



ViageCapital

**RAPPORT ANNUEL
2023**

Analyse de l'année 2023 et perspective 2024

Le mot des gérants

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.

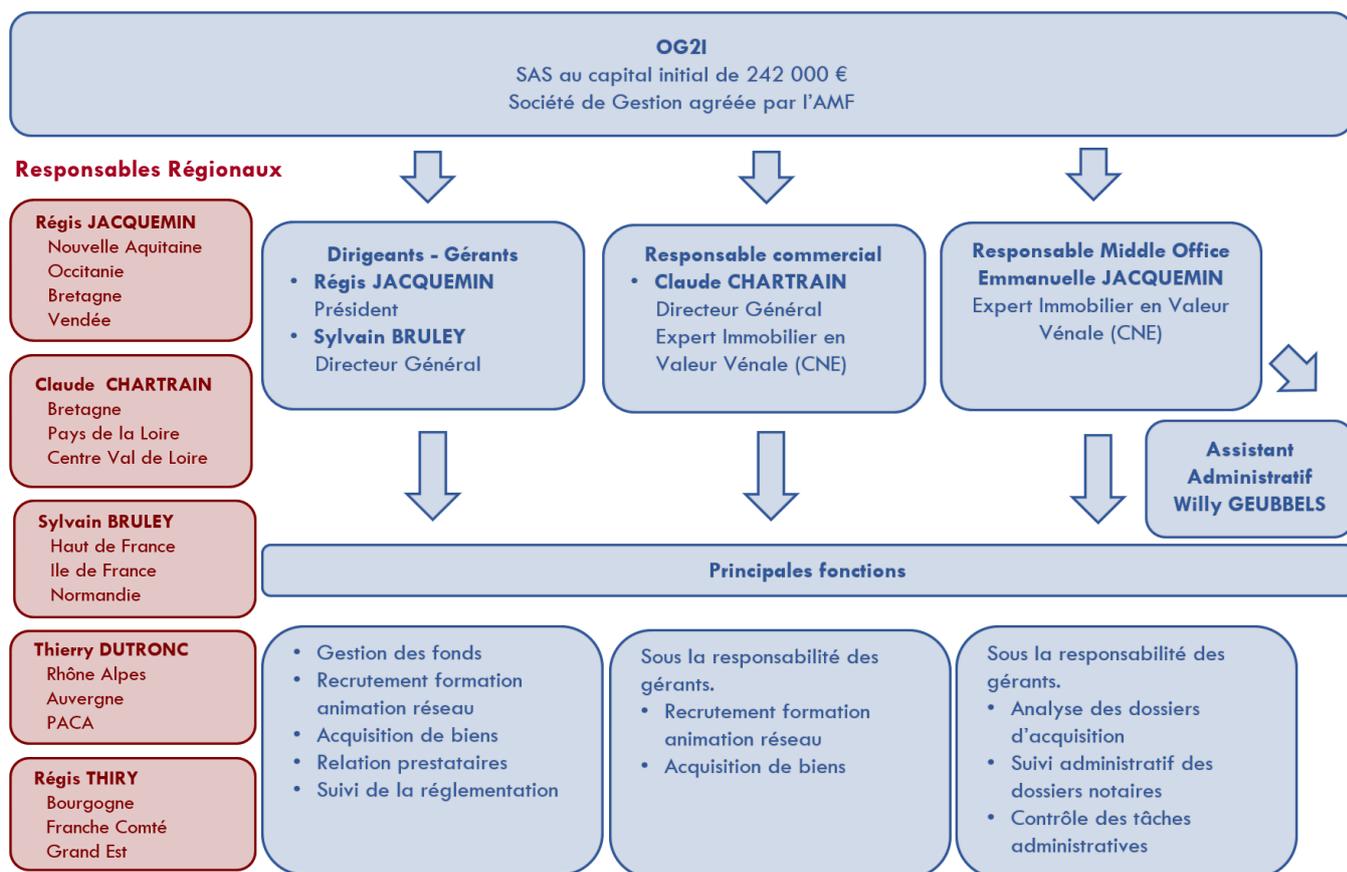
Ces trois dernières années de travail pour l'obtention de l'agrément définitif d'OG2I en tant que société de gestion ont enfin abouti le 22 décembre dernier. C'est avec un immense soulagement et une joie non moins grande que nous avons accueilli cette nouvelle.

Malgré une activité au ralenti sur cette période, la prudence des gérants et la qualité de notre approche nous ont permis de traverser cette période difficile sans incident sur les fonds.

La performance s'établit à +8,95% net de frais sur l'année 2023.

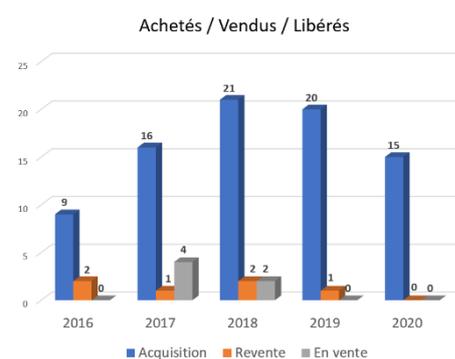
Plusieurs changements sont intervenus pour les fonds suite à l'agrément définitif d'OG2I :

Une nouvelle organisation :



Point achats / ventes sur l'année 2022

- 2016 : 9 acquisitions : 2 reventes
- 2017 : 16 acquisitions : 1 revente : 4 à vendre
- 2018 : 21 acquisitions : 2 reventes ; 2 à vendre
- 2019 : 20 acquisitions : 1 revente
- 2020 : 15 acquisitions (1^{er} trimestre)



Démographie du portefeuille

- 13 crédientiers ont plus de 90 ans
- 25 crédientiers ont plus de 85 ans et moins de 90 ans

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^{er} 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^{er} 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.

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.

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.

ViageCapital au 31 décembre 2023

Valeur en pleine propriété

29.17 M €

Nombre de biens

84

Décote moyenne (*)
à l'achat (VO/VVL)

41.63 %

Espérance de vie (**)

7,85 ans

Répartition par type



77 %
Maisons



23 %
Appartements



32,1 %
En couple

36,9 %
Femme seule

31,0 %
Homme seul

(*) Base : VO et VVL à l'acquisition

(**) au 31/12/2023



ViageCapital

**RAPPORT
COMMISSAIRES
AUX COMPTES
2023**

OPALE BUSINESS 2
Société en Commandite par Actions à capital variable
au capital initial de 71.000 euros
Siège social : 8 rue des 7 Iles - Z.A. de Mané Coet Digo - 56880 PLOEREN
RCS VANNES 832 173 934
(la « Société »)

RAPPORT DE GESTION DU GERANT

(Exercice clos le 31.12.2023)

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire en application des statuts et des dispositions du Livre deuxième du Code de commerce à l'effet de délibérer sur les points visés dans l'ordre du jour suivant :

- Rapport de gestion du gérant ;
- Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- Quitus à la gérance ;
- Affectation du résultat ;
- Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce et approbation de ces conventions ;
- Mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Pierre-Yves BEAUGEARD ;
- Jetons de présence à allouer au Conseil de surveillance au titre de l'exercice en cours ;
- Constat du montant net de l'augmentation de capital social au 31 décembre 2023 ;
- Questions diverses ;
- Pouvoirs.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents prévus par la réglementation en vigueur vous ont été communiqués et tenus à votre disposition dans les délais impartis.

I – PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

**II – SITUATION, ACTIVITÉ ET RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ
AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ**

(Article L. 232-1 alinéa 2 et R. 225-102 du Code de commerce)

A/ PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RÉSULTAT

L'examen des principaux postes du compte de résultat du dernier exercice :

| | Exercice clos le 31 décembre 2023 |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Chiffre d'affaires H.T. | 1 706 805 € |
| Résultat d'exploitation | -1 345 180 € |
| Résultat financier | -87 243 € |
| Résultat courant avant impôts | -1 432 423 € |
| Résultat exceptionnel | 120 481 € |
| Résultat net | -1 311 942 € |

Ces résultats ne peuvent être utilement comparés à ceux de l'exercice précédent compte tenu des opérations de fusion intervenues en 2023.

B/ ANALYSE DES CHARGES D'EXPLOITATION

L'examen des principaux postes de charges permet d'effectuer les constatations suivantes :

| | Exercice clos le 31 décembre 2023 |
|--|-----------------------------------|
| Achat de marchandises | 1 405 608 € |
| Autres achats et charges externes | 1 439 513 € |
| Impôts et taxes | 108 889 € |
| Provisions | 99 039 € |
| Autres charges | 45 594 € |
| Montant total des charges d'exploitation (y compris les achats) | 3 098 643 € |

Ces données ne peuvent être utilement comparées à celles de l'exercice précédent compte tenu des opérations de fusion intervenues en 2023.

C/ ÉVOLUTION DES AFFAIRES ET DES RÉSULTATS

La Société a dégagé un chiffre d'affaires de 1.706.805 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Le résultat d'exploitation ressort à -1.345.180 euros.

Après imputation du résultat financier de -87.243 euros, le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 se solde par une perte nette comptable de -1.311.942 euros.

Au 31 décembre 2023, le total du bilan de la Société s'élevait à 19.707.651 euros.

Nous vous précisons que :

- en-dehors des biens acquis par l'intermédiaire de la fusion absorption des sociétés OPALE BUSINESS, OPALE BUSINESS 3 et VIAGE VALEUR, la société a acquis **13 nouveaux biens** pour une valeur vénale de **5 331 000 €**.

- les rentes viagères restant à payer au 31 décembre 2023 s'élevaient à 4.777.352,95 euros.

Nous rappelons également que la Société a procédé au cours de l'exercice écoulé à la fusion absorption des sociétés Opale Business, Opale Business 3 et ViageValeur.

SITUATION D'ENDETTEMENT (ART. L225-100-1 DU CODE DE COMMERCE)

La situation d'endettement est jointe en annexe 1.

INDICATEURS CLES DE PERFORMANCE FINANCIERE :

Notre activité de marchand de biens acquis en viager dépend de la vente à venir des biens acquis à l'occasion de leur libération (fin du viager).

Au cours de l'exercice écoulé, six biens ont été revendus pour un total de 1 680 000 € et 5 autres biens sont mis à la vente.

INDICATEURS CLES DE PERFORMANCE NON FINANCIERE :

Sans objet.

D/ INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

Le tableau d'information sur les délais de paiement ne figure pas au rapport de gestion dès lors que ces éléments nous paraissent non significatifs.

E/ TABLEAU DES RESULTATS FINANCIERS

Le tableau des résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices est joint au présent rapport.

III – ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ DEPUIS LE DÉBUT DE L'EXERCICE EN COURS, ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

(Article L. 232-1 alinéa 2 et R. 225-102 du Code de commerce)

Depuis le début de l'exercice en cours, nous avons acquis deux nouveaux biens pour 500 000 € en valeur vénale et 5 autres sont en cours d'acquisition et trois sont encore en négociation. Nous espérons acquérir entre douze et quinze nouveaux biens cette année.

Nous avons déjà revendu un bien cette année et 2 sont en cours de compromis. Nous pensons lever environ 5 000 000 € de collecte. Notre société est en cours de labélisation ISR et nous avons obtenu un rescrit fiscal pour notre éligibilité au dispositif fiscal de l'apport cession (art 150 OB -ter du CGI).

IV – ÉTAT DES PARTICIPATIONS

(Article L. 233-6 alinéa 1 du Code de commerce)

A/ PARTICIPATIONS NOUVELLES ACQUISES AU COURS DE L'EXERCICE / PRISES DE CONTRÔLE DIRECT OU INDIRECT *(Article L. 233-6 alinéa 1 du Code de commerce)*

Conformément à la réglementation en vigueur, relative aux participations détenues par la Société, nous devons faire mention des participations nouvelles acquises au cours de l'exercice écoulé et des prises de contrôle réalisées.

Dans le cadre de ces dispositions, nous vous informons que notre Société n'a, au cours de l'exercice écoulé, acquis ni souscrit aucune participation nouvelle dans une société ayant son siège sur le territoire de la République française, ni pris le contrôle d'une telle société.

B/ PARTICIPATIONS CROISÉES DIRECTES / AUTOCONTRÔLE *(Articles L. 233-29, L. 233-30 et R. 233-19 du Code de commerce)*

Nous vous rappelons qu'à la clôture de l'exercice, notre société ne détenait aucune participation dans le capital d'une autre société.

V – ÉTAT DE LA PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL SOCIAL

(Article L. 225-102 du Code de commerce)

Nous vous informons que la Société n'emploie aucun salarié à ce jour.

VI – SITUATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

(Articles L. 225-102-1 alinéa 1, 2 et 3 du Code de commerce)

La liste des mandats et fonctions exercées dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice figure dans le rapport sur la gouvernance établi par le conseil de surveillance.

VII – MENTIONS DES SUCCURSALES EXISTANTES

(Article L. 232-1 II du Code de commerce)

En application de l'article L. 232-1 II du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a ouvert aucune succursale.

VIII – LES PROPOSITIONS DE RÉSOLUTIONS

A/ APPROBATION DES COMPTES

Nous vous demandons d'approuver les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'ils viennent de vous être présentés.

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous informons de l'absence de dépenses et charges visées à l'article 39-4. du Code général des impôts.

B/ AFFECTATION DU RÉSULTAT

Nous vous demandons d'affecter le déficit de l'exercice s'élevant à -1.311.942 euros de la manière suivante :

Origine :

- Résultat de l'exercice : perte de -1.311.942 €

Affectation :

- Au Report à Nouveau : -1.311.942 €

TOTAUX : **-1.311.942 € -1.311.942 €**

Rappel des distributions antérieures :

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé qu'aucun dividende n'a été mis en distribution au titre des trois derniers exercices, ni aucun revenu au sens du 1^{er} alinéa du même article.

C/ CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE L. 225-38 DU CODE DE COMMERCE

Le rapport spécial du commissaire aux comptes dont lecture va vous être donnée dans quelques instants mentionne des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Nous vous rappelons, conformément aux dispositions de l'article L. 225-40 du Code de commerce, que la ou les personnes intéressées par une convention ne peuvent participer au vote de ladite convention.

Le cas échéant, nous vous invitons à ratifier toute convention qui n'aurait pas été préalablement approuvée par le conseil de surveillance avant sa conclusion.

D/ RENOUVELLEMENT D'UN MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous proposons de vous prononcer sur le renouvellement du mandat de membre du Conseil de surveillance de Monsieur Pierre-Yves BEUGEARD, lequel vient à expiration à l'issue de la présente assemblée.

E/ JETONS DE PRESENCE A ALLOUER AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous invitons à décider l'allocation de jetons de présence au Conseil de surveillance pour un montant annuel global de 3.000 € au titre de l'exercice en cours.

