



ViageCapital

**RAPPORT ANNUEL
2024**

Analyse de l'année 2024 et perspective 2025

Synthèse des Événements Clés de l'Année 2024

L'année 2024 a présenté un panorama contrasté pour le marché immobilier en France, avec des implications notables pour le fonds ViageCapital.

Au début de l'année, le marché immobilier français a connu des difficultés, caractérisées par une baisse des prix de vente d'environ 4% sur un an. Cette tendance s'est confirmée au premier trimestre 2024, avec une diminution supplémentaire de 1,6% des prix des logements anciens.

Cependant, ViageCapital a affiché une performance résiliente. Au premier semestre, la valeur de part a augmenté de 4,03%, atteignant 1,0617€ au 30 juin 2024. Sur l'ensemble de l'année, le fonds a enregistré une performance de +7,87%, avec une valeur de part s'établissant à 1,1009€ au 31 décembre 2024.

L'activité du fonds est restée soutenue. ViageCapital a procédé à l'acquisition de 7 nouveaux biens pour une valeur de 2 620 000 €. Simultanément, des libérations de biens ont été réalisées, avec un montant total dépassant 4 360 000 €. En fin septembre, un bien a été vendu pour 250 000 €, générant une plus-value significative par rapport à son coût d'acquisition de 99 000 €.

Le troisième trimestre a été marqué par une dynamique accrue, avec quatre nouvelles libérations de biens et un chiffre d'affaires potentiel de 1,4 million d'euros. OG2I, la société de gestion, a participé au salon Patrimonia 2024, où elle a été nommée parmi les finalistes du trophée "Entreprise Citoyenne".

Vers la fin de l'année, le marché immobilier a montré des signes de stabilisation, avec une augmentation du nombre de transactions au quatrième trimestre. Les prix ont également commencé à remonter, avec une hausse moyenne de près de 3% du prix au mètre carré au niveau national entre le troisième et le quatrième trimestre.

En conclusion, l'année 2024 a été caractérisée par des évolutions contrastées du marché immobilier, mais ViageCapital a su maintenir une trajectoire de performance positive grâce à son modèle de gestion et à une activité soutenue.

La performance s'établit à +7.87% net de frais sur l'année 2024.

ViageCapital au 31 décembre 2024

Valeur en pleine propriété

30,78 M €

Nombre de biens

86

Décote moyenne (*)
à l'achat (VO/VVL)

42,09 %

Espérance de vie (**)

7,38 ans

Répartition par type



78 %
Maisons



22 %
Appartements



30,9 %
En couple



42,0 %
Femme seule



27,1 %
Homme seul

(*) Base : VO et VVL à l'acquisition

(**) au 31/12/2024



ViageCapital

**RAPPORT
COMMISSAIRES
AUX COMPTES
2024**



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 2024

OPALE BUSINESS 2

Société en commandite par actions
Siège social : ZA de Mane Coet Digo, 8 rue des Iles 56880 Ploeren
RCS : Vannes 821 173 934

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par 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 2024, 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 2024 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 mentionnés dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas 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 SA

Saint-Herblain, le 13 mai 2025

DocuSigned by:

2229C4DE26F24D3...

Eve Martineau

Associée

- BILAN ACTIF -

OPALE B2

du 01/01/2024 au 31/12/2024

	N			N-1
	Brut	Amort. et	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)				
Participations évaluées selon méthode équivalence				53 351
Autres participations				
Créances rattachées à participations				
Autres titres immobilisés	50 022		50 022	30 745
Prêts				
Autres immobilisations financières	390 000		390 000	390 000
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	440 022		440 022	474 096
ACTIF CIRCULANT				
Stocks				
Matières premières et approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises	19 299 152		19 299 152	18 098 928
Avances et acomptes versés sur commandes	1 569		1 569	200
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	26 751		26 751	23 938
Autres créances	206 237		206 237	75 955
Capital souscrit et appelé, non versé				
Trésorerie				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	397 199		397 199	1 027 930
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance				6 604
TOTAL ACTIF CIRCULANT	19 930 907		19 930 907	19 233 555
Frais d'émissions d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL ACTIF GENERAL	20 370 929		20 370 929	19 707 651
Renvois:				
(1) Dont droit au bail :				
(2) Dont part à moins d'un an :				
(3) Dont part à plus d'un an :			458 022,00	

