

## Objectifs

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## VIAGECAPITAL - Code ISIN FR001400FS98

Raison sociale : OPALE BUSINESS 2

Autre FIA géré par la société de gestion OG2I

L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de VIAGECAPITAL en ce qui concerne ce document d'informations clés

Initiateur : OG2I, agréée en France sous le n° GP- 20220033 et réglementée par l'AMF.

Date d'édition du présent document : 01/06/2026

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** Le fonds VIAGECAPITAL est un « Autre FIA » répondant au III de l'article L.214-24 du Code monétaire et financier, constitué sous la forme d'une Société en Commandite par Actions (SCA). La raison sociale du fonds est OPALE BUSINESS 2.

**Durée du produit :** La société a une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution ou prorogation anticipée. Les décisions de prorogation de la durée de la Société ou de dissolution anticipée sont prises par décision collective des actionnaires. Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion doit provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire des associés commandités et des actionnaires commanditaires, à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé commandité ou tout actionnaire commanditaire peut demander au Président du Tribunal de Commerce, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice ayant pour mission de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

**Objectifs :** La société a pour objet, en France et dans tous pays membres de l'Espace Economique Européen, l'achat puis la revente de tous biens meubles ou immeubles acquis dans le cadre juridique du viager. La société peut investir dans deux types généraux d'actifs financiers : des biens immobiliers acquis en viager et des actifs financiers assimilés à de la trésorerie : compte bancaire, OPCVM Monétaire, Placement de trésorerie court terme sans risque. Elle peut réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

**Dépositaire :** ODDO BHF - 12, Boulevard de la Madeleine, 75009 Paris

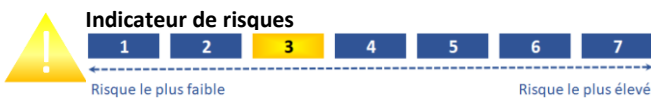
**Où et comment obtenir d'autres informations pratiques, et notamment où trouver le tout dernier prix des parts**

Pour toute information, vous pouvez vous adresser gratuitement à la société de gestion OG2I par courrier au 8 rue des 7 îles – ZA Mané Coët Digo – 56880 PLOEREN, par email à [contact@og2i.fr](mailto:contact@og2i.fr) et sur son site internet [www.og2i.fr](http://www.og2i.fr).

**Investisseurs de détail visés :**

Les souscriptions sont ouvertes aux personnes physiques ou morales dont l'investissement est de 10 000 euros minimums pour la 1<sup>ère</sup> souscription et de 5 000 € pour les suivantes.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant une durée de 8 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7 qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen. Si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que la capacité du fonds à vous payer en soit affectée.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

**Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.**

**Risques importants non pris en compte dans cet indicateur :**

**Risque d'illiquidité :** Détention minimale de 3 ans. Rachat possible après.

**Risque statistique :** Risque de décalage entre les statistiques d'espérance de vie et le comportement du fonds.

**Risque lié au marché immobilier :** Le sous-jacent du fonds étant de l'immobilier résidentiel, celui-ci est soumis au mouvement de ce marché.

**Risque de concentration :** Si le nombre de viagers au sein du fonds est trop faible pour générer une autonomie financière suffisante, une tension sur les liquidités pourrait se matérialiser (non libération de biens sur longue période).

Ce risque devrait être fortement diminué au-delà de 2026 avec l'augmentation du nombre de viagers détenus.

## Scenarios de performance

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés sont des illustrations basées sur la pire, moyenne et meilleure performance du Produit au cours des 13 dernières années.

**Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.**

Le scénario de tension montre ce que vous pourriez récupérer dans des situations de marché extrêmes.

Scenarios pour un investissement de 10 000€		1 an	8 ans (Période de détention recommandée)
<b>Minimum</b>	<b>Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.</b>		
<b>Scenarion de tension</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>7 818,65€</b>	<b>6 792,72€</b>
	Rendement annuel moyen	-21,81%	- 4,72%
<b>Scenarion défavorable (*)</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>7 822,47€</b>	<b>6 408,49€</b>
	Rendement annuel moyen	- 21,78%	- 5,41%
<b>Scenarion intermédiaire (*)</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>8 482,01€</b>	<b>11 666,30€</b>
	Rendement annuel moyen	-13,60%	1,95%
<b>Scenarion favorable (*)</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>8 928,31€</b>	<b>14 527,63€</b>
	Rendement annuel moyen	-10,72%	4,78%

(\*) Ce type de scénario s'est produit pour l'indice de substitution approprié utilisé (Indice IEIF - OPCI Grand Public Mensuel) entre 2011 et 2024.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## Que se passe-t-il si OG2I n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

## Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts sur votre investissement au fil du temps.

## Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %)
- que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- que 10 000 EUR sont investis.

Scenarios pour un investissement de 10.000€	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (*)
Coûts totaux	1 911 €	2 729 €
Incidence des coûts annuels (**)	19,11 %	3,06 %

(\*) Période de détention recommandée

(\*\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 7,29 % avant déduction des coûts et de 3,81 % après cette déduction.

## Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	14,40 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Cela comprend des coûts globaux de distribution dont la rémunération du distributeur. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.  Les coûts d'entrée sont facturés au fonds.	1 440,00 €
Coûts de sortie	7.2 % maximum de votre investissement avant qu'il ne vous soit payé. Ce coût exceptionnel de 7.2% ne s'applique qu'après acceptation de l'actionnaire pour une sortie plus rapide et en dehors des capitaux affectés à cet effet par la Société de Gestion lorsque cela est possible (cf. Statuts, article 7.2).	720,00 €
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratif et d'exploitation	4,29 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation basée sur les frais calculés sur une année de fonctionnement du fonds. Ces frais incluent les charges d'exploitation inhérentes à l'exploitation immobilière des actifs sous-jacents (entretien et réparation, assurances, taxes foncières et ordures ménagères...). Ces coûts peuvent différer des coûts réels que l'investisseur de détail peut devoir supporter.	429,00 €
Coûts de transaction	0,42 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	42,00 €
Coûts récurrents prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0,00 €

Il est précisé qu'une partie des frais prélevés sur le fonds peut être rétrocédée à certains distributeurs et intermédiaires financiers en rémunération des services de distribution, de conseil, de suivi ou d'accompagnement des investisseurs. Ces rémunérations sont encadrées par la réglementation applicable, font l'objet de dispositifs de prévention et de gestion des conflits d'intérêts et n'entraînent aucun surcoût supplémentaire pour l'investisseur. Les modalités de ces rétrocessions figurent à l'article 22 des statuts du fonds.

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

## Période de détention recommandée :

La période de détention recommandée est de 8 ans. Votre investissement est bloqué pendant une période de 36 mois. Aucune demande de retrait ne peut intervenir avant un délai de 36 mois à compter de l'inscription de l'actionnaire commanditaire sur le registre de mouvement de titres tenu par la société. Les modalités de cession de part sont définies dans les conditions visées à l'article 7.2 des statuts.

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement notifie sa décision en adressant au gérant un ordre de retrait de parts indiquant ses nom, prénom et domicile lorsqu'il s'agit d'une personne physique, ou sa raison sociale, l'adresse de son siège social, et le nom de son représentant légal lorsqu'il s'agit d'une personne morale, en précisant obligatoirement le nombre de parts sur lequel porte la demande de retrait. Le prix de rachat sera déterminé sur la base de la valeur liquidative de ses parts tel que défini par les statuts et sera, le cas échéant, diminué de toutes les charges ou frais, notamment des taxes et impôts de quelque nature que ce soit, qui pourraient être mis à la charge de la Société du fait du retrait ou de l'exclusion.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Une réclamation peut être adressée gratuitement par courrier RAR à OG2I au 8 rue des 7 îles – ZA Mané Coët Digo – 56880 PLOEREN ou par courriel à l'adresse [contact@og2i.fr](mailto:contact@og2i.fr) ou sur le site internet de la société de gestion [www.og2i.fr](http://www.og2i.fr).

## Autres Informations Pertinentes

**Fiscalité** : Chaque Investisseur devra vérifier, en fonction de sa situation personnelle, s'il respecte les conditions d'application des régimes fiscaux de faveur susceptibles de s'appliquer en matière d'impôt sur le revenu aux personnes physiques qui souscrivent des parts du Fonds.

Il est toutefois précisé que le fonds est éligible aux dispositifs PEA et PEA/PME. La Société de gestion attire l'attention des souscripteurs sur le fait que la déclaration auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) ne signifie pas que le produit présenté est éligible aux différents dispositifs fiscaux. L'éligibilité à ces dispositifs dépendra notamment du respect de certaines règles d'investissement au cours de la vie de ce produit, de la durée de détention ainsi que de la situation individuelle de chaque souscripteur.

**Stratégie ESG** : Le fonds, labellisé ISR depuis avril 2025, suit une approche Best-in-Progress/Best-in-Class visant l'amélioration ou le maintien de la performance extra-financière des actifs. Chaque investissement fait l'objet d'une notation ESG (grille interne sur 16 critères, score 0-100) dès la phase de sourcing, préalable à l'analyse financière : tout actif dont la note est inférieure à 15/100 est exclu. Les actifs retenus sont classés Best-in-Progress (note comprise entre 15 et 51, avec plan d'amélioration sur 3 ans) ou Best-in-Class (note ≥ 51, maintien de la performance). 90 % au moins du portefeuille fait l'objet d'une notation ESG annuelle. Parmi les critères pris en compte figurent notamment : la performance énergétique (DPE) et les émissions de GES (pilier E) ; la proximité des transports et services, et le maintien à domicile des crédientiers (pilier S) ; la sensibilisation des occupants et les clauses ESG dans les contrats prestataires (pilier G). La principale limite de l'approche tient à la disponibilité des données : certains indicateurs reposent sur des éléments déclaratifs ou des proxies et peuvent évoluer entre deux audits annuels.

Le détail de la méthodologie, des critères et des indicateurs d'impact figure dans le Code de Transparence ISR, disponible sur :

<https://www.og2i.fr/og2i-resolument-engage/>.

**Règlement Disclosure** : Le fonds a été classifié **article 8** au sens de SFDR. Pour plus d'information, merci de consulter la lettre d'information accompagnant le présent document et les statuts du FIA.

**Avertissement** : Le Fonds n'est pas soumis à l'agrément de l'AMF et peut adopter des règles d'investissement et de gestion spécifiques et dérogatoires à celles applicables aux fonds agréés.

La responsabilité de la Société de Gestion, OG2I, ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes des statuts du Fonds.

Les statuts ainsi que toutes autres informations pratiques, sont disponibles gratuitement sur demande auprès de la société de gestion au 8 rue des 7 îles – ZA Mané Coët Digo – 56880 PLOEREN.

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 01/06/2026.