F/ VARIATION DU CAPITAL SOCIAL

Conformément au statut de société à capital variable, nous vous invitons à constater le montant net de l'augmentation de capital social entre le 31.12.2022 et le 31.12.2023 (en ce inclus l'évolution résultant de l'opération de fusion finalisée en 2023).

Lecture va maintenant vous être donnée des rapports du commissaire aux comptes dans l'exercice de ses fonctions.

Nous sommes à votre entière disposition pour vous donner toutes précisions complémentaires ou explications que vous pourriez juger utiles.

Les résolutions que nous soumettons à votre vote correspondent à nos propositions.

Nous vous remercions de leur réserver un vote favorable.

LE GERANT

5

OPALE BUSINESS 2
Société en Commandite par Actions à capital variable au capital initial de 71.000 euros
Siège social : 8 rue des 7 Iles - Z.A. de Mané Coet Digo - 56880 PLOEREN
832 173 934 RCS VANNES

Situation d'endettement

(Exercice clos le 31.12.2023)

Etat des Créances :

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

| ETAT DES CREANCES | | Montant brut | A 1 an au + | A + 1 an |
|---|--|--------------|-------------|----------|
| Créances rattachées à des participations | | - | - | - |
| Prêts | | - | - | - |
| Autres immobilisations financières | | 390 000 | - | 390 000 |
| Clients douteux ou litigieux | | - | - | - |
| Autres créances clients | | 23 938 | 23 938 | - |
| Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie antérieurement constatée | | - | - | - |
| Personnel et comptes rattachés | | - | - | - |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | | - | - | - |
| État et collectivités Publiques | Impôts sur les bénéfices | - | - | - |
| | Taxe sur la valeur ajoutée | - | - | - |
| | Autres impôts, taxes et versements assimilés | - | - | - |
| | Divers | - | - | - |
| Groupe et associés | | - | - | - |
| Débiteurs divers | | 75 955 | 75 955 | - |
| Charges constatées d'avance | | 6 604 | 6 604 | - |
| Totaux | | 496 497 | 106 497 | 390 000 |
| Prêts accordés en cours d'exercice | | | | |
| Remboursements obtenus en cours d'exercice | | | | |
| Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques) | | | | |

État des Dettes :

Évaluation des dettes : Les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale

| ETAT DES DETTES | Montant brut | A 1 an au plus | + 1 an, 5 ans au + | A + 5 ans |
|--|------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Emprunts obligataires convertibles | - | - | - | - |
| Autres emprunts obligataires | - | - | - | - |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à 1 an max. à l'origine | - | - | - | - |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à + de 1 an à l'origine | - | - | - | - |
| Emprunts et dettes financières divers | 4 777 353 | 775 154 | 2 503 870 | 1 498 329 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 83 738 | 83 738 | - | - |
| Personnel et comptes rattachés | - | - | - | - |
| Sécurité sociale et autres organismes | - | - | - | - |
| Impôts sur les bénéfices | - | - | - | - |
| T.V.A. | - | - | - | - |
| Obligations cautionnées | - | - | - | - |
| Autres impôts et taxes | 949 | 949 | - | - |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | - | - | - | - |
| Groupe et associés | 159 584 | 159 584 | - | - |
| Autres dettes | 37 230 | 37 230 | - | - |
| Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie | - | - | - | - |
| Produits constatés d'avance | - | - | - | - |
| Totaux | 5 058 854 | 1 056 655 | 2 503 870 | 1 498 329 |
| <i>Dont :</i> | | | | |
| Emprunts souscrits en cours d'exercice | - | - | - | - |
| Emprunts remboursés en cours d'exercice | - | - | - | - |
| Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques | 159 584 | - | - | - |



Immeuble Asturia Bat C
4, rue Edith Piaf
44800 Saint-Herblain

OPALE BUSINESS 2

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

OPALE BUSINESS 2

Société en commandite par actions à capital variable de 37 500 euros
Siège social : ZA de Mane Coet Digo, 8 Rue des Iles – 56 880 PLOEREN
RCS : VANNES 832 173 934

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société OPALE BUSINESS 2,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société OPALE BUSINESS 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars

Saint-Herblain, le 13 juin 2024

DocuSigned by:

2229C4DE26F24D3...

Eve MARTINEAU

Associé

SCA OPALE B2

8 Rue des 7 îles 56880 PLOEREN FRANCE

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2023

Exercice du **01/01/2023** au **31/12/2023**

COMPTES ANNUELS

- BILAN ACTIF -

OPALE B2

du 01/01/2023 au 31/12/2023

| | N | | | N-1 |
|--|-------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| | Brut | Amort. et Prov. | Net | |
| ACTIF IMMOBILISE | | | | |
| Capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles (1) | | | | |
| Frais d'établissement | | | | |
| Frais de développement | | | | |
| Concessions, brevets et droits similaires | | | | |
| Fonds commercial | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Installations techniques, matériel et outillages industriels | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | | | | |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| Immobilisations financières (2) | | | | |
| Participation évaluées selon méthode équivalence | | | | |
| Autre participations | 53 351 | | 53 351 | 149 994 |
| Créances rattachées à participations | | | | |
| Autres titres immobilisés | 30 745 | | 30 745 | 1 626 |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | 390 000 | | 390 000 | |
| TOTAL ACTIF IMMOBILISE | 474 096 | | 474 096 | 151 620 |
| ACTIF CIRCULANT | | | | |
| Stocks | | | | |
| Matières premières et approvisionnements | | | | |
| En cours de production de biens | | | | |
| En cours de production de services | | | | |
| Produits intermédiaires et finis | | | | |
| Marchandises | 18 193 720 | 94 791 | 18 098 928 | 5 541 866 |
| Avances et acomptes versés sur commandes | 200 | | 200 | |
| Créances (3) | | | | |
| Clients et comptes rattachés | 23 938 | | 23 938 | |
| Autres créances | 75 955 | | 75 955 | 80 784 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| Trésorerie | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Disponibilités | 1 027 930 | | 1 027 930 | 69 069 |
| Comptes de régularisation | | | | |
| Charges constatées d'avance | 6 604 | | 6 604 | 3 829 |
| TOTAL ACTIF CIRCULANT | 19 328 347 | 94 791 | 19 233 555 | 5 695 548 |
| Frais d'émissions d'emprunt à étaler | | | | |
| Primes de remboursement des obligations | | | | |
| Ecarts de conversion actif | | | | |
| TOTAL ACTIF GENERAL | 19 802 443 | 94 791 | 19 707 651 | 5 847 168 |
| Renvois: | | | | |
| (1) Dont droit au bail : | | | | |
| (2) Dont part à moins d'un an : | | | | |
| (3) Dont part à plus d'un an : | | | | |