- BILAN PASSIF -

OPALE B2

du 01/01/2024 au 31/12/2024

	N	N-1
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel (dont versé: 13 618 859,86)	13 734 718	12 543 328
Primes d'émission, de fusion, d'apport	3 981 466	3 374 657
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-1 334 832	-22 890
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-841 079	-1 311 942
Situation Nette	15 540 273	14 583 153
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	15 540 273	14 583 153
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
Emprunts et dettes financières divers (3)	4 727 404	4 936 937
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	93 980	83 738
Dettes fiscales et sociales	1 819	949
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	7 453	37 230
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	4 830 656	5 124 498
Ecarts de conversion passif		
TOTAL PASSIF GENERAL	20 370 929	19 707 651
Renvois :		
(1) Dettes :		
	à plus d'un an	3 947 748,00
	à moins d'un an	882 908,00
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque :		4 002 199,00
(3) Dont emprunts participatifs :		1 056 655,00

- COMPTE DE RESULTAT -

OPALE B2

du 01/01/2024 au 31/12/2024

			N	N-1
Produits d'exploitation	France	Export		
Ventes de marchandises	832 000		832 000	1 675 000
Production vendue - biens				
Production vendue - services	29 572		29 572	31 805
Chiffre d'affaires net	861 572		861 572	1 706 805
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			132 668	46 134
Autres produits			1 192	524
Total des produits d'exploitation I (1)			995 432	1 753 463
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)			573 959	1 405 608
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes (3)			1 289 307	1 439 513
Impôts, taxes et versements assimilés			116 047	108 889
Salaires et traitements			6 000	
Charges sociales			1 200	
Dotations d'exploitation sur immobilisations - dotations aux amortiss...				
Dotations d'exploitation sur immobilisations - dotations aux provisio...				
Dotations d'exploitations sur actif circulant : dotations aux provisi...			816	99 039
Dotations d'exploitation pour risques et charges : dotations aux prov...				
Autres charges			170	45 594
Total des charges d'exploitations II (2)			1 987 499	3 098 643
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			-992 067	-1 345 180
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 immobil...				441
Autres intérêts et produits assimilés (5)			4 975	3 193
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)			4 975	3 635

- COMPTE DE RESULTAT -

OPALE B2

du 01/01/2024 au 31/12/2024

	N	N-1
Charges Financières		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées (6)	94 533	90 878
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières (VI)	94 533	90 878
RESULTAT FINANCIER (V) - (VI)	-89 558	-87 243
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)	-1 081 626	-1 432 423
Produits Exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	310 971	182 296
Produits exceptionnels sur opérations en capital		144 477
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits Exceptionnels VI	310 971	326 773
Charges Exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	70 424	26 400
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		179 892
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles VII	70 424	206 292
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VI-VII)	240 547	120 481
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
BENEFICE OU PERTE	-841 079	-1 311 942
Renvois:		
(1) dont produits d'exploitation sur exercices antérieurs :	1 860,00	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

du 01/01/2024 au 31/12/2024

OPALE B2

Annexe des Comptes de l'exercice clos le 31/12/2024

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024, dont le total est de 20 370 929€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégagant une perte nette comptable de -841 079€.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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

Faits caractéristiques de l'exercice :

Évènements principaux :

Aucun événement ni élément significatif ne sont survenus au cours de l'exercice.

Principes, règles et méthodes comptables :

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement n° 2023-08 du 22 novembre 2023 modifiant le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général à jour des différents règlements complémentaires à la date d'établissement desdits 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.

