OG2I

ViageCapital

RAPPORT ANNUEL 2025

Commentaires de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2025

L'exercice 2025 s'est déroulé dans un environnement immobilier encore marqué par les conséquences de la correction des prix observée depuis 2022, dans un contexte de remontée des taux et de ralentissement général du marché résidentiel ancien. Malgré cet environnement contraint, ViageCapital a poursuivi le déploiement de sa stratégie d'investissement en viager mutualisé en maintenant une approche sélective, fondée sur la qualité des actifs, la diversification géographique et la maîtrise des paramètres actuariels.

L'année 2025 a été caractérisée par une forte dynamique commerciale et patrimoniale. La collecte annuelle s'est élevée à 5,3 M€, en progression de 104 % par rapport à 2024, pour un total de 102 dossiers de souscription et un ticket moyen d'environ 52 k€. Cette progression reflète à la fois le développement du réseau de distribution, la montée en puissance de la plateforme digitale de souscription et l'intérêt croissant des investisseurs pour des stratégies immobilières décorrélées des marchés financiers traditionnels.

Au 31 décembre 2025, le portefeuille du fonds comptait 87 actifs immobiliers répartis sur plusieurs zones géographiques, principalement en Aquitaine et en Loire-Atlantique. La société a poursuivi sa politique d'acquisition sélective en privilégiant des actifs résidentiels bénéficiant de décotes significatives à l'acquisition et présentant des profils de duration complémentaires. Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice ont notamment porté sur des actifs situés à Ville-d'Avray, Le Chesnay, Bordeaux ou encore Eaucourt-sur-Somme.

Le modèle économique du fonds a démontré sa résilience dans un marché immobilier encore dégradé. Plusieurs cessions réalisées durant l'exercice ont permis de dégager des plus-values significatives, confirmant la capacité du modèle viager à transformer les décotes d'acquisition en création de valeur sur le long terme. Dans ce contexte, la valeur de la part a progressé de plus de 3 % sur l'exercice, atteignant 1,1348 € au début de l'année 2026. Cette évolution apparaît particulièrement satisfaisante au regard du contexte immobilier traversé par le marché résidentiel français ces dernières années.

Les comptes annuels font apparaître un total de bilan de 22,35 M€ au 31 décembre 2025 contre 20,37 M€ au titre de l'exercice précédent, traduisant la poursuite de la croissance du fonds. Les disponibilités s'élèvent à 2,43 M€ au 31 décembre 2025 contre 0,40 M€ un an plus tôt. La société disposait par ailleurs d'une trésorerie supérieure à 3 M€, permettant de couvrir environ 3,3 années de rentes viagères estimées à environ 900 k€ par an.

Les dettes viagères inscrites au passif s'élèvent à 4,30 M€ au 31 décembre 2025. Elles correspondent aux engagements futurs liés aux rentes viagères dues aux crédirentiers dans le cadre des acquisitions réalisées par le fonds. Conformément aux règles comptables applicables, ces dettes font l'objet d'une réévaluation régulière prenant notamment en compte l'évolution du coût de la vie.

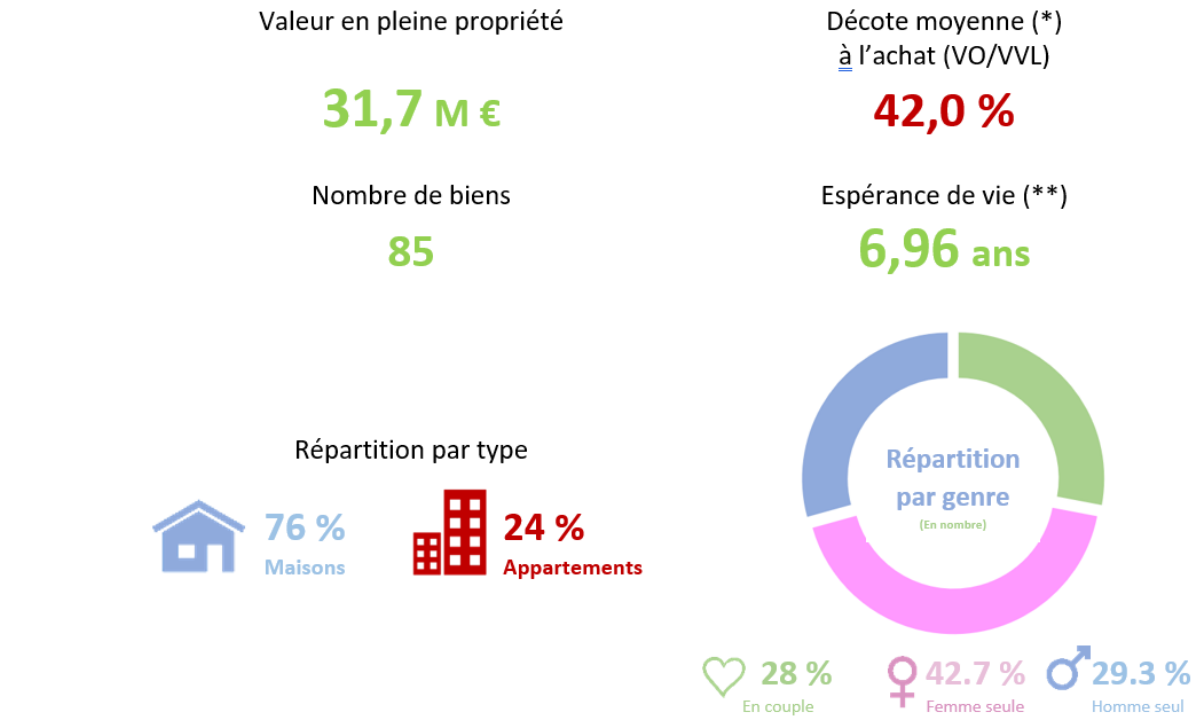
Le résultat net comptable de l'exercice ressort à une perte de 1,53 M€ contre une perte de 0,84 M€ en 2024. Ce résultat doit être analysé au regard des spécificités du modèle économique du viager mutualisé et du traitement comptable des actifs immobiliers et dettes

