

Madame, Monsieur, Chers Actionnaires, chers partenaires,

Lors de notre dernière lettre d'information, nous vous avons informés de la nouvelle méthode de calcul de valeur de part que nous avons mise en place suite à l'agrément d'OG2I par l'AMF.

Nous attendons la certification des comptes de nos fonds par le Commissaire aux Comptes pour calculer et publier la valeur de part de nos fonds.

## Valeur de parts au 31/12/2022 :

### Opale Business 1

Valeur de part

**100,75 €**

### Opale Business 2

Valeur de part

**93,68 €**

### Opale Business 3

Valeur de part

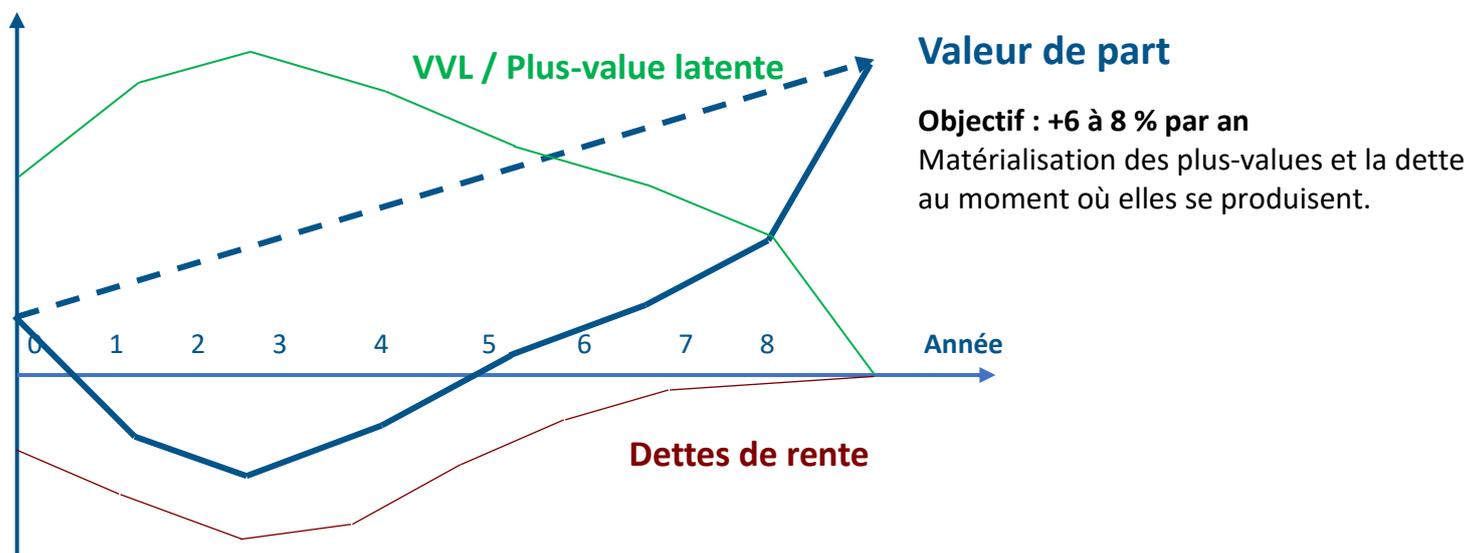
**91,46 €**

## Pourquoi les valeurs de part ont-elles baissé ?

La méthode que nous employons maintenant pour calculer les valeurs impose plusieurs changements importants dans la comptabilisation des actifs du fonds :

- 1) Les plus-values latentes des biens acquis ne peuvent plus être prises en compte dans le calcul de la valeur de part. Les règles comptables qui s'imposent maintenant ne nous permettent plus d'intégrer, même partiellement et au cours du temps les plus-values. Ces plus-values sont maintenant prises en compte dans la valeur de part au moment où elles se matérialisent. **Elles n'ont donc pas disparu, elles sont seulement décalées dans le temps.**
- 2) Les biens en viager bénéficient des expertises que nous menons pour l'ensemble du parc de viagers que nous avons acquis. Dès qu'une expertise d'un bien est réalisée, la nouvelle valeur du bien est immédiatement prise en compte dans la prochaine valeur de part qui sera calculée. A ce jour, nous avons réalisé l'expertise de près de 10% de nos viagers. L'évolution de la valeur des biens sera intégrée à la prochaine valeur de part calculée sur les comptes arrêtés au 30/06/2023.
- 3) Les dettes de rentes sont maintenant mieux évaluées. Elles tiennent compte du moment où elles seront payées (actualisation) et de la réalité de leur paiement (probabilité).

Ces 3 principales modifications se traduisent dans le schéma ci-dessous simulant l'évolution de la valeur de part en cas de réalisation de notre objectif de performance de 6 à 8 % par an sur un horizon d'investissement de 8 ans.



## Pourquoi la richesse des fonds est-elle toujours présente ?

La richesse du fonds réside principalement dans ses plus-values latentes. Il n'est plus possible d'intégrer au cours du temps les plus-values latentes futures. **Les plus-values sont intégrées à la valeur de part au moment où elles se produisent.**

**C'est pourquoi il est important d'investir dans nos fonds avec un horizon d'investissement long pour bénéficier des plus-values à venir.**

## Quand les plus-values latentes seront-elles comptabilisées ?

Dès qu'un bien se libère, la plus-value latente se matérialise et elle peut être intégrée à la prochaine valeur de part.

Plus un fonds en viager mutualisé « vieillit », plus la matérialisation des plus-values latentes s'accélère, et plus le fonds crée de la richesse.

## Quelles perspectives pour les fonds pour l'année 2023 ?

OG2I a été agréée par l'AMF le 22 décembre 2022.

Depuis cet agrément, nous avons :

- **Reçu plus de 2,3 M€ de souscriptions** : anciens et nouveaux investisseurs sont convaincus de la pertinence d'un investissement en viager mutualisé.
- **Investi dans 14 nouveaux viagers** : l'acquisition de nouveaux viagers permet de créer de futures plus-values et d'augmenter la richesse patrimoniale immobilière de votre investissement.
- **Engagé la fusion des fonds Opale Business et ViageValeur** : Cette fusion permettra de réduire les coûts du fonds et donc d'optimiser la performance de celui-ci. Cette fusion repose sur votre approbation aux prochaines Assemblées Générales. Si la fusion ne pouvait aboutir par refus des actionnaires, les conséquences seraient très néfastes pour les fonds.

**Après la fusion des fonds le 30 juin 2023**, tous les voyants seront au vert pour la reprise pleine et complète de l'activité d'OG2I. Les perspectives sont très prometteuses pour le développement des fonds.

Dès la fusion des fonds réalisée, nous serons en mesure de prendre en compte l'ensemble des opérations en cours :

- Les nouvelles valeurs des viagers expertisés
- Les nouvelles acquisitions de biens

**Plus que jamais, l'investissement dans nos fonds est pertinent et portera ses fruits dans les mois et années à venir.**

**Nous vous remercions de nous avoir accompagnés jusqu'à maintenant et nous vous faisons confiance pour continuer ensemble à bénéficier des bonnes nouvelles à venir.**