OPALE B2

du 01/01/2024 au 31/12/2024

Information 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 4 698 954 Euros au 31/12/2024, 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. Elle est indexée sur "l'indice des prix à la consommation ensemble des ménages hors tabac base 2015". L'indice de base est celui connu au jour de la réitération authentique des actes. Il est établi et publié par l'Institut National des Statistiques et des Etudes Economiques. L'indexation est faite une fois par an, en comparant l'indice de référence à celui du même trimestre de l'année suivante.

Au 31 décembre 2024, le montant de l'indexation est de 93 423 Euros. Cette somme constitue une charge financière comptabilisée en 668.

3/ Abandon de droit d'usage.

Trois créanciers 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.

OPALE B2

du 01/01/2024 au 31/12/2024

- Principaux Mouvements de l'exercice :

Aucun mouvement.

Absence d'immobilisations incorporelles et corporelles. Pas d'amortissement.

- 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
Participations évaluées selon méthode équivalence				
Autres participations	53 351		53 351	
Autres titres immobilisés	30 745	32 277	18 000	50 022
Prêts & Autres Immobilisations financières	390 000			390 000
TOTAL GENERAL	474 096	32 277	71 351	440 022

OPALE B2

du 01/01/2024 au 31/12/2024

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.

Stocks	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
Matières premières	-	-	-
Produits Finis	-	-	-
Marchandises	19 299 152	-	19 299 152
En-cours Biens	-	-	-
En-cours Services	-	-	-
TOTAUX	19 299 152	-	19 299 152

Dépréciations Actif :

Dépréciation Actif	Début exercice	+ Dépréciation	- Reprise	Fin exercice
Stocks et encours	94 791	-	94 791	-
Clients et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres Actifs	4 248	816	-	5 064
TOTAUX	99 039	816	94 781	5 064

La dépréciation du poste "Autres actifs" correspond à celle du mali de fusion.

OPALE B2

du 01/01/2024 au 31/12/2024

Produits à Recevoir :

Produits à recevoir		Montant
<i>Intérêts</i> <i>Courus</i>	Immobilisations Financières	-
	Participation Groupe	-
	Participation Hors Groupe	-
	Clients	-
	Associés	-
	Valeurs Mobilières de Placement	1 849
<i>Autres</i> <i>Produits</i>	Facture à Établir	2 813
	RRR à obtenir, Avoir à Recevoir	-
	Personnel	-
	Sécurité Sociale	-
	État	-
	Divers	-
TOTAL		4 662

OPALE B2

du 01/01/2024 au 31/12/2024

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.

État des créances		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		26 751	26 751	-
Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie antérieurement constatée		-	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-
<i>État et collectivités Publiques</i>	Impôts sur les bénéfices	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	-	-	-
	Autres impôts et taxes	-	-	-
	Divers	-	-	-
Groupe et associés		180 893	180 893	-
Débiteurs divers		25 344	25 344	-
Charges constatées d'avance		-	-	-
TOTAUX		622 987	232 987	390 000
<i>Prêts accordés en cours d'exercice</i>		-	-	-
<i>Remboursements obtenus en cours d'exercice</i>		-	-	-
<i>Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)</i>		-	-	-

OPALE B2

du 01/01/2024 au 31/12/2024

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
Valeur mobilière de placement (VMP)	-	-
Banques	397 199	1 027 930
TOTAL	397 199	1 027 930

PASSIF

Capitaux propres :

Composition du capital social	Nombre	Valeur nominale	Valeur nominale
Actions ou parts composant le capital social au début de l'exercice	18 446 070	0.68	12 543 328
Actions ou parts émises pendant l'exercice	1 752 045		1 191 390
Augmentation de la valeur nominale des parts ou actions			0,00
Actions ou parts composant le capital social en fin d'exercice	20 198 115	0.68	13 734 718

OPALE B2

du 01/01/2024 au 31/12/2024

Libellé	Solde ouverture	Affectation résultat	+	-	Solde clôture
			Variations	Variations	
Capital Social	12 543 328		1 918 239	-726 849	13 734 718
Prime d'émission	789 630		989 025	-382 216	1 396 439
Prime de fusion	2 585 027				2 585 027
Réserve légale					
Réserves statutaires, contractuelles	-				-
Réserves réglementées	-				-
Autres réserves	-				-
Report à nouveau	-22 890	-1 311 942			-1 334 832
Résultat de l'exercice	-1 311 942	1 311 942	-841 079		-841 079

La société détient 0 % de ses propres actions.