viagères. Il ne reflète pas directement la performance patrimoniale du portefeuille ni l'évolution de la valeur économique des actifs détenus. Le résultat d'exploitation reste notamment impacté par les variations de stocks immobiliers, les charges externes liées à la structuration et au développement du fonds ainsi que les mécanismes de réévaluation actuarielle des engagements viagers.

L'exercice 2025 a également marqué une étape importante dans la structuration extra-financière du fonds. ViageCapital a poursuivi la mise en œuvre de sa démarche ISR avec son classement au titre de l'article 8 du règlement SFDR et l'intégration opérationnelle des critères ESG dans le processus d'investissement et de suivi des actifs. Cette démarche repose notamment sur la promotion du maintien à domicile des seniors, l'amélioration progressive des caractéristiques environnementales des actifs via un outil propriétaire de notation ESG.

La société estime que les fondamentaux structurels du marché du viager demeurent particulièrement favorables, portés par le vieillissement démographique, la forte détention immobilière des seniors et les besoins croissants de monétisation patrimoniale. Dans ce contexte, ViageCapital entend poursuivre sa stratégie de croissance prudente et sélective en 2026, en s'appuyant sur une situation de liquidité solide, un portefeuille diversifié et un environnement de marché redevenu progressivement plus favorable aux acquisitions.

ViageCapital au 31 décembre 2025



(*) Base : VO et VVL à l'acquisition

(**) au 31/12/2025

OG2I

ViageCapital

RAPPORT COMMISSAIRES AUX COMPTES 2025

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

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 2025

Forvis Mazars SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Siège social : 45 rue Kléber - 92300 LEVALLOIS-PERRET
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

OPALE BUSINESS 2
Société en commandite par actions
Siège social : ZA de Mane Coet Digo, 8 rue des Iles 56880 Ploeren
RCS : Vannes 832 173 934

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société OPALE BUSINESS 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Changement de méthode comptable » de l'annexe des comptes annuels qui expose les incidences du changement de méthode comptable induit par la première application du règlement ANC n°2022-06.

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

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

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

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 28 mai 2026

DocuSigned by:

2229C4DE26F24D3...

Eve Martineau

Associée

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

- BILAN ACTIF -

OPALE B2

du 01/01/2025 au 31/12/2025

	31/12/2025			31/12/2024
	Brut	Amort. et Prov.	Net	
ACTIF IMMOBILISE				
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours, avances et acomptes				
Immobilisations financières (1)				
Participations				
Créances rattachées à participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	50 022		50 022	50 022
Prêts				
Autres immobilisations financières	548 700		548 700	390 000
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (III)	**598 722**		**598 722**	**440 022**
ACTIF CIRCULANT				
Stock et en-cours				
Matières premières et approvisionnements				
En cours de production				
Produits finis				
Marchandises	18 744 885		18 744 885	19 299 152
Avances et acomptes versés sur commandes				1 569
Créances (2)				
Créances clients et comptes rattachés	23 938		23 938	26 751
Autres créances	527 535		527 535	181 598
Charges constatées d'avance	801		801	
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres Titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	2 430 121		2 430 121	397 199
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	**21 727 280**		**21 727 280**	**19 906 269**
Frais émissions des emprunts (V)				
Primes remboursements emprunts (VI)				
Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)	24 639		24 639	24 639
TOTAL ACTIF GENERAL (I+II+III+IV+V+VI+VII)	**22 350 641**		**22 350 641**	**20 370 929**
Renvois:				
(1) Dont à moins d'un an :				
(2) Dont à moins d'un an :				

