



ViageCapital

**RAPPORT ANNUEL
2023**

Analyse de l'année 2023 et perspective 2024

Le mot des gérants

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

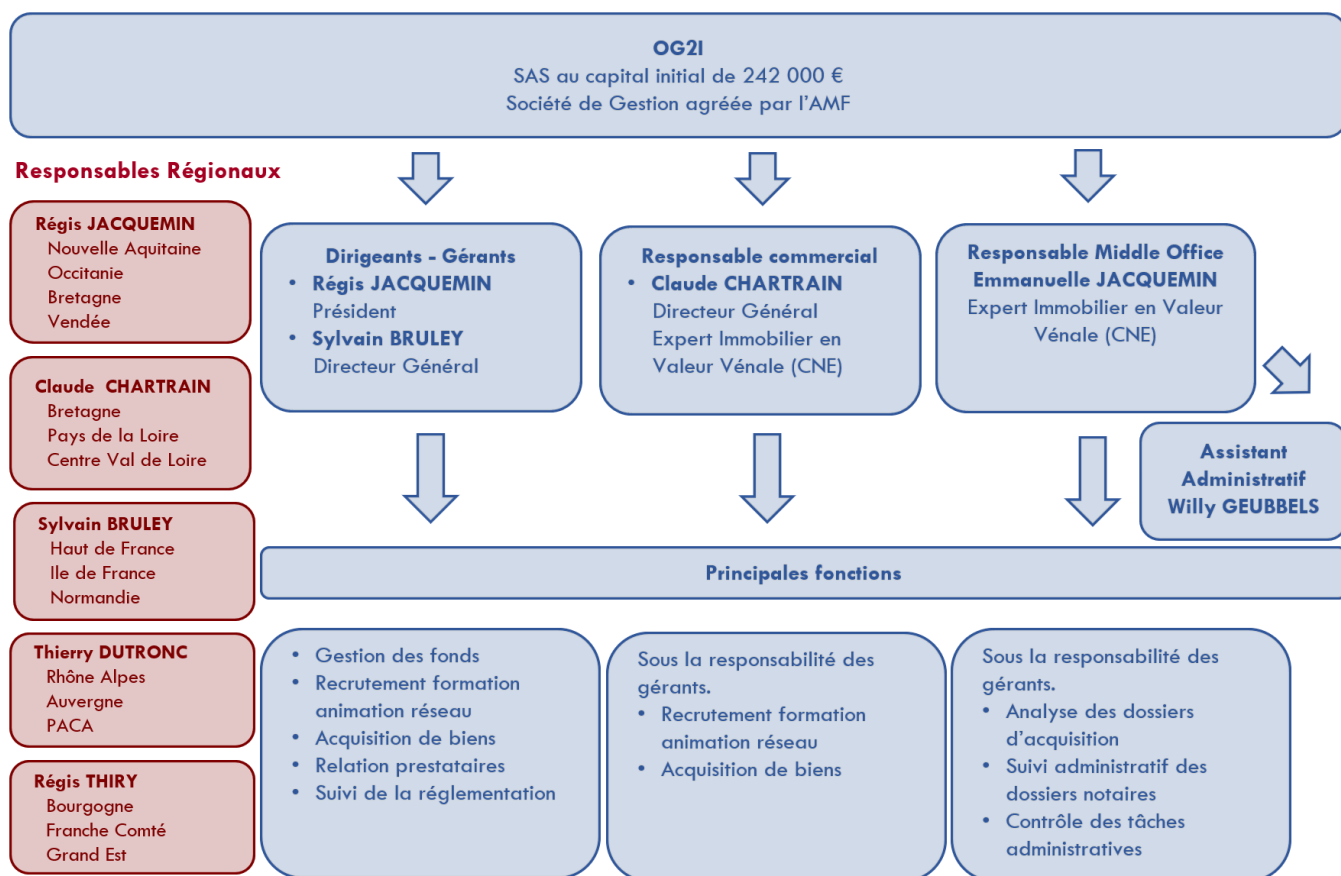
Ces trois dernières années de travail pour l'obtention de l'agrément définitif d'OG2I en tant que société de gestion ont enfin abouti le 22 décembre dernier. C'est avec un immense soulagement et une joie non moins grande que nous avons accueilli cette nouvelle.