- BILAN PASSIF -

OPALE B2

du 01/01/2023 au 31/12/2023

| | N | N-1 |
|---|-------------------|------------------|
| CAPITAUX PROPRES | | |
| Capital social ou individuel (dont versé: 12543328.28) | 12 543 328 | 5 148 200 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | 3 374 657 | 300 017 |
| Ecarts de réévaluation | | |
| Réserve légale | | |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées | | |
| Autres réserves | | |
| Report à nouveau | -22 890 | -1 639 802 |
| Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte) | -1 311 942 | -30 513 |
| Situation Nette | 14 583 153 | 3 777 903 |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES | 14 583 153 | 3 777 903 |
| AUTRES FONDS PROPRES | | |
| Produit des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| TOTAL AUTRES FONDS PROPRES | | |
| PROVISIONS | | |
| Provisions pour risques | | |
| Provisions pour charges | | |
| TOTAL PROVISIONS | | |
| DETTES (1) | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2) | 65 644 | 64 |
| Emprunts et dettes financières divers (3) | 4 936 937 | 1 902 336 |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 83 738 | 91 670 |
| Dettes fiscales et sociales | 949 | 39 261 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| Autres dettes | 37 230 | 35 934 |
| Comptes de régularisation | | |
| Produits constatés d'avance | | |
| TOTAL DETTES | 5 124 498 | 2 069 265 |
| Ecarts de conversion passif | | |
| TOTAL PASSIF GENERAL | 19 707 651 | 5 847 168 |
| Renvois : | | |
| (1) Dettes : | | |
| à Plus d'un an | 4 002 199,00 | |
| à moins d'un an | 1 056 655,00 | 2 069 265,00 |
| (2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque : | | |
| (3) Dont emprunts participatifs : | | |

- COMPTE DE RESULTAT -

OPALE B2

du 01/01/2023 au 31/12/2023

| | | | Total | N-1 |
|---|------------------|--------|-------------------|-----------------|
| Produits d'exploitation | France | Export | | |
| Ventes de marchandises | 1 675 000 | | 1 675 000 | |
| Production vendue - biens | | | | |
| Production vendue - services | 31 805 | | 31 805 | 32 829 |
| Chiffre d'affaires net | 1 706 805 | | 1 706 805 | 32 829 |
| Production stockée | | | | |
| Production immobilisée | | | | |
| Subventions d'exploitation | | | | |
| Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges | | | 46 134 | 9 825 |
| Autres produits | | | 524 | 62 |
| Total des produits d'exploitation I (1) | | | 1 753 463 | 42 716 |
| Charges d'exploitation | | | | |
| Achats de marchandises (y compris droits de douane) | | | | |
| Variation de stock (marchandises) | | | 1 405 608 | |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements | | | | |
| Variation de stock (matières premières et approvisionnements) | | | | |
| Autres achats et charges externes (3) | | | 1 439 513 | 254 951 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | | 108 889 | 39 261 |
| Salaires et traitements | | | | |
| Charges sociales | | | | |
| Dotations d'exploitation sur immobilisations - dotations aux amort... | | | | |
| Dotations d'exploitation sur immobilisations - dotations aux provi... | | | | |
| Dotations d'exploitations sur actif circulant : dotations aux prov... | | | 99 039 | |
| Dotations d'exploitation pour risques et charges : dotations aux p... | | | | |
| Autres charges | | | 45 594 | 1 |
| Total des charges d'exploitations II (2) | | | 3 098 643 | 294 213 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II) | | | -1 345 180 | -251 497 |
| Opérations en commun | | | | |
| Bénéfice attribué ou perte transférée III | | | | |
| Perte supportée ou bénéfice transféré IV | | | | |
| Produits Financiers | | | | |
| Produits financiers de participations (5) | | | | |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immo... | | | 441 | |
| Autres intérêts et produits assimilés (5) | | | 3 193 | 1 001 |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | | | | |
| Différences positives de change | | | | |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| Total des produits financiers (V) | | | 3 635 | 1 001 |

- COMPTE DE RESULTAT -

OPALE B2

du 01/01/2023 au 31/12/2023

| | Total | N-1 |
|---|-------------------|-----------------|
| Charges Financières | | |
| Dotations financières aux amortissements et provisions | | |
| Intérêts et charges assimilées (6) | 90 878 | 12 017 |
| Différences négatives de change | | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | |
| Total des charges financières (VI) | 90 878 | 12 017 |
| RESULTAT FINANCIER (V) - (VI) | -87 243 | -11 016 |
| RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI) | -1 432 423 | -262 513 |
| Produits Exceptionnels | | |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion | 182 296 | |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital | 144 477 | 50 532 |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | | 232 000 |
| Total des produits Exceptionnels VI | 326 773 | 282 532 |
| Charges Exceptionnelles | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | 26 400 | |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital | 179 892 | 50 532 |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions | | |
| Total des charges exceptionnelles VII | 206 292 | 50 532 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL (VI-VII) | 120 481 | 232 000 |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise | | |
| Impôts sur les bénéfices | | |
| BENEFICE OU PERTE | -1 311 942 | -30 513 |
| Renvois: | | |
| (1) Dont Produits d'exploitation sur exercices antérieurs : | 833,00 | |
| (2) Dont charges d'exploitations sur exercices antérieurs : | 265,00 | |
| (3) Dont crédit-bail mobilier : | | |
| (3) Dont crédit-bail immobilier : | | |
| (5) Dont produits concernant les entreprises liées : | | |
| (6) Dont intérêts concernant les entreprises liées : | | |

ANNEXE COMPTABLE

OPALE B2

Annexe des Comptes

de l'exercice clos

le 31/12/2023

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2023, dont le total est de 19 707 651€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte nette comptable de -1 311 942€.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Faits caractéristiques de l'exercice

Évènements principaux :

Agrément AMF

En date du 17/06/2019, la société Opale Gestion a fait l'objet d'une demande d'information de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Cette demande a permis d'obtenir le 08 juin 2022 l'agrément comme société de gestion de portefeuille par L' Autorité des Marchés Financiers (AMF). Cet agrément est sans restriction, et nous devons maintenant lever les conditions suspensives obligatoires et usuelles à tout agrément, à savoir principalement la création d'une société nouvelle de gestion ingénierie et investissement qui sera titulaire de cet agrément. Cette nouvelle société est en activité depuis Aout 2022. La levée des conditions suspensives devrait être finalisée fin Février 2023.

Au 30/06/23 , Opale Business 2, Opale Business , Opale Business 3 et Viage Valeur ont fusionné. Les société ont une activité similaire: achat et revente de biens mobiliers ou immobiliers, acquis dans le cadre juridique du viager.

Les immeubles acquis en viager constituant le stock de chaque entité, ont fait l'objet d'une réévaluation à cet effet. Une plus ou moins value latente a été constatée pour chacun des immeubles concerné par un écart de réévaluation.

Les traités de fusion précisent les conditions de l'opération, à savoir:

- le rapport d'échange des droits sociaux
- la valeur du patrimoine transmis, en précisant le mode d'évaluation retenu.
- le montant des primes de fusion.

Les opérations de fusion ont été comptabilisées selon :

- les éléments figurant dans les traités respectifs pour chaque société
- le rapport du commissaire à la fusion.

Opale Business 2 est autorisée par l'Administration fiscale à reporter les déficits reportables des sociétés sus mentionnées. Viage Capital" est désormais le nouveau nom commercial.

Principes, règles et méthodes comptables :

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement 2016-07 de l'ANC à jour des différents règlements complémentaires à la date d'établissement des dits comptes annuels.

Les règles ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les règles et méthodes comptables, et ou méthodes d'évaluation applicables aux différents postes du bilan et du compte de résultat sont décrites ci-après.

Informations sur les comptes:

1/ Dettes viagères :

La différence entre le prix d'acquisition et le paiement comptant constitue une dette viagère à verser au créancier. Les dettes viagères à verser aux créanciers s'élèvent à 4 777 352.95 Euros au 31/12/2023, et sont comptabilisées au poste "emprunts et dettes diverses" (comptes 168).