CLM

OUEST CONSEILS
EXPERTISE COMPTABLE & AUDIT

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

- BILAN PASSIF -

OPALE B2

du 01/01/2025 au 31/12/2025

	31/12/2025	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel (dont versé: 15 730 324,47)	16 016 771	13 734 718
Primes d'émission, de fusion, d'apport	5 462 730	3 981 466
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-2 175 911	-1 334 832
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-1 532 837	-841 079
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	**17 770 754**	**15 540 273**
AUTRES FONDS PROPRES		
Montant des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I Bis)		
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissement de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses (2)	4 299 060	4 698 954
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	258 726	93 980
Dettes fiscales et sociales	1 200	1 819
Dettes sur immobilisations et comptes rattachées		
Autres dettes	15 134	30 839
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES (III)	**4 574 119**	**4 825 592**
Ecarts de conversion et différences d'évaluation Passif (IV)	5 768	5 064
TOTAL PASSIF GENERAL (I + I bis + II + III + IV)	**22 350 641**	**20 370 929**
Renvois :		
(1) Dont à moins d'un an	1 051 809,00	882 908,00
(2) Dont emprunts participatifs		

CLM

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

- COMPTE DE RESULTAT -

OPALE B2

du 01/01/2025 au 31/12/2025

			31/12/2025	31/12/2024
Produits d'exploitation	**France**	**Export**		
Ventes de marchandises	1 904 000		1 904 000	832 000
Production vendue - biens				
Production vendue - services	30 912		30 912	29 572
Chiffre d'affaires net	**1 934 912**		**1 934 912**	**861 572**
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions				132 668
Produits des cessions d'immobilisations, incorporelles et corporelles				
Autres produits			87 225	1 192
Total des produits d'exploitation I (1)			**2 022 137**	**995 432**
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises				
Variation de stock (marchandises)			1 391 617	573 959
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes (1)			1 931 498	1 289 307
Impôts, taxes et versements assimilés			110 280	116 047
Salaires			8 500	6 000
Cotisations sociales				1 200
Dotations d'exploitation sur immobilisations - dotations aux amortissements				
Dotations d'exploitation sur immobilisations - dotations aux dépréciations				
Dotations d'exploitation sur actif circulant : dotations aux dépréciations			705	816
Dotations aux provisions				
Valeurs comptables des immobilisations incorporellles et corporelles cédées				
Autres charges			3 145	170
Total des charges d'exploitation II (2)			**3 445 744**	**1 987 499**
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			**-1 423 607**	**-992 067**
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				

CLM

OUEST CONSEILS
EXPERTISE COMPTABLE & AUDIT

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

- COMPTE DE RESULTAT -

OPALE B2

du 01/01/2025 au 31/12/2025

	31/12/2025	31/12/2024
Produits Financiers		
Produits financiers de participations (2)		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)		
Autres intérêts et produits assimilés (2)	8 130	4 975
Reprises sur dépréciations et provisions		
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
Total des produits financiers (V)	**8 130**	**4 975**
Charges Financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées (3)	117 360	94 533
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
Total des charges financières (VI)	**117 360**	**94 533**
RESULTAT FINANCIER (V) - (VI)	**-109 230**	**-89 558**
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)	**-1 532 837**	**-1 081 626**
Produits Exceptionnels (VII)		310 971
Charges Exceptionnelles (VIII)		70 424
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		**240 547**
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	**2 030 267**	**1 311 378**
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	**3 563 104**	**2 152 457**
BENEFICE OU PERTE	**-1 532 837**	**-841 079**
Renvois:		
(1) dont redevances de crédit-bail mobilier		
(1) dont redevances de crédit-bail immobilier		1 860,00
(2) dont produits concernant les entités liées		
(3) dont intérêts concernant des entités liées		

CLM

OUEST CONSEILS
EXPERTISE COMPTABLE & AUDIT

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

ANNEXE COMPTABLE

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

OPALE B2

Annexe des Comptes

de l'exercice clos

le 31/12/2025

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025, dont le total est de 22 350 641€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte nette comptable de -1 532 837€.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

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

Faits caractéristiques de l'exercice :

Principes, règles et méthodes comptables :

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 modifiant les règlements ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 et n°2023-08 du 22 novembre 2023 relatifs 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.

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

Changement de méthode comptable :

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont établis et présentés conformément au règlement ANC n°2014-03 relatif au Plan Comptable Général, tel que modifié par les règlements ultérieurs, notamment le règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers applicable à compter du 1er janvier 2025.

Ce changement de règlementation se traduit par des reclassements au sein des produits d'exploitation et des charges d'exploitation.

Les méthodes comptables retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent, sauf indication contraire dans l'annexe.

