue dans ce document. Les performances passées du fonds présentées dans ce document ainsi que les simulations réalisées sur la base de ces dernières ne sont pas un indicateur fiable des performances futures du Fonds. Préalablement à toute souscription, nous recommandons de prendre connaissance des informations générales et risques figurant dans le document d'information des investisseurs.