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

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

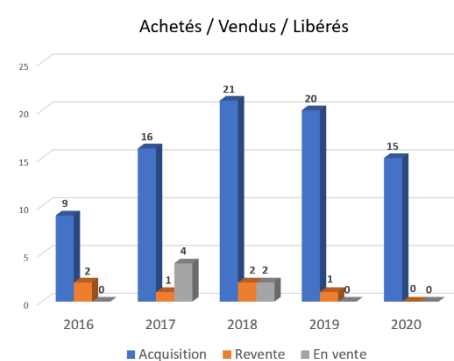
Plusieurs changements sont intervenus pour les fonds suite à l'agrément définitif d'OG2I :

Une nouvelle organisation :



Point achats / ventes sur l'année 2022

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



Démographie du portefeuille

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

Impact de la méthode de calcul sur la valeur de part

Au cours de l'étude de la demande d'agrément de la société de gestion OG2I qui gère maintenant vos fonds, l'AMF a demandé la modification de la méthode de calcul de valeur de part et notamment de la prise en compte des plus-values latentes des biens détenus dans vos fonds.

Jusqu'à présent, la méthode de valorisation que nous avons adoptée permettait de proposer une performance stable et régulière dans le temps. En effet, l'intégration des plus-values latentes et des dettes de rentes générées par l'acquisition de viager était lissée sur un cycle complet (acquisition, paiement des rentes, libération et revente). Ce cycle, comme nous vous l'avons présenté à différentes reprises, s'étale en moyenne et par construction, sur une durée de 8 ans.

La politique de valorisation des actifs imposée par l'AMF nous a contraint à modifier la manière dont nous intégrons les plus-values latentes et les dettes de rente. En particulier, il ne nous est plus possible de lisser les plus-values latentes sur un cycle viager. Nous devons maintenant les intégrer au moment où elles se matérialisent, c'est à dire au moment où chaque viager est effectivement libéré.

Néanmoins, sur un cycle complet qui équivaut à l'horizon d'investissement conseillé, l'objectif de performance de votre investissement reste inchangé et équivaut à une performance entre 6 et 8% par an.

Le marché immobilier

Au cours du 1^{er} trimestre de 2023, le marché de l'immobilier s'est contracté sous le double effet d'une inflation qui reste élevée et de la montée des taux qui rend plus difficile l'accès au crédit immobilier. Selon la FNAIM, ce mouvement a pour conséquence une baisse du marché immobilier dans les zones où il avait le plus monté (Bretagne et Sud-Ouest).

Toujours selon, la FNAIM, cette tendance devrait se poursuivre au cours du 1^{er} semestre 2023 sous l'effet des taux d'intérêt qui resteront en hausse. Cette hausse des taux devraient continuer à peser sur le nombre d'acquisition et peser sur les prix de transaction effectifs.

Fusion des fonds

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

Et maintenant ?

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

Commercialisation et collecte

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

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

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

ViageCapital au 31 décembre 2023

Valeur en pleine propriété

29.17 M €

Nombre de biens

84

Décote moyenne (*)
à l'achat (VO/VVL)

41.63 %

Espérance de vie (**)

7,85 ans

Répartition par type



77 %
Maisons



23 %
Appartements



32,1 %
En couple



36,9 %
Femme seule



31,0%
Homme seul

(*) Base : VO et VVL à l'acquisition

(**) au 31/12/2023



ViageCapital

**RAPPORT
COMMISSAIRES
AUX COMPTES
2023**

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

RAPPORT DE GESTION DU GERANT

(Exercice clos le 31.12.2023)

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

I – PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

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

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

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

A/ PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RÉSULTAT

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

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

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

B/ ANALYSE DES CHARGES D'EXPLOITATION

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

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

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

C/ ÉVOLUTION DES AFFAIRES ET DES RÉSULTATS

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

Le résultat d'exploitation ressort à -1.345.180 euros.

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

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

Nous vous précisons que :

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

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

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

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

La situation d'endettement est jointe en annexe 1.

INDICATEURS CLES DE PERFORMANCE FINANCIERE :

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

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

INDICATEURS CLES DE PERFORMANCE NON FINANCIERE :

Sans objet.

D/ INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

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

E/ TABLEAU DES RESULTATS FINANCIERS

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

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

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

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

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

IV – ÉTAT DES PARTICIPATIONS

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

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

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

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

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

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

V – ÉTAT DE LA PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL SOCIAL

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

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

VI – SITUATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

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

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