Reclassements et impacts (ANC ou volontaire) :

Les principaux impacts concernant uniquement la présentation des états financiers :

Poste ancien PCG	Nouveau poste ANC 2022-06	Montant au 31/12/N-1
Transferts de charges d'exploitation	Autres produits d'exploitation	37 878 €
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	Autres produits	310 971 €
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	Autres charges	70 424 €

L'impact sur les capitaux d'ouverture : Le changement de méthode n'a pas d'impact sur les capitaux d'ouverture.

Ce changement constitue uniquement un changement de présentation.

Nature de l'impact	Montant
Capitaux propres au 01/01/N avant réforme	15 540 273 €
Impact du changement de réglementation	0 €
Capitaux propres au 01/01/N après réforme	15 540 273 €

Suite aux reclassements liés à la nouvelle règlementation, Le format du bilan et du compte de résultat de l'exercice 2024 présenté avec les comptes 2025 diffère du format du bilan et du compte de résultat certifié par le commissaire aux comptes lors de l'exercice précédent.

Ainsi, le bilan et le compte de résultat arrêtés et publiés au titre de l'exercice précédent sont présentés à la fin de cette Annexe.

CLM

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

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 crédirentier. Les dettes viagères à verser aux crédirentiers s'élèvent à 4 299 060 Euros au 31 décembre 2025, 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 2025, le montant de l'indexation est de 106 940 Euros. Cette somme constitue une charge financière comptabilisée en 668.

3/ Abandon de droit d'usage :

Cinq crédirentiers au total 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 BPGO.

Ces sommes sont comptabilisées en compte 275 pour un montant de 548 700€ et seront récupérables ultérieurement.

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

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.

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.

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

Immobilisations Financières	Valeur brute Début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute Fin d'exercice
Participations évaluées selon méthode équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés	50 022			50 022
Prêts & Autres Immobilisations financières	390 000	158 700		548 700
TOTAL GENERAL	**440 022**	**158 700**		**598 722**

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	18 744 885	-	18 744 885
En-cours Biens	-	-	-
En-cours Services	-	-	-
TOTAUX	18 744 885	-	18 744 885

CLM

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

Dépréciations Actif :

Dépréciation Actif	Début exercice	+ Dépréciation	- Reprise	Fin exercice
Stocks et encours	-	-	-	-
Clients et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres Actifs	5 064	705	-	5 768
TOTAUX	**5 064**	**705**	**-**	**5 768**

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

Produits à Recevoir :

Produits à recevoir		Montant
Intérêts Courus	Immobilisations Financières	-
	Participation Groupe	-
	Participation Hors Groupe	-
	Clients	-
	Associés	-
	Valeurs Mobilières de Placement	4 654
Autres Produits	Facture à Établir	-
	RRR à obtenir, Avoir à Recevoir	-
	Personnel	-
	Sécurité Sociale	-
	État	5 967
	Divers	1 720
TOTAL		**12 341**

CLM

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

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		548 700	-	548 700
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 et taxes	-	-	-
	Divers	5 967	5 967	-
Groupe et associés		473 064	473 064	-
Débiteurs divers		73 143	73 143	-
Charges constatées d'avance		801	801	-
TOTAUX		**1 125 612**	**576 912**	**548 700**
Prêts accordés en cours d'exercice		-		
Remboursements obtenus en cours d'exercice		-		
Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)		-		

CLM

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

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	2 430 121	397 199
TOTAL	**2 430 121**	**397 199**

PASSIF

Capitaux propres :

Composition du capital social	Nombre	Valeur nominale	Valeur nominale
Actions ou parts composant le capital social au début de l'exercice	20 198 115	0.68	13 734 718
Actions ou parts émises pendant l'exercice	3 432 764		2 282 053
Augmentation de la valeur nominale des parts ou actions			
Actions ou parts composant le capital social en fin d'exercice	23 630 879	0.68	16 016 771

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

OPALE B2

du 01/01/2025 au 31/12/2025

Libellé	Solde ouverture	Affectation résultat	+ Variations	- Variations	Solde clôture
Capital Social	13 734 718		3 275 811	- 993 757	16 016 771
Prime d'émission	1 396 439		2 096 708	- 615 444	2 877 703
Prime de fusion	2 585 027				2 585 027
Réserve légale					
Réserves statutaires, contractuelles	-				-
Réserves réglementées	-				-
Autres réserves	-				-
Report à nouveau	-1 334 832	-841 079			-2 175 911
Résultat de l'exercice	-841 079	841 079	-1 532 837		-1 532 837

La société détient 0 % de ses propres actions.

