

Madame, Monsieur, Chers Actionnaires, Chers partenaires,

Opale Gestion a terminé sa transformation initiée en 2020 suite à sa demande d'agrément. Après de longs mois d'échanges avec l'AMF, l'agrément de la société OG2I a été délivré le 22 décembre 2022.

Plusieurs étapes se sont déroulées depuis, avec notamment :

- La déclaration des fonds Opale Business, Opale Business 2, Opale Business 3 et Viagevaleur en tant que FIA (Fonds d'Investissement Alternatif) auprès des services de l'AMF,
- La rédaction de la documentation réglementaire et commerciale et les travaux préparatoires à la fusion des fonds,
- La finalisation de cette fusion terminant le processus initié il y a maintenant près de 3 ans pour donner naissance à OG2I, Société de Gestion agréée par l'AMF et du fonds issu de la fusion des 4 FIA.

Elle permet surtout la reprise pleine et complète de notre activité de gestion avec l'acquisition de nouveaux biens et la reprise de la commercialisation de nos solutions d'investissement en viager mutualisé avec le fonds **ViageCapital** (ex Opale Business 2).

Fusion des fonds

La fusion des fonds Opale Business, Opale Business 2, Opale Business 3 et Viagevaleur a été votée lors des Assemblées Générales Extraordinaires qui se sont tenues le 29 juin dernier. La fusion a été décidée avec plus de 99% de votes positifs à chaque assemblée. Nous remercions l'ensemble des participants pour leur mobilisation et pour l'acceptation de cette fusion.

ViageCapital

Le fonds Opale Business 2 a absorbé les 3 autres fonds le 29 juin 2023. A cette occasion, il a changé de nom et s'appelle désormais **ViageCapital**. Il regroupe l'ensemble des biens acquis et dispose de la trésorerie regroupée des 4 fonds. Cette fusion permet une meilleure mutualisation de la gestion, une réduction des risques et des coûts de fonctionnement du fonds.

Voici quelques statistiques associées à **ViageCapital au 1^{er} juillet 2023** :

Valeur en pleine propriété

26,4 M €

Décote moyenne (*)
à l'achat (VO/VVL)

41 %

Nombre de biens

78

Espérance de vie (**)

7,9 ans

Répartition par type



(*) Base : VO et VVL à l'acquisition

(**) au 30/06/2023

Et maintenant ?

Depuis le début de l'année 2023, l'activité de Gestion de vos fonds a repris.

Commercialisation et collecte

La commercialisation des fonds a commencé mi-février et nous avons dû l'interrompre fin mai pour permettre aux différents intervenants à la fusion de réaliser leurs travaux à périmètre constant.

Sur cette période, de nombreux actionnaires, nouveaux et anciens, ont profité de cette opportunité pour souscrire plus de **2,5 m €**.

Un site de souscription dédié à nos distributeurs et aux forces commerciales d'OG2I est en cours de finalisation. Il leur permettra de réaliser des souscriptions sécurisées en ligne limitant ainsi les échanges de documents papier en permettant aux investisseurs de remplir et déposer leurs documents plus rapidement et facilement.

Libérations de biens

Au cours des 6 premiers mois de l'année, nous avons eu 5 libérations. Il s'agit d'une accélération par rapport à ce que nous avons constaté depuis la création des fonds et confirme nos prévisions conformes aux modèles statistiques sur lesquels sont basées nos estimations de libération.

Sur ces 5 biens libérés, 3 sont sous compromis et nous pouvons d'ores et déjà en calculer la rentabilité :

Maison située aux Sables d'Olonne (Vendée) acquise en septembre 2016

Monsieur : 79 ans Bouquet : 62 000 € Rente initiale : 525 € / mois

Coût total de l'opération (Frais de notaire, Bouquet, Rentes indexées, Assurance, Réparation) : 139 500 €

Revente du bien en septembre 2023 : 310 000 €

TRI* de l'opération : 16.97 %

Maison située à Reims (Marne) acquise en aout 2019

Monsieur : 93 ans Bouquet : 122 000 € Rente initiale : 1 100 € / mois

Coût total de l'opération (Frais de notaire, Bouquet, Rentes indexées, Assurance, Réparation) : 178 700 €

Revente du bien en septembre 2023 : 282 000 €

TRI* de l'opération : 13,15 %

Maison située à Nantheuil (Dordogne) acquise en mars 2018

Monsieur : 90 ans Bouquet : 20 000 € Rente initiale : 500 € / mois

Coût total de l'opération (Frais de notaire, Bouquet, Rentes indexées, Assurance, Réparation) : 51 600 €

Revente du bien en septembre 2023 : 65 000 €

TRI* de l'opération : 6.97 %

*TRI : Taux de rendement interne. Le TRI mesure la rentabilité réelle d'un investissement en prenant en compte la durée et le montant investi.

