

Madame, Monsieur, Chers Actionnaires, chers partenaires,

Les trois premiers mois de 2023 ont été riches en développement pour OG2I. En effet, nous avons engagé le maillage complet du territoire ce qui nous permet d'avoir une activité d'acquisition de viager et de distribution de nos fonds en Bretagne, en Occitanie, en PACA, dans les Pays de la Loire, en Ile de France, dans les Hauts de France et dans le Grand Est.

La commercialisation des fonds a été relancée et nous avons d'ores et déjà reçu les premières souscriptions dans les fonds pour un total de près de 2 millions d'euros !

Nous avons donc en parallèle relancé nos acquisitions avec les négociations de 10 nouveaux biens qui bénéficieront à tous les investisseurs après la fusion des fonds en juin.

## Impact de la méthode de calcul sur la valeur de part

Au cours de l'étude de la demande d'agrément de la société de gestion OG2I qui gère maintenant vos fonds, l'AMF a demandé la modification de la méthode de calcul de valeur de part et notamment de la prise en compte des plus-values latentes des biens détenus dans vos fonds.

Jusqu'à présent, la méthode de valorisation que nous avons adoptée permettait de proposer une performance stable et régulière dans le temps. En effet, l'intégration des plus-values latentes et des dettes de rentes générées par l'acquisition de viager était lissée sur un cycle complet (acquisition, paiement des rentes, libération et revente). Ce cycle, comme nous vous l'avons présenté à différentes reprises, s'étale en moyenne et par construction, sur une durée de 8 ans.

La politique de valorisation des actifs imposée par l'AMF nous a contraint à modifier la manière dont nous intégrons les plus-values latentes et les dettes de rente. En particulier, il ne nous est plus possible de lisser les plus-values latentes sur un cycle viager. Nous devons maintenant les intégrer au moment où elles se matérialisent, c'est à dire au moment où chaque viager est effectivement libéré.

**Néanmoins, sur un cycle complet qui équivaut à l'horizon d'investissement conseillé, l'objectif de performance de votre investissement reste inchangé et équivaut à une performance entre 6 et 8% par an.**

## Le marché immobilier

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre de 2023, le marché de l'immobilier s'est contracté sous le double effet d'une inflation qui reste élevée et de la montée des taux qui rend plus difficile l'accès au crédit immobilier. Selon la FNAIM, ce mouvement a pour conséquence une baisse du marché immobilier dans les zones où il avait le plus monté (Bretagne et Sud-Ouest).

Toujours selon, la FNAIM, cette tendance devrait se poursuivre au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023 sous l'effet des taux d'intérêt qui resteront en hausse. Cette hausse des taux devraient continuer à peser sur le nombre d'acquisition et peser sur les prix de transaction effectifs.

Source : FNAIM – Bilan 2022 et perspective 2023.

## Le marché du viager

A la différence du marché immobilier traditionnel, le marché du viager reste peu impacté par la hausse des taux car la majorité des opérations en viager se déroule sans recours au crédit immobilier selon Univers Viager.

Ce marché est resté très dynamique en 2022 avec près de 5 500 opérations de vente en viager sur l'année, en hausse de 6%, selon le réseau de vente en viager René Costes ce qui correspond à un apport de plus d'un milliard d'euros de pouvoir d'achat supplémentaire aux crédientiers.

La moyenne d'âge des crédientiers au moment de la vente s'établit à 74,3 ans avec une durée moyenne estimée de l'opération de 14,7 ans.

Source : Univers Viager (Bilan 2022 et tendances 2023) – René Costes (Bilan 2022)

## Vos fonds au 31 mars 2023

### Opale Business 1

Valeur en pleine propriété

**6,3 M €**

Nombre de biens

**23**

Décote moyenne (\*)  
à l'achat

**44 %**

Espérance de vie (\*\*)

**8,1 ans**

Répartition par type



### Opale Business 2

Valeur en pleine propriété

**7,9 M €**

Nombre de biens

**27**

Décote moyenne (\*)  
à l'achat

**38 %**

Espérance de vie (\*\*)

**7,6 ans**

Répartition par type



### Opale Business 3

Valeur en pleine propriété

**7,5 M €**

Nombre de biens

**26**

Décote moyenne (\*)  
à l'achat

**46 %**

Espérance de vie (\*\*)

**10,6 ans**

Répartition par type



(\*) Base : pleine propriété à l'acquisition

(\*\*) au 31/12/2022