CLM

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

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	4 299 060	770 981	2 237 012	1 291 066
Fournisseurs et comptes rattachés	258 726	258 726	-	-
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	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Groupe et associés	13 800	13 800	-	-
Autres dettes	7 102	7 102	-	-
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAUX	**4 579 887**	**1 051 809**	**2 237 012**	**1 291 066**
Dont Emprunts souscrits en cours d'exercice	-			
Dont Emprunts remboursés en cours d'exercice	0			
Dont Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques	13 800			

CLM

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

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	181 941
	Remise Rabais Ristournes, Avoir à établir	-
	Participations des salariés	-
	Personnel	-
	Organismes Sociaux	1 200
	Autres charges fiscales	-
	Divers	-
TOTAL		**183 141**

COMPTE DE RÉSULTAT

Chiffre d'affaires :

	CA HT France	CA HT Export	CA HT Total
Marchandises	1 904 000	-	1 904 000
Production de biens	-	-	-
Productions de services	30 912	-	30 912
Chiffre d'affaires total	**1 934 912**	**-**	**1 934 912**

CLM

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

Résultat Financier :

	Exercice N	Exercice N-1
Produits Financiers de Participations	-	-
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	8 130	4 975
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
Différences positives de change	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Total Produits Financiers	**8 130**	**4 975**
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-	-
Différence négative de changes sur les créances et dettes financières	-	-
Intérêts et charges assimilées	117 360	94 533
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Total charges financières	***117 360***	***94 533***
Résultat financier	**-109 230**	**-89 558**

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

Résultat Exceptionnel :

	Exercice N	Exercice N-1
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	310 971
Produits Exceptionnels sur opération en capital	-	-
Reprise pour provisions pour risques et charges	-	-
Total produits exceptionnels	**-**	**310 971**
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	70 424
Charges Exceptionnelle sur opération en capital	-	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	-	-
Total charges exceptionnelles	**-**	**70 424**
Résultat exceptionnel	**-**	**240 547**

Impôts sur les sociétés :

	Avant IS	Impôt Taux Réduit	Impôt Taux Normal	Résultat Net
Résultat Courant	-1 532 837			- 1 532 837
Résultat Exceptionnel	-			-
TOTAUX	**-1 532 837**	**-**	**-**	**-1 532 837**

Honoraires du Commissaire aux Comptes :

	CAC 1	CAC 2
Mission de contrôle légal des comptes	20 200	
Autres prestations		
TOTAUX	**20 200**	

CLM

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

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
SAS OG2I	Prestations de gestion	689 927 € HT	Compte 62263101
SAS OG2I	Prestations commercialisation	773 643 € HT	Compte 62263200
SAS OG2I	Prestations d'ingénierie	60 739 € HT	Compte 62263300

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		

CLM

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

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	

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

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 2025

Forvis Mazars SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Siège social : 45 rue Kléber - 92300 LEVALLOIS-PERRET
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

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 2025

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, 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, selon les termes de l'article R.225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-58 du code de commerce 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.

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.225-86 du code de commerce.

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antiérieurs

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 crédirentiers 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 crédirentiers
- 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

Docusign Envelope ID: 33143EC1-4067-8971-80BE-1ACBC698A4B1

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 28 mai 2026

DocuSigned by:
2229C4DE26F24D3...