2/ Réévaluation de la dette viagère :

La dette viagère doit être réestimée à chaque clôture en fonction du coût de la vie, la rente est indexée sur "l'indice des prix à la consommation ensemble des ménages hors tabac base 2015", à l'indice connu au jour de la réitération authentique des actes, établi et publié par l'Institut National des Statistiques et des Etudes Economiques, et de lui faire subir une fois par an, les mêmes variations d'augmentation ou de diminution. Au 31 décembre 2023, le montant de l'indexation est de 89 961.47 Euros. Cette somme constitue une charge financière comptabilisée en 668.

3/ Abandon de droit d'usage.

Trois crédientiers ont abandonné leur droit d'usage.

Les biens acquis dans le cadre du viager ont pu alors être mis en vente. Ils ont été cédés. Conformément à la législation, afin d'assurer le paiement de la rente, un fonds de garantie retenu sur chaque prix de cession a été conservé à la caisse des dépôts et consignation.

Ces sommes sont comptabilisées en compte 275 pour un montant de 390 000€ et seront récupérables ultérieurement.

INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

ACTIF

Immobilisations

Immobilisations Corporelles et Incorporelles :

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition sont rattachés au coût d'acquisition.

Les décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation des comptes annuels :

- immobilisations décomposables :
- immobilisations non décomposables :

Les intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de production de ces immobilisations. Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue. Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

Principaux Mouvements de l'exercice :

Aucun mouvement

Durées d'amortissement :

| Immobilisations | Mode | Durée |
|-------------------------|----------------------|-------------|
| Constructions | Linéaire / Dégressif | 20 à 50 ans |
| Matériel et Outillage | Linéaire / Dégressif | 5 à 10 ans |
| Matériel de Transport | Linéaire / Dégressif | 4 à 5 ans |
| Matériel de Bureau | Linéaire / Dégressif | 5 à 10 ans |
| Mobilier | Linéaire / Dégressif | 10 ans |
| Installations générales | Linéaire / Dégressif | 10 à 20 ans |

Amortissements dérogatoires :

Compte tenu de l'entrée en vigueur au 01/01/2005 des règlements CRC 2002-10 et 2004-6, figurent désormais en amortissements dérogatoires les amortissements suivants :

- Amortissements dérogatoires résultant de la durée : Différentiel d'amortissements entre les amortissements calculés selon la durée d'usage (durée fiscale) et les amortissements calculés selon la durée réelle d'utilisation.
- Amortissements dérogatoires résultant de la base d'amortissement : Différentiel d'amortissements entre les amortissements calculés sur le coût d'entrée en immobilisations et les amortissements calculés sur cette même valeur, diminuée de la valeur résiduelle.
- Amortissements dérogatoires résultant de la méthode d'amortissement : Différentiel d'amortissements entre les amortissements calculés selon le mode dégressif et les amortissements calculés selon le mode linéaire, considéré comme mode économique. Aucun amortissement dérogatoire n'a été constaté.

Précisions sur éléments Actifs immobilisés :

Immobilisations Financières :

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition. En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré. Les titres immobilisés ont le cas échéant été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice. Les coûts des frais accessoires relatifs à l'acquisition de ces immobilisations n'ont pas été intégrés dans les valeurs immobilisées.

| Immobilisations Financières | Valeur brute Début D'exercice | Augmentations | | Diminutions | | Valeur Brute Fin d'exercice |
|--|----------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------------|--------------------------------|
| | | Réévaluation | Acquisition | Virements | Cessions / Rebuts | |
| Participations évaluées selon méthode équivalence | - | - | - | - | - | - |
| Autres participations | 149 994 | - | 53 351 | 149 994 | - | 53 351 |
| Autres titres immobilisés | 1 626 | - | 29 119 | - | - | 30 745 |
| Prêts & Autres Immobilisations financières | - | - | 390 000 | - | - | 390 000 |
| Total Général | 151 620 | - | 472 470 | 149 994 | - | 474 096 |

Stocks

Les stocks sont constitués des biens mobiliers et immobiliers acquis dans le cadre juridique du viager.

Ils sont évalués à la date d'acquisition c'est à dire à la signature de l'acte notarié (pour les biens immobiliers)

Le prix d'acquisition est constitué de:

- la valeur occupée
- la valeur "capital rente
- les frais liés à l'acquisition mentionnés dans l'acte notarié : commission d'agence immobilière,...
- les frais de l'étude notariale: rédaction acte notarié, droits d'enregistrement,...

Une provision pour dépréciation des stocks est effectuée le cas échéant pour tenir compte de la valeur de réalisation nette à la date d'arrêté des comptes.

| | Valeur brute | Dépréciation | Valeur nette |
|--------------------|-------------------|---------------|-------------------|
| Matières premières | - | - | - |
| Produits Finis | - | - | - |
| Marchandises | 18 193 720 | 94 791 | 18 098 928 |
| En-cours Biens | - | - | - |
| En-cours Services | - | - | - |
| Total | 18 193 720 | 94 791 | 18 098 928 |

Dépréciations Actif :

| Dépréciation Actif | Début de l'exercice | Augmentations | Diminutions | Fin D'exercice |
|------------------------------|---------------------|---------------|--------------|----------------|
| | | Dépréciation | Dépréciation | |
| Stocks et encours | - | 94 791 | - | 94 791 |
| Clients et comptes rattachés | - | - | - | - |
| Autres Actifs | - | 4 248 | - | 4 248 |
| Total | - | 99 039 | - | 99 039 |

Produits à Recevoir :

| Produits à Recevoir | | Montant |
|---------------------|---------------------------------|---------------|
| Intérêts Courus | Immobilisations Financières | - |
| | Participation Groupe | - |
| | Participation Hors Groupe | - |
| | Clients | - |
| | Associés | - |
| | Valeurs Mobilières de Placement | - |
| Autres Produits | Facture à Établir | - |
| | RRR à obtenir, Avoir à Recevoir | 50 824 |
| | Personnel | - |
| | Sécurité Sociale | - |
| | État | - |
| | Divers | 240 |
| Total | | 51 064 |

État des Créances :

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

| ETAT DES CREANCES | | Montant Brut | A 1 an au plus | A plus d'un an |
|---|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Créances rattachées à des participations | | - | - | - |
| Prêts | | - | - | - |
| Autres immobilisations financières | | 390 000 | - | 390 000 |
| Clients douteux ou litigieux | | - | - | - |
| Autres créances clients | | 23 938 | 23 938 | - |
| Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie antérieurement constatée | | - | - | - |
| Personnel et comptes rattachés | | - | - | - |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | | - | - | - |
| État et collectivités Publiques | Impôts sur les bénéfices | - | - | - |
| | Taxe sur la valeur ajoutée | - | - | - |
| | Autres impôts, taxes et versements assimilés | - | - | - |
| | Divers | - | - | - |
| Groupe et associés | | - | - | - |
| Débiteurs divers | | 75 955 | 75 955 | - |
| Charges constatées d'avance | | 6 604 | 6 604 | - |
| Totaux | | 496 497 | 106 497 | 390 000 |
| Prêts accordés en cours d'exercice | | - | - | - |
| Remboursements obtenus en cours d'exercice | | - | - | - |
| Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques) | | - | - | - |

Valeur Mobilières de placement et trésorerie :

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres a été estimée selon la méthode FIFO (premier entré, premier sorti).