OPALE B2

du 01/01/2024 au 31/12/2024

État des Dettes :

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

État des dettes	Montant Brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	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	4 698 954	751 206	2 275 790	1 671 958
Fournisseurs et comptes rattachés	93 980	93 980	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes	1 200	1 200	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
T.V.A	-	-	-	-
Obligations cautionnées	-	-	-	-
Autres impôts et taxes	619	619	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Groupe et associés	28 450	28 450	-	-
Autres dettes	7 453	7 453	-	-
Dettes représentative de titres empruntés ou remis en garantie	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAUX	4 830 656	882 908	2 275 790	1 671 958
<i>Dont Emprunts souscrits en cours d'exercice</i>	-			
<i>Dont Emprunts remboursés en cours d'exercice</i>	65 644			
<i>Dont Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques</i>	28 450			

OPALE B2

du 01/01/2024 au 31/12/2024

Charges à Payer :

Charges à Payer		Montant
<i>Congés payés</i>	Congés payés	-
	Charges sociales	-
	Charges fiscales	-
<i>Intérêts Courus</i>	Emprunts et Dettes	-
	Dettes participations Groupes	-
	Dettes participations Hors Groupe	-
	Dettes sociétés en participation	-
	Fournisseurs	-
	Associés	-
	Banques	-
Concours bancaires courants	-	
<i>Autres Charges</i>	Factures à recevoir	54 244
	Remise Rabais Ristournes, Avoir à établir	-
	Participations des salariés	-
	Personnel	-
	Organismes Sociaux	1 200
	Autres charges fiscales	619
	Divers	-
TOTAL	56 063	

COMPTE DE RÉSULTAT**Chiffre d'affaires :**

	CA HT France	CA HT Export	CA HT Total
Marchandises	832 000	-	832 000
Production de biens	-	-	-
Productions de services	29 572	-	29 572
Chiffre d'affaires total	861 572	-	861 572

OPALE B2

du 01/01/2024 au 31/12/2024

Transferts de charges :

	Exercice N	Exercice N-1
Transferts de charges	37 877	46 134

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	4 975	3 193
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
Différences positives de change	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Total Produits Financiers	4 975	3 635
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-	-
Différence négative de changes sur les créances et dettes financières	-	-
Intérêts et charges assimilées	94 533	90 878
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Total charges financières	94 533	90 878
Résultat financier	-89 558	-87 243

OPALE B2

du 01/01/2024 au 31/12/2024

Résultat Exceptionnel :

	Exercice N	Exercice N-1
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion	310 971	182 296
Produits Exceptionnels sur opération en capital	-	144 477
Reprise pour provisions pour risques et charges	-	-
Total produits exceptionnels	310 971	326 773
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	70 424	26 400
Charges Exceptionnelle sur opération en capital	-	179 892
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	-	-
Total charges exceptionnelles	70 424	206 292
Résultat exceptionnel	240 547	120 481

Impôts sur les sociétés :

	Avant IS	Impôt Taux Réduit	Impôt Taux Normal	Résultat Net
Résultat Courant	-1 081 626			-1 081 626
Résultat Exceptionnel	240 547			240 547
TOTAUX	-841 079	-	-	-841 079

Honoraires du Commissaire aux Comptes :

	CAC 1	CAC 2
Mission de contrôle légal des comptes	21 392	
Autres prestations		
TOTAUX	21 392	

OPALE B2

du 01/01/2024 au 31/12/2024

Autres Informations Spécifiques :

Rémunération des dirigeants :

Cette information n'est pas mentionnée dans la présente Annexe, car elle conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

Informations sur les Parties Liées :

Liste des transactions au sens de l'article R123-199-1 du Code de Commerce :

Parties liées	Nature de la convention avec la partie liée	Montant des transactions avec la partie liée	Autres informations (ex poste des comptes) nécessaire à l'appréciation
	NEANT		

Effectif moyen :

La société n'emploie pas de salarié.