Eve Martineau

Associée

INVENTAIRE DU FONDS AU 31/12/2025

OG2I

INVENTAIRE AU 31 décembre 2025						
TYPE DE BIEN	C.P.	Crédirentiers	Age	VVL	DATE D'ACHAT	ISR
APPARTEMENT	17200	Mme	86,59	658 000 €	07/07/2023	✓
MAISON	44730	M.		249 000 €	19/10/2018	✗
MAISON	85180	Mme	93,33	326 000 €	07/10/2016	✓
MAISON	40410	M. et Mme	81,38	290 000 €	06/02/2018	✓
APPARTEMENT	85100	M. et Mme	88,03	485 000 €	12/06/2017	✓
MAISON	44800	Mme	91,66	460 000 €	06/12/2024	✓
MAISON	17120	Mme	86,01	302 000 €	20/12/2019	✓
MAISON	56870	M.	81,95	1 023 000 €	31/05/2018	✓
MAISON	44880	M.	86,48	607 000 €	08/12/2017	✓
MAISON	17420	M. et Mme	81,60	283 000 €	03/08/2017	✓
MAISON	17200	M.	90,96	362 000 €	26/03/2020	✓
MAISON	33210	M. et Mme	87,28	300 000 €	13/12/2018	✓
MAISON	24350	Mme	89,54	280 000 €	22/02/2018	✓
MAISON	17640	Mme	75,64	471 000 €	03/08/2023	✓
APPARTEMENT	44500	Mme	83,24	665 000 €	22/05/2018	✓
MAISON	49070	M. et Mme	92,71	209 000 €	18/02/2020	✓
APPARTEMENT	85100	M.	84,41	309 000 €	24/09/2018	✓
MAISON	14000	M. et Mme	86,51	231 000 €	16/10/2020	✓
APPARTEMENT	49240	M.	86,33	201 000 €	10/11/2016	✓
MAISON	85300	Mme		395 000 €	25/09/2017	✗
MAISON	44190	M.	76,48	250 000 €	28/06/2019	✓
MAISON	49070	Mme	91,25	311 000 €	26/09/2016	✓
MAISON	40600	M.	89,65	750 000 €	25/04/2023	✓
MAISON	2400	M.	81,39	190 000 €	27/07/2020	✓
APPARTEMENT	17000	Mme	87,77	210 000 €	03/02/2020	✓
MAISON	77460	M. et Mme	82,28	107 000 €	18/04/2024	✓
MAISON	34230	Mme	91,79	260 000 €	06/11/2024	✓
MAISON	27150	M.	87,95	135 000 €	18/05/2018	✓
MAISON	17750	Mme	82,70	222 000 €	20/12/2019	✓
MAISON	17570	M. et Mme	90,38	437 000 €	06/02/2017	✓
MAISON	33700	M. et Mme	77,11	800 000 €	27/10/2023	✓
MAISON	47140	Mme	91,50	170 000 €	28/02/2018	✓
MAISON	17200	M.	71,13	320 000 €	15/01/2024	✓
MAISON	33550	M.	88,96	350 000 €	06/01/2018	✓
MAISON	33800	M. et Mme	79,10	450 000 €	03/10/2017	✓
APPARTEMENT	14200	Mme	78,43	191 000 €	14/09/2020	✓
APPARTEMENT	44250	Mme	76,75	261 000 €	23/08/2023	✓
APPARTEMENT	44500	Mme	94,16	374 000 €	12/06/2017	✗
MAISON	85340	M. et Mme		662 000 €	13/06/2017	✓
MAISON	14114	M.	84,78	239 000 €	01/12/2020	✓
MAISON	17600	Mme	86,09	83 000 €	28/08/2023	✓
MAISON	22370	M. et Mme	78,23	620 000 €	24/06/2024	✓
MAISON	64270	M. et Mme		230 000 €	12/09/2016	✗
MAISON	56890	M.	77,33	361 000 €	16/06/2020	✓
APPARTEMENT	78150	Mme	91,96	360 000 €	13/06/2025	✓
MAISON	17310	M.	81,71	325 000 €	16/03/2020	✓
MAISON	44290	Mme	87,03	217 000 €	06/07/2023	✓
MAISON	44400	M. et Mme	91,38	236 000 €	01/12/2017	✓
MAISON	95660	M.	86,61	340 000 €	21/07/2020	✓

OG2I

TYPE DE BIEN	C.P.	Crédirentiers	Age	VVL	DATE D'ACHAT	ISR
MAISON	17420	M. et Mme	82,28	386 000 €	07/10/2016	✓
MAISON	17200	M.	94,36	293 000 €	29/03/2019	✓
APPARTEMENT	17200	Mme		218 000 €	24/05/2018	✓
APPARTEMENT	06300	M.	89,11	260 000 €	29/11/2018	✓
APPARTEMENT	17530	M.	78,15	620 000 €	31/08/2020	✓
APPARTEMENT	92410	M. et Mme	73,05	415 000 €	02/12/2025	✓
MAISON	34350	Mme	80,77	230 000 €	02/12/2024	✓
MAISON	44600	Mme	86,78	227 000 €	05/07/2023	✓
APPARTEMENT	33000	Mme	79,58	361 000 €	10/04/2019	✓
APPARTEMENT	17200	M. et Mme	87,05	681 000 €	27/05/2019	✓
MAISON	44230	Mme	87,70	283 000 €	19/04/2019	✓
MAISON	71330	M.	83,75	400 000 €	18/07/2023	✓
MAISON	57310	Mme		140 000 €	22/12/2020	✗
APPARTEMENT	44400	M.	89,68	290 000 €	27/05/2019	✓
MAISON	2460	Mme	87,33	170 000 €	19/07/2019	✓
MAISON	85230	Mme	78,73	215 000 €	04/09/2019	✓
MAISON	17310	M. et Mme	84,31	358 000 €	20/12/2019	✓
MAISON	17132	M.	79,03	422 000 €	26/07/2023	✓
APPARTEMENT	74890	Mme	83,98	215 000 €	09/02/2018	✓
MAISON	24000	Mme	92,02	210 000 €	22/02/2018	✓
MAISON	44380	Mme		480 000 €	20/08/2019	✗
MAISON	35220	Mme	96,80	301 000 €	23/11/2017	✓
MAISON	85180	Mme	88,45	336 000 €	26/12/2017	✓
APPARTEMENT	49240	Mme	94,66	306 000 €	05/04/2017	✓
MAISON	17132	M. et Mme	77,90	410 000 €	20/09/2019	✓
MAISON	34510	M. et Mme	80,19	550 000 €	02/08/2024	✓
MAISON	24100	M.	81,26	171 000 €	30/06/2023	✓
MAISON	33500	M.	87,47	610 000 €	30/06/2023	✓
MAISON	85710	Mme	94,42	332 000 €	17/04/2019	✓
MAISON	44880	M.	82,60	404 000 €	14/11/2018	✓
MAISON	17100	Mme	98,67	134 000 €	06/03/2019	✓
APPARTEMENT	33260	Mme		207 000 €	27/06/2019	✗
MAISON	24800	M. et Mme	88,60	270 000 €	21/06/2018	✓
MAISON	85180	M. et Mme	89,61	341 000 €	19/10/2016	✓
MAISON	80580	Mme	89,04	140 000 €	11/12/2025	✓
APPARTEMENT	33000	Mme	85,05	335 000 €	23/12/2025	✓