Les valeurs mobilières de placement ont été dépréciées par voie de provision pour tenir compte :

- Pour les titres cotés, du cours moyen du dernier mois de l'exercice.
- Pour les titres non cotés, de leur valeur probable de négociation à la clôture de l'exercice.

| Trésorerie | N | N - 1 |
|---------------------------------|------------------|---------------|
| Valeurs Mobilières de Placement | - | - |
| Banques | 1 027 930 | 69 069 |
| Total | 1 027 930 | 69 069 |

Charges Constatées d'Avance :

| Libellé | Exploitation | Financier | Exceptionnel |
|--|--------------|-----------|--------------|
| CELTIQUE C PNO PARISOT 2024-2025 | 205,00 | | |
| EXT CCA TIERCE 06/23-29/02/24 | 23,07 | | |
| EXT CCA JANVIER 06/23-31/05/24 | 91,27 | | |
| EXT CCA AXA 3 COTIS 06/23-31/03/24 | 109,41 | | |
| EXT CCA ASS DANIE 06/23 A 31/05/24 | 59,87 | | |
| EXT CCA ASS FISCHER 06/23 A 30/01/2024 | 23,07 | | |
| EXT CCA ASS COLLI 06/23 A 31/03/24 | 100,57 | | |
| CCA AXA 3 COTIS 06/23-30/04/24 | 123,31 | | |
| EXT CCA COLMAR 06/23-31/01/24 | 36,09 | | |
| EXT CCA AXA 3 COTIS 06/23-30/04/24 | 123,31 | | |
| EXT CCA NIKODEMSKI 06/23-31/01/24 | 16,84 | | |
| EXT CCA ASS GUIT 06/23 A 31/05/24 | 89,74 | | |
| EXT CCA ASS CAILL 06/23 A 31/05/24 | 34,37 | | |
| EXT CCA ASS LUCAS 06/23 A 30/04/24 | 59,90 | | |
| EXT CCA ASS GUIDO 06/23 A 31/05/24 | 37,68 | | |
| EXT CCA ASS BOUMA 06/23 A 30/01/24 | 1,80 | | |
| EXT CCA ASS RENAR 06/23 A 31/03/24 | 22,16 | | |
| APROGIM CH 1T24 - SABLONS | 507,38 | | |
| CABINET LUTZ - 1T24 - ChQ 24- RENARD | 602,50 | | |
| CITYA IMMOBILIER -1T24 qp locatif | 271,34 | | |
| BORNE DELAUNAY - CH 1T24 fontaine vauban | 425,24 | | |
| CITYA IMMOBILIER - 1T24 | 399,10 | | |
| FONTAINE VAUBAN - DELAUNAY CH 1T24 | 425,31 | | |
| HONO UNIVERS VIAGER 01/24 | 2 815,68 | | |

PASSIF

Capitaux propres :

| Composition du capital social | Nombre | Valeur nominale | Montant |
|---|------------|-----------------|------------|
| Actions ou parts composant le capital social au début de l'exercice | 51 482 | 100 | 5 148 200 |
| Actions ou parts émises pendant l'exercice | 0 | | |
| Augmentation de la valeur nominale des parts ou actions | | | |
| Actions ou parts composant le capital social en fin d'exercice | 18 446 070 | 0.68 | 12 543 328 |

| Libellé | Solde à L'ouverture | Affectation du Résultat | Autres variations | | Solde à la Clôture |
|--------------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|-----------|--------------------|
| | | | + | - | |
| Capital Social | 5 148 200 | | 9 746 466 | 2 351 338 | 12 543 328 |
| Réserve légale | - | | | | - |
| Réserves statutaires, contractuelles | - | | | | - |
| Réserves réglementées | - | | | | - |
| Prime d'émission | 300 017 | | 622 764 | 133 151 | 789 630 |
| Prime de fusion | | | 2 585 027 | | 2 585 027 |
| Autres réserves | - | | | | - |
| Report à nouveau | -1 639 802 | | 1 647 424 | 30 513 | -22 890 |
| Résultat de l'exercice | -30 513 | 30 513 | | | -1 311 942 |

État des Dettes :

Évaluation des dettes : Les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale

| ETAT DES DETTES | Montant Brut | A 1 an au plus | + 1an, 5 ans au + | A + 5 ans |
|--|------------------|-------------------|----------------------|------------------|
| Emprunts obligataires convertibles | - | - | - | - |
| Autres emprunts obligataires | - | - | - | - |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à 1 an max. à l'origine | - | - | - | - |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à + de 1 an à l'origine | - | - | - | - |
| Emprunts et dettes financières divers | 4 777 353 | 775 154 | 2 503 870 | 1 498 329 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 83 738 | 83 738 | - | - |
| Personnel et comptes rattachés | - | - | - | - |
| Sécurité sociale et autres organismes | - | - | - | - |
| Impôts sur les bénéfices | - | - | - | - |
| T.V.A. | - | - | - | - |
| Obligations cautionnées | - | - | - | - |
| Autres impôts et taxes | 949 | 949 | - | - |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | - | - | - | - |
| Groupe et associés | 159 584 | 159 584 | - | - |
| Autres dettes | 37 230 | 37 230 | - | - |
| Dettes représentative de titres empruntés ou remis en garantie | - | - | - | - |
| Produits constatés d'avance | - | - | - | - |
| TOTAUX | 5 058 854 | 1 056 655 | 2 503 870 | 1 498 329 |
| <i>Dont :</i> | | | | |
| Emprunts souscrits en cours d'exercice | - | | | |
| Emprunts remboursés en cours d'exercice | - | | | |
| Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques | 159 584 | | | |

Charges à Payer :

| Charges à Payer : | | Montant |
|-------------------|---|---------------|
| Congés payés | Congés payés | - |
| | Charges sociales | - |
| | Charges fiscales | - |
| Intérêts Courus | Emprunts et Dettes | - |
| | Dettes participations Groupes | - |
| | Dettes participations Hors Groupe | - |
| | Dettes sociétés en participation | - |
| | Fournisseurs | - |
| | Associés | - |
| | Banques | - |
| | Concours bancaires courants | - |
| Autres Charges | Factures à recevoir | 43 074 |
| | Remise Rabais Ristournes, Avoir à établir | - |
| | Participations des salariés | - |
| | Personnel | - |
| | Organismes Sociaux | - |
| | Autres charges fiscales | 949 |
| | Divers | - |
| Total | | 44 023 |

Compte de Résultat :

Chiffre d'affaires :

| | | CA HT France | CA HT Export et intra-communautaire | Total |
|---------------------------------|----------|------------------|--|------------------|
| Marchandises | | 1 675 000 | - | 1 675 000 |
| Production | Biens | - | - | - |
| | Services | 31 805 | - | 31 805 |
| Chiffre d'affaires total | | 1 706 805 | - | 1 706 805 |

Transferts de Charges :

| | Exercice N | Exercice N-1 |
|-----------------------|------------|--------------|
| Transferts de charges | 46 134 | 9 825 |

Résultat Financier :

| | Exercice N | Exercice N-1 |
|--|----------------|----------------|
| Produits Financiers de Participations | - | - |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé | 441 | - |
| Autres intérêts et produits assimilés | 3 193 | 1 001 |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | - | - |
| Différences positives de change | - | - |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | - | - |
| Total Produits Financiers | 3 635 | 1 001 |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions | - | - |
| Différence négative de changes sur les créances et dettes financières | - | - |
| Intérêts et charges assimilées | 90 878 | 12 017 |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | - | - |
| Total charges financières | 90 878 | 12 017 |
| Résultat financier | -87 243 | -11 016 |

Résultat Exceptionnel :

| | Exercice N | Exercice N-1 |
|--|----------------|----------------|
| Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion | 182 296 | - |
| Produits Exceptionnels sur Opération en capital | 144 477 | 50 532 |
| Reprise pour provisions pour risques et charges | - | 232 000 |
| Total produits exceptionnels | 326 773 | 282 532 |
| Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion | 26 400 | - |
| Charges Exceptionnelle sur Opération en capital | 179 892 | 50 532 |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions | - | - |
| Total charges exceptionnelles | 206 292 | 50 532 |
| Résultat exceptionnel | 120 481 | 232 000 |

Impôts sur les sociétés :

| | Avant IS | Impôt Taux Réduit | Impôt Taux Normal | Résultat Net |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Résultat Courant | -1 432 423 | | | - 1 432 423 |
| Résultat Exceptionnel | 120 481 | | | 120 481 |
| Total | -1 311 942 | - | - | -1 311 942 |

Honoraires du Commissaire aux Comptes :

| | CAC 1 | CAC 2 |
|---------------------------------------|---------------|--------------|
| Mission de contrôle légal des comptes | 18 600 | |
| Autres prestations: réduction capital | | 1 200 |
| Total | 18 600 | 1 200 |

Autres Informations Spécifiques :

Effectif moyen :

Pas de salariés.

