

Madame, Monsieur, Chers Actionnaires, chers Partenaires,

La fusion des fonds présentée lors des dernières Assemblées Générales rentre dans la dernière ligne droite.

Le calendrier qui va nous animer est le suivant :

1. Une Assemblée Générale de préparation à la fusion le 31 mai :

Mettre les valeurs nominales des différents fonds en conformité avec les résultats financiers des années précédentes. Cette opération est purement administrative et sans impact sur les fonds mais elle est obligatoire pour procéder à la fusion.

2. Une Assemblée Générale le 30 juin pour acter la fusion des fonds.

Pourquoi fusionner

Principalement pour répondre à une exigence de l'AMF dans le cadre de l'obtention de l'agrément pour OG2I.

A défaut, sans obtention de cet agrément, nous aurions été contraints d'organiser la liquidation des fonds et potentiellement de faire réaliser une mauvaise affaire pour l'ensemble des associés des fonds.

Ensuite parce qu'une fusion va permettre de réaliser d'importantes économies : baisse des coûts de fonctionnement (comptable, juridique, etc. ...)

La fusion va nous permettre également de rendre plus sûr votre investissement et nous donnera plus de trésorerie à consacrer à la vie du fonds, que ce soit pour augmenter les réserves financières, multiplier les opportunités d'investissement, mais aussi augmenter les capitaux pour racheter les parts des actionnaires retrayants.

Et pour terminer, un fonds plus « gros » permet plus d'achats donc plus de chances de créer de la richesse.

L'organisation de la fusion

Intervenants principaux :

- Notre conseil FIDAL, cabinet d'avocats, qui rédige le protocole de fusion et veille à sa régularité juridique.
- Le cabinet GRANT THORNTON qui s'occupe de l'aspect comptable et des équilibres des échanges (parité des parts des différents fonds)
- L'Office Notarial de la Baule (NPA), qui organise le transfert des actifs (les biens) des fonds sur Opale Business 2.

Contrainte liée à la fusion

Pour effectuer son travail de parité, la commissaire à la fusion (GRANT THORNTON) est obligée de geler le nombre d'actions par fonds et aussi le nombre de biens en portefeuille. Ceci a pour effet principalement :

- **Pour les levées de fonds** : Nous allons devoir dès à présent et jusqu'au 30 juin arrêter les collectes de fonds. Mais pour ne pas ralentir notre dynamique de développement nous pourrons toujours accepter les bulletins de souscription, mais nous ne pourrons encaisser les chèques qu'après le 1^{er} juillet.
- **Pour les associés retrayants** (les demandes de rachats) : nous ne pourrons les traiter qu'après le 30 juin. Même si, nous avons dès à présent bloqué des sommes pour répondre à ces demandes (d'avant 2023).

Nous avons conscience, que pour les quelques associés concernés par une demande de rachat (total ou partiel) ce contretemps, faisant suite à d'autres blocages statutaires d'avant agrément, peut être préjudiciable et nous nous en excusons même si ces désagréments ne sont pas de notre fait.

- **Pour les acquisitions :** Nous avons déjà 14 dossiers d'acquisition en cours de signature auprès de l'Office Notarial de la Baule (NPA) ils ne pourront être actés définitivement qu'après le 30 juin. Leur impact, mécaniquement positif sur la valorisation des parts, ne sera constaté qu'après l'arrêté comptable post fusion (avant fin juillet).

D'autres informations sur la vie des fonds

Nous avons, depuis janvier 2023, 3 biens sous compromis de vente.

Ces 3 biens ont coûté **347 000 €**, en comprenant : bouquet, frais d'agence et de notaire, taxe foncière, assurance travaux, etc... Et nous les revendons pour un total de **647 000 €** net vendeur.

Ces **647 000 €** seront utilisés comme suit :

- 45 % soit **291 150 €** en budget bouquet permettant selon notre moyenne statistique d'acheter un patrimoine immobilier de +/- **1 310 170 €**
- 45 % soit **291 150 €** en reconstitution de la trésorerie du fonds pour son fonctionnement habituel.
- 10 % soit **64 700 €** pour alimenter la réserve financière permettant le rachat d'actions des associés retrayants.

Nous devons également récupérer les clés de deux biens en juin qui pourront être mis en vente rapidement.

Nous allons faire une nouvelle expertise de la valeur de ces biens mais nous estimons dès à présent que ceux-ci représentent une valeur cumulée de +/- **800 000 €**.

Ces derniers ajustements doivent nous permettre d'être complètement opérationnels dès le début de l'été. Toute l'équipe d'OG2I est mobilisée pour que cet objectif soit atteint. Conscients que ces diverses opérations sont perturbantes (mais elles étaient nécessaires dans la nouvelle configuration d'OG2I), nous savons pouvoir compter sur votre compréhension et vous en remercions par avance.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, Chers Actionnaires, chers Partenaires, l'expression de de notre sincère considération.

La Gérance.