ANNEXE IV

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit	Identifiant d'entité juridique	Période de référence
ViageCapital (SCA – Autre FIA – ISIN FR001400FS98)	OG2I	Du 1er janvier au 31 décembre 2025

Objet : la présente annexe complète le rapport annuel 2025 du fonds ViageCapital, conformément à l'article 11, paragraphe 2, du règlement (UE) 2019/2088 (SFDR). Elle présente la manière dont les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds, décrites dans son annexe précontractuelle SFDR (Annexe II), ont été mises en œuvre au cours de l'exercice. Le fonds a adopté ces caractéristiques au titre de l'article 8 du règlement SFDR et a obtenu le label ISR en avril 2025.

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

Oui	Non
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___ %	☐ Il promouvait des caractéristiques E/S et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ___ % d'investissements durables
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___ %	☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Au cours de l'exercice 2025, le fonds a promu les caractéristiques environnementales et sociales prévues dans son annexe précontractuelle : optimisation de l'occupation des actifs par la satisfaction et le bien-être des occupants, maintien des seniors à domicile, réduction des consommations énergétiques et amélioration de la performance environnementale des logements. Ces caractéristiques ont été mises en œuvre au moyen de la grille de notation ESG propriétaire d'OG2I (16 critères, note de 0 à 100), appliquée à chaque actif en phase d'acquisition puis chaque année pendant la détention :

- 78 biens notés sur 85 détenus, soit 92,9 % du portefeuille immobilier en valeur vénale (objectif : au moins 90 %) ;
- aucun actif acquis sous la note minimale d'exclusion de 15/100 ;
- 31 biens (39,7 %) classés Best-in-Class (note ≥ 51/100) et 47 biens (60,3 %) classés Best-in-Progress, faisant l'objet d'un plan d'actions d'amélioration sur trois ans visant la note seuil de 51/100 ou une hausse d'au moins 20 points.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Indicateur de durabilité	Mesure	Résultat 2025	Périmètre
Couverture de la notation ESG	Part des actifs notés (en valeur vénale)	92,9 %	100 % du parc
Énergie	Consommation moyenne (kWhep/m²/an) – benchmark ADEME : 191	203,5	37,6 % du parc (DPE disponibles)
Efficacité énergétique	Part des actifs classés E, F ou G au DPE	13,5 %	37,6 % du parc
Carbone	Émissions de GES ($kgCO_2eq/m^2/an$) – benchmark ADEME : 24	23,7	37,6 % du parc
Biodiversité	Part des biens dont la végétalisation dépasse 25 % de l'emprise au sol	75,6 %	100 % du parc
Mobilité	Part des biens proches d'un transport en commun (< 500 m en zone urbaine, < 1 km en zone rurale)	71,8 %	100 % du parc

Indicateur de durabilité	Mesure	Résultat 2025	Périmètre
Santé	Part des biens équipés d'une VMC	56,4 %	100 % du parc
Maintien des seniors à domicile	Part des biens en viager occupé	98,7 %	100 % du parc
Engagement des parties prenantes	Part des contrats prestataires intégrant des clauses ESG	1,2 %	100 % du parc

Limite : les indicateurs énergétiques sont calculés sur les actifs disposant d'un DPE (37,6 % du parc) ; un renouvellement des diagnostics a été engagé à partir de janvier 2026.

…et par rapport aux périodes précédentes ?

Sans objet : l'exercice 2025 est la première période de référence au titre de l'article 8 du règlement SFDR. La comparaison sera présentée à compter de l'exercice 2026.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment poursuivre et comment les investissements durables effectués ont-ils contribué à ces objectifs ?

Sans objet : le fonds ne s'est pas engagé à réaliser des investissements durables.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Sans objet.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Conformément à son annexe précontractuelle SFDR, le fonds n'a pas formellement pris en considération les principales incidences négatives (PAI) au sens du règlement (UE) 2019/2088 ; OG2I ne les prend pas en considération au niveau de la société de gestion (article 4, paragraphe 1, point b), du règlement SFDR – déclaration publiée sur www.og2i.fr). Le processus d'évaluation ESG intègre toutefois le suivi de certains indicateurs relatifs aux facteurs de durabilité : combustibles fossiles (aucun actif lié à l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles), efficacité et consommation énergétiques, déchets (recours à des prestataires respectant la charte « Chantiers propres ») et biodiversité (végétalisation des parcelles).