OPALE BUSINESS 2

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2023

OPALE BUSINESS 2

Société en commandite par actions à capital variable de 37 500 euros

Siège social : ZA de Mane Coet Digo, 8 Rue des Iles – 56 880 PLOEREN

RCS : VANNES N°832 173 934

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société OPALE BUSINESS 2,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, en application de l'article 31 des statuts, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.226-10 du code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

Conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1- Contrat de prestations avec la SAS OG2I

Personnes/Entités concernées :

Monsieur Régis JACQUEMIN, président de la SAS OG2I

SAS OG2I, représentée par Monsieur Régis JACQUEMIN, président de la SCA OPALE BUSINESS 2

Nature et objet :

Un contrat de prestations a été conclu le 22 décembre 2022 entre les sociétés OPALE BUSINESS 2 et OG2I.

Le contrat précise que Monsieur Régis JACQUEMIN, assumera les missions suivantes :

- ✓ Veiller au paiement régulier des rentes
- ✓ Contrôler et partager les charges entre les créditeurs et les fonds
- ✓ Piloter les prestataires externes
- ✓ Réaliser une nouvelle estimation de chaque bien annuellement
- ✓ Gérer les prestataires en cas de sinistres
- ✓ Assurer une présence aux réunions de copropriété
- ✓ Maintenir un lien avec les créditeurs
- ✓ Assurer un suivi juridique pour mieux sécuriser les actes notariés
- ✓ Négocier et suivre les ventes des biens libérés
- ✓ Animer, recruter et former le réseau de commercialisation des fonds
- ✓ Réaliser une veille juridique dans le domaine du viager
- ✓ Organiser et animer un réseau de recherche de viagers
- ✓ Rédiger les lettres d'information à destination des investisseurs

Pour ces missions, il est prévu les rémunérations suivantes :

- ✓ Commissions de gestion équivalente à 2,5% HT du montant des encours immobiliers pour leur valeur occupée actualisée. Au-delà de 15 millions euros d'encours, la commission de gestion sera ramenée à 1,5% HT pour la partie excédent le seuil.
- ✓ Commission de souscription de parts équivalente à 12% HT.
- ✓ Commission d'ingénierie sur l'acquisition d'actifs immobiliers lors de toute acquisition de biens immobiliers d'un montant de 3,7% HT du montant servant d'assiette au calcul des droits (frais notariés).

La Commissaire aux comptes

Forvis Mazars

Saint-Herblain, le 14 juin 2024

DocuSigned by:

2229C4DE26F24D3...

Eve Martineau

Associée

OPALE BUSINESS 2

Société en Commandite par Actions à capital variable au capital initial de 71.000 euros
Siège social : 10 rue du Docteur Joseph Audic 56000 VANNES
832 173 934 RCS VANNES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 27 JUIN 2024

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

Mesdames, Messieurs,

Nous vous présentons ci-après, conformément aux articles L. 226-9 et L. 226-10-1, alinéa 1, du Code de Commerce, notre rapport sur le gouvernement d'entreprise (I) et sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023. (II).

I – RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

A/ CONVENTIONS REGLEMENTEES

En application des dispositions légales, nous vous indiquons les conventions intervenues, directement ou par personne interposée (autres que celles portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales), entre :

- d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% de la Société,
- et d'autre part, une autre société dont cette dernière possède, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital.

Dans ce cadre, nous vous informons qu'aucune convention n'est à mentionner.

B/ INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l'article L 225-68, alinéa 6 du Code de commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la Société.

* **OPALE GESTION INGENIERIE & INVESTISSEMENT**, SAS dont le siège social est ZA de Mane Coet Digo 8 Rue des 7 Iles 56880 Ploeren – RCS de Vannes n°918 089 350, gérant de la Société, n'exerce aucun autre mandat ou fonctions.

* **Monsieur Pierre-Yves BEAUGEARD**, né le 27 mai 1963 à Saint Nazaire (44) demeurant 9 rue Lambert à Saint Herblain (44), membre du conseil de surveillance, n'exerce aucun autre mandat ou fonctions.

* **Monsieur Maxime KERLEGUER**, né le 20 août 1990 à Rennes (35) demeurant lieudit La Boucaudais à Betton (35), membre du conseil de surveillance, n'exerce aucun autre mandat ou fonctions.

* **Monsieur Jean-Marie POUDREL**, né le 7 janvier 1958 à Grenoble (58), demeurant Lieudit Locmaria à PLOUGOUMELLEN (56), membre du conseil de surveillance, n'exerce aucun autre mandat ou fonctions.

* **Madame Louissette HENON**, née le 4 août 1958 à Calais (62), demeurant 9 Domaine de Fougeri à Le Tour-du-Parc (56), membre du conseil de surveillance, n'exerce aucun autre mandat ou fonctions.

C/ TABLEAU DES DÉLÉGATIONS PRÉVUES EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Nous précisons qu'il n'existe actuellement aucune délégation en cours de validité accordée par l'assemblée générale des actionnaires à la gérance dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de commerce.

II – OBSERVATIONS SUR LE RAPPORT DE GESTION ET LES COMPTES ANNUELS

Nous vous précisons que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et le rapport de gestion ont été communiqués au Conseil de surveillance dans les délais prévus par les dispositions légales et réglementaires.

Compte tenu de ce qui précède, nous n'avons aucune observation particulière à formuler, tant en ce qui concerne le rapport de gestion de la Gérance que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE





ViageCapital

**INVENTAIRE DU
FONDS AU
31/12/2023**

| TYPE DE BIENS | C.P | Crédirentiers | Age au 31/12/2024 | VVL au 31/12/2023 | Date d'achat |
|---------------|-------|---------------|----------------------|----------------------|--------------|
| MAISON | 17200 | M. | 86,29 | 240 000 € | 05/07/23 |
| APPARTEMENT | 17200 | Mme | 84,59 | 690 000 € | 07/07/23 |
| MAISON | 44730 | M. | 93,83 | 249 000 € | 19/10/18 |
| MAISON | 85180 | Mme | 91,33 | 326 000 € | 07/10/16 |
| MAISON | 40410 | M. et Mme | 79,38 | 290 000 € | 06/02/18 |
| APPARTEMENT | 85100 | M. et Mme | 86,03 | 485 000 € | 12/06/17 |
| MAISON | 44300 | Mme | 89,46 | 256 000 € | 16/01/20 |
| MAISON | 17120 | Mme | 84,01 | 302 000 € | 20/12/19 |
| MAISON | 56870 | M. | 79,95 | 1 023 000 € | 31/05/18 |
| MAISON | 44880 | M. | 84,48 | 607 000 € | 08/12/17 |
| MAISON | 17420 | M. et Mme | 79,60 | 283 000 € | 03/08/17 |
| MAISON | 17200 | M. | 88,96 | 362 000 € | 26/03/20 |
| MAISON | 33210 | M. et Mme | 85,28 | 300 000 € | 13/12/18 |
| MAISON | 24350 | Mme | 87,54 | 280 000 € | 22/02/18 |
| MAISON | 17640 | Mme | 73,64 | 475 000 € | 03/08/23 |
| APPARTEMENT | 44500 | Mme | 81,24 | 665 000 € | 22/05/18 |
| MAISON | 49070 | M. et Mme | 90,71 | 209 000 € | 18/02/20 |
| APPARTEMENT | 85100 | M. | 82,41 | 309 000 € | 24/09/18 |
| MAISON | 14000 | M. et Mme | 84,51 | 231 000 € | 16/10/20 |
| APPARTEMENT | 49240 | M. | 84,33 | 201 000 € | 10/11/16 |
| MAISON | 85300 | Mme | 87,18 | 395 000 € | 25/09/17 |
| MAISON | 44190 | M. | 74,48 | 250 000 € | 28/06/19 |
| APPARTEMENT | 06600 | Mme | 88,50 | 418 000 € | 31/05/18 |
| MAISON | 49070 | Mme | 89,25 | 311 000 € | 26/09/16 |
| MAISON | 40600 | M. | 87,65 | 750 000 € | 25/04/23 |
| MAISON | 02400 | M. | 79,39 | 190 000 € | 27/07/20 |
| APPARTEMENT | 17000 | Mme | 85,77 | 130 000 € | 03/02/20 |
| MAISON | 27150 | M. et Mme | 86,75 | 135 000 € | 18/05/18 |
| MAISON | 17750 | Mme | 80,70 | 222 000 € | 20/12/19 |
| MAISON | 17570 | M. et Mme | 88,38 | 437 000 € | 06/02/17 |
| MAISON | 33700 | M. et Mme | 75,11 | 800 000 € | 27/10/23 |
| MAISON | 47140 | Mme | 89,50 | 170 000 € | 28/02/18 |
| MAISON | 33550 | M. | 86,96 | 350 000 € | 06/01/18 |
| MAISON | 33800 | M. et Mme | 77,10 | 450 000 € | 03/10/17 |
| APPARTEMENT | 14200 | Mme | 76,43 | 191 000 € | 14/09/20 |
| APPARTEMENT | 44250 | Mme | 74,75 | 260 000 € | 23/08/23 |
| APPARTEMENT | 44500 | Mme | 92,16 | 480 000 € | 12/06/17 |
| MAISON | 85340 | M. | 90,12 | 662 000 € | 13/06/17 |
| MAISON | 14114 | M. et Mme | 82,78 | 239 000 € | 01/12/20 |
| MAISON | 17600 | Mme | 84,09 | 90 000 € | 28/08/23 |
| MAISON | 64270 | M. | 86,05 | 230 000 € | 12/09/16 |
| MAISON | 56890 | M. | 75,33 | 361 000 € | 16/06/20 |
| MAISON | 29460 | Mme | 93,61 | 560 000 € | 30/06/20 |
| MAISON | 17310 | M. | 79,71 | 325 000 € | 16/03/20 |
| MAISON | 44290 | Mme | 85,03 | 212 000 € | 06/07/23 |
| MAISON | 44400 | M. et Mme | 89,38 | 236 000 € | 01/12/17 |

| TYPE DE BIENS | C.P | Crédirentiers | Age au 31/12/2024 | VVL au 31/12/2023 | Date d'achat |
|---------------|-------|---------------|----------------------|----------------------|--------------|
| MAISON | 95660 | M. | 84,61 | 340 000 € | 21/07/20 |
| MAISON | 17420 | M. et Mme | 80,28 | 386 000 € | 07/10/16 |
| MAISON | 17200 | M. | 92,36 | 293 000 € | 29/03/19 |
| APPARTEMENT | 17200 | Mme | 87,54 | 218 000 € | 24/05/18 |
| MAISON | 85300 | M. | 87,44 | 280 000 € | 17/05/17 |
| APPARTEMENT | 06300 | M. | 87,11 | 260 000 € | 29/11/18 |
| APPARTEMENT | 17530 | M. | 76,15 | 620 000 € | 31/08/20 |
| MAISON | 44600 | Mme | 84,78 | 213 000 € | 05/07/23 |
| APPARTEMENT | 33000 | Mme | 77,58 | 350 000 € | 10/04/19 |
| MAISON | 56190 | M. et Mme | 82,64 | 515 000 € | 01/07/19 |
| APPARTEMENT | 17200 | M. et Mme | 85,05 | 681 000 € | 27/05/19 |
| MAISON | 44230 | Mme | 85,70 | 269 631 € | 19/04/19 |
| MAISON | 71330 | M. | 81,75 | 400 000 € | 18/07/23 |
| MAISON | 57310 | Mme | 91,95 | 140 000 € | 22/12/20 |
| APPARTEMENT | 44400 | M. | 87,68 | 236 000 € | 27/05/19 |
| MAISON | 02460 | Mme | 85,33 | 170 000 € | 19/07/19 |
| MAISON | 85230 | Mme | 76,73 | 215 000 € | 04/09/19 |
| MAISON | 17310 | M. et Mme | 82,31 | 358 000 € | 20/12/19 |
| MAISON | 17132 | M. | 77,03 | 290 000 € | 26/07/23 |
| APPARTEMENT | 74890 | Mme | 81,98 | 215 000 € | 09/02/18 |
| MAISON | 24000 | M. et Mme | 88,77 | 210 000 € | 22/02/18 |
| MAISON | 44380 | Mme | 88,43 | 480 000 € | 20/08/19 |
| MAISON | 35220 | Mme | 94,80 | 215 000 € | 23/11/17 |
| MAISON | 14130 | Mme | 89,15 | 190 000 € | 17/03/21 |
| MAISON | 14130 | Mme | 89,15 | 190 000 € | 17/03/21 |
| MAISON | 85180 | Mme | 86,45 | 336 000 € | 26/12/17 |
| APPARTEMENT | 49240 | Mme | 92,66 | 306 000 € | 05/04/17 |
| MAISON | 17132 | M. et Mme | 75,90 | 410 000 € | 20/09/19 |
| MAISON | 24100 | M. | 79,26 | 160 000 € | 30/06/23 |
| MAISON | 33500 | M. | 85,47 | 650 000 € | 30/06/23 |
| MAISON | 85710 | Mme | 92,42 | 332 000 € | 17/04/19 |
| MAISON | 44880 | M. | 80,60 | 404 000 € | 14/11/18 |
| MAISON | 17100 | Mme | 96,67 | 130 000 € | 06/03/19 |
| APPARTEMENT | 33260 | Mme | 74,70 | 170 000 € | 27/06/19 |
| MAISON | 17120 | Mme | 89,42 | 181 000 € | 05/08/19 |
| MAISON | 44115 | Mme | 94,74 | 215 000 € | 03/07/18 |
| MAISON | 24800 | M. et Mme | 86,60 | 270 000 € | 21/06/18 |
| MAISON | 85180 | M. et Mme | 87,61 | 341 000 € | 19/10/16 |