Engagements Financiers donnés et reçus :

Type Engagement	Engagement donné	Engagement reçu
Montant des créances cédées non échues, y compris les effets escomptés non échus		
Avals et cautions		
Garantie d'actifs et de passifs		
Clauses de retour à meilleure fortune		
Engagements pris en matière de pensions		
Autres engagements donnés		
	NEANT	NEANT
Dont concernant les dirigeants		
Dont concernant les filiales		
Dont concernant les participations		
Dont concernant les autres entreprises liées		

OPALE B2

du 01/01/2024 au 31/12/2024

Engagements de dettes assorties de sûretés réelles :

	Montant garanti
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	NEANT
Emprunts et dettes financières diverses	



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

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 2024

OPALE BUSINESS 2

Société en commandite par actions

Siège social : ZA de Mane Coet Digo, 8 rue des 7 Iles 56880 Ploeren

RCS : Vannes 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 2024

À 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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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 le cas échéant de vous communiquer les 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 et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue 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.

- **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).

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Saint- Herblain, le 13 mai 2025

DocuSigned by:

2229C4DE26F24D3...

Eve Martineau

Associée



ViageCapital

**INVENTAIRE DU
FONDS AU
31/12/2024**

TYPE DE BIEN	C.P.	Crédirentiers	Age au 31/12/2024	VVL au 31/12/2024	DATE D'ACHAT
MAISON	49070	Mme	90,25	311 000 €	26/09/16
MAISON	17420	M.et Mme	81,28	386 000 €	07/10/16
MAISON	85180	Mme	92,33	326 000 €	07/10/16
MAISON	85180	M.et Mme	88,61	341 000 €	19/10/16
APPARTEMENT	49240	M.	85,33	201 000 €	10/11/16
MAISON	17570	M.et Mme	89,38	437 000 €	06/02/17
APPARTEMENT	49240	Mme	93,66	306 000 €	05/04/17
APPARTEMENT	85100	M.et Mme	87,03	485 000 €	12/06/17
APPARTEMENT	44500	Mme	93,16	480 000 €	12/06/17
MAISON	85340	M.	91,12	662 000 €	13/06/17
MAISON	17420	M.et Mme	80,60	283 000 €	03/08/17
MAISON	33800	M.et Mme	78,10	450 000 €	03/10/17
MAISON	35220	Mme	95,80	301 000 €	23/11/17
MAISON	44400	M.et Mme	90,38	264 672 €	01/12/17
MAISON	44880	M.	85,48	607 000 €	08/12/17
MAISON	85180	Mme	87,45	336 000 €	26/12/17
MAISON	33550	M.	87,96	350 000 €	06/01/18
MAISON	40410	M.et Mme	80,38	371 186 €	06/02/18
APPARTEMENT	74890	Mme	82,98	271 728 €	09/02/18
MAISON	24350	Mme	88,54	280 000 €	22/02/18
MAISON	24000	M.et Mme	89,77	210 000 €	22/02/18
MAISON	47140	Mme	90,50	170 000 €	28/02/18
MAISON	27150	M.et Mme	87,75	160 218 €	18/05/18
APPARTEMENT	44500	Mme	82,24	665 000 €	22/05/18
APPARTEMENT	17200	Mme	88,54	218 000 €	24/05/18
MAISON	56870	M.	80,95	1 023 000 €	31/05/18
MAISON	24800	M.et Mme	87,60	270 000 €	21/06/18
APPARTEMENT	85100	M.	83,41	309 000 €	24/09/18
MAISON	44880	M.	81,60	404 000 €	14/11/18
APPARTEMENT	06300	M.	88,11	329 196 €	29/11/18
MAISON	33210	M.et Mme	86,28	300 000 €	13/12/18
MAISON	17100	Mme	97,67	130 000 €	06/03/19
MAISON	17200	M.	93,36	293 000 €	29/03/19
APPARTEMENT	33000	Mme	78,58	361 000 €	10/04/19
MAISON	85710	Mme	93,42	332 000 €	17/04/19
MAISON	44230	Mme	86,70	283 000 €	19/04/19
APPARTEMENT	17200	M.et Mme	86,05	681 000 €	27/05/19
APPARTEMENT	44400	M.	88,68	290 000 €	27/05/19
MAISON	44190	M.	75,48	250 000 €	28/06/19
MAISON	56190	M.et Mme	83,64	515 000 €	01/07/19
MAISON	02460	Mme	86,33	205 834 €	19/07/19
MAISON	17120	Mme	90,42	181 000 €	05/08/19
MAISON	85230	Mme	77,73	215 000 €	04/09/19
MAISON	17132	M.et Mme	76,90	410 000 €	20/09/19
MAISON	17750	Mme	81,70	222 000 €	20/12/19