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Dix principaux actifs au 31/12/2025, en pourcentage de la valeur vénale libre totale des biens figurant à l'inventaire du rapport annuel :

Investissement	Secteur	% des actifs immobiliers	Pays / département
Maison (acquise en 2018)	Immobilier résidentiel – viager	3,8 %	France – Morbihan (56)
Maison (acquise en 2023)	Immobilier résidentiel – viager	3,0 %	France – Gironde (33)
Maison (acquise en 2023)	Immobilier résidentiel – viager	2,8 %	France – Landes (40)
Appartement (acquis en 2019)	Immobilier résidentiel – viager	2,5 %	France – Charente-Maritime (17)
Appartement (acquis en 2018)	Immobilier résidentiel – viager	2,5 %	France – Loire-Atlantique (44)
Appartement (acquis en 2023)	Immobilier résidentiel – viager	2,5 %	France – Charente-Maritime (17)
Maison (acquise en 2024)	Immobilier résidentiel – viager	2,3 %	France – Côtes-d'Armor (22)
Appartement (acquis en 2020)	Immobilier résidentiel – viager	2,3 %	France – Charente-Maritime (17)
Maison (acquise en 2023)	Immobilier résidentiel – viager	2,3 %	France – Gironde (33)
Maison (acquise en 2017)	Immobilier résidentiel – viager	2,3 %	France – Loire-Atlantique (44)

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Le fonds ne réalise pas d'investissements durables (0 %).

Quelle était l'allocation des actifs ?

Catégorie	Contenu	Part des investissements
#1 Alignés sur les caractéristiques E/S	Actifs immobiliers résidentiels notés selon la grille ESG du fonds et respectant ses critères d'éligibilité	85,2 %
#2 Autres	Trésorerie du fonds (disponibilités de 2,43 M€) et actifs immobiliers non notés (acquisitions récentes ou biens libérés en cours de cession)	14,8 %

Base de calcul : valeur vénale des actifs immobiliers et disponibilités au 31/12/2025.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Immobilier résidentiel en France (maisons et appartements acquis en viager occupé) : 78 % de maisons, 22 % d'appartements, principalement en Charente-Maritime, Loire-Atlantique, Vendée et Gironde. Le fonds n'est exposé à aucune activité du secteur des combustibles fossiles.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

0 %. Le fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable et ses investissements ne recherchent pas un alignement avec la taxinomie de l'UE. Le fonds n'a investi dans aucune activité liée au gaz fossile ou à l'énergie nucléaire conforme à la taxinomie de l'UE. Les graphiques d'alignement figurant dans le rapport ESG 2025 font apparaître 0 % d'alignement, obligations souveraines incluses ou exclues.

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

0 %.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ? / Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Sans objet (0 %).

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

La catégorie #2 comprend la trésorerie, nécessaire au paiement des rentes viagères et à la gestion de la liquidité du fonds, ainsi que les actifs immobiliers non encore notés (acquisitions récentes) ou libérés et en cours de cession, pour lesquels une notation n'est pas pertinente compte tenu de leur nature transitoire. Aucune garantie environnementale ou sociale minimale ne s'applique à la trésorerie ; les actifs récemment acquis sont notés lors de la revue annuelle suivante.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

- obtention du label ISR (avril 2025) et classement du fonds au titre de l'article 8 du règlement SFDR ;
- notation ESG de chaque acquisition avant décision du Comité d'investissement (qui intègre le Comité ISR) et revue annuelle des notes du portefeuille ;
- mise en place de plans d'actions d'amélioration sur trois ans pour les 47 actifs Best-in-Progress ;
- envoi d'un premier questionnaire de satisfaction à l'ensemble des crédirentiers ;
- recours à des entreprises labellisées (RGE, Qualibat) pour 100 % des chantiers programmés et phase pilote des clauses ESG dans les contrats de prestataires (charte « Chantiers propres ») ;
- programmation du renouvellement des diagnostics de performance énergétique, engagé dès janvier 2026 conformément aux nouvelles normes DPE.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Sans objet : aucun indice de référence n'a été désigné pour déterminer si le fonds est aligné sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

Où trouver davantage d'informations spécifiques au produit ?

Le détail de la méthodologie ESG du fonds (critères, grille de notation, notes de référence et indicateurs) figure dans le Code de transparence ISR de ViageCapital. Le Code de transparence, l'annexe précontractuelle SFDR, le rapport ESG 2025 et la déclaration de non-prise en compte des principales incidences négatives sont disponibles sur https://www.og2i.fr/og2i-resolument-engage/.