Acquisition de biens

Ces souscriptions et ces libérations nous ont permis de procéder à l'acquisition de nouveaux viagers.

Depuis le début de l'année, nous avons commencé l'acquisition de 14 nouveaux viagers pour une valeur patrimoniale de **4 780 000 €**.

Les 2 premiers actes notariés ont été signés le 30 juin. 2 autres biens seront signés la 1^{ère} semaine de juillet et les autres s'échelonneront de fin juillet à fin septembre.

Ci-dessous la liste des nouveaux biens acquis :

Biens	Crédirentier(s)	VVL	Bouquet (FAI)	Rente
Très belle propriété à Arveyres (33)	(H) 85 ans	650 000 €	140 000 €	3 300 € /mois pendant 5 ans puis 2 640 € / mois
Maison de ville à Bergerac (24)	(H) 79 ans	160 000 €	40 000 €	470 € /mois
Très bel appartement à Royan (17)	(F) 84 ans	690 000 €	170 000 €	2 400 € /mois
Beau bien (maison) à Le Planois (71)	(F) 81 ans (H) 81 ans	400 000 €	110 000 €	1 000 € /mois
Maison proche St Nazaire (44)	(F) 84 ans (H) 88 ans	212 000 €	60 000 €	650 € /mois
Pavillon à Royan (17)	(H) 86 ans	240 000 €	109 500 €	850 € /mois
Maison de Maître à Mérignac (33)	(F) 75 ans (H) 76 ans	800 000 €	160 000 €	1 500 € /mois
Maison de ville à Souppes / Loing (77)	(F) 83 ans (H) 80 ans	180 000 €	50 000 €	400 € /mois
Pavillon à Meschers (17)	(H) 77 ans	290 000 €	104 500 €	660 € /mois
Très belle maison à Vaux sur mer (17)	(F) 73 ans	475 000 €	73 000 €	800 € /mois
Maison de ville à Louhans (71)	(H) 81 ans	130 000 €	21 000 €	420 € /mois
Bel appartement à St Brévin Les Pins (44)	(F) 74 ans	260 000 €	68 000 €	360 € /mois
Maison de ville à Pierric (44)	(F) 84 ans	212 000 €	60 000 €	650 € /mois
Petite maison à l'Eguille (17)	(F) 84 ans	80 000 €	40 000 €	180 € /mois

Bon à savoir :

- **L'indexation des rentes est plafonnée à 2.5 %.**
- **Le pourcentage bouquet (FAI) / Valeur vénale : 25.24 %**
- **Le taux de rente moyen : 3.42 %**

Comme indiqué lors des précédentes Assemblées Générales nous avons commencé à faire expertiser nos biens par des cabinets indépendants.

- 13 biens ont été réévalués en 2023,
- 8 biens fin 2022.

Notre objectif est de revoir au minimum 80 % de notre portefeuille à fin 2023 et également de réaliser une expertise indépendante de tous les nouveaux biens dans les 12 mois qui suivent leur acquisition.

Les expertises en Valeur Vénale sont intégralement prises en charge par OG2I et non par votre fonds ViageCapital.

Quelques exemples de nos nouveaux biens sous compromis :



Maison proche St Nazaire (44)
- Madame 84 ans, Monsieur 88 ans
- VVL : 212 000 €
- Bouquet 60 000 €
- Rente : 650 € /mois



Pavillon à Royan, avec terrain clos
- Monsieur 86 ans
- VVL : 240 000 €
- Bouquet : 109 500 €
- Rente : 850 € /mois



Maison à Vaux sur Mer
- Madame 73 ans
- VVL : 475 000 €
- Bouquet : 73 000 €
- Rente : 800 €/mois



Pavillon à Meschers sur Gironde
- Monsieur 77 ans
- VVL : 290 000 €
- Bouquet : 104 500 €
- Rente : 660 €/mois

Nous constatons une augmentation moyenne de 30 % des valeurs vénales depuis leur acquisition. Il faut néanmoins rappeler que tous les biens en portefeuille n'auront pas cette même revalorisation. Notre stock a également bénéficié de quelques opportunités de marché. En effet, nos biens sur Chateau d'Olonne et Olonne sur Mer ont profité de la fusion de ces villes avec Les Sables d'Olonne dont le prix au m² était très supérieur. De même La Baule et Royan ont bénéficié de la hausse des prix au m² observée ces dernières années.

Par ailleurs, nous avons aussi des biens dont le prix au m² est resté relativement stable dans d'autres régions pour diversifier géographiquement notre portefeuille.

Néanmoins ceci est un gage de futures belles plus-values lors des reventes de nos biens.

L'avenir est au viager !