TYPE DE BIEN	C.P.	Crédirentiers	Age au 31/12/2024	VVL au 31/12/2024	DATE D'ACHAT
MAISON	17310	M.et Mme	83,31	358 000 €	20/12/19
MAISON	17120	Mme	85,01	302 000 €	20/12/19
APPARTEMENT	17000	Mme	86,77	130 000 €	03/02/20
MAISON	49070	M.et Mme	91,71	209 000 €	18/02/20
MAISON	17310	M.	80,71	325 000 €	16/03/20
MAISON	17200	M.	89,96	362 000 €	26/03/20
MAISON	56890	M.	76,33	361 000 €	16/06/20
MAISON	95660	M.	85,61	415 500 €	21/07/20
MAISON	02400	M.	80,39	206 581 €	27/07/20
APPARTEMENT	17530	M.	77,15	670 080 €	31/08/20
APPARTEMENT	14200	Mme	77,43	191 000 €	14/09/20
MAISON	14000	M.et Mme	85,51	231 000 €	16/10/20
MAISON	14114	M.et Mme	83,78	239 000 €	01/12/20
MAISON	14130	Mme	90,15	270 864 €	17/03/21
MAISON	40600	M.	88,65	750 000 €	25/04/23
MAISON	24100	M.	80,26	171 000 €	30/06/23
MAISON	33500	M.	86,47	610 000 €	30/06/23
MAISON	44600	Mme	85,78	227 000 €	05/07/23
MAISON	44290	Mme	86,03	217 000 €	06/07/23
APPARTEMENT	17200	Mme	85,59	658 000 €	07/07/23
MAISON	71330	M.	82,75	400 000 €	18/07/23
MAISON	17132	M.	78,03	422 000 €	26/07/23
MAISON	17640	Mme	74,64	475 000 €	03/08/23
APPARTEMENT	44250	Mme	75,75	261 000 €	23/08/23
MAISON	17600	Mme	85,09	83 000 €	28/08/23
MAISON	33700	M.et Mme	76,11	800 000 €	27/10/23
MAISON	17200	M.	70,13	320 000 €	15/01/24
MAISON	77460	M.et Mme	81,28	180 000 €	18/04/24
MAISON	22370	M.et Mme	77,23	620 000 €	24/06/24
MAISON	34510	M.et Mme	79,19	550 000 €	02/08/24
MAISON	34230	Mme	90,79	260 000 €	06/11/24
MAISON	34350	Mme	79,77	230 000 €	02/12/24
MAISON	44800	Mme	90,66	499 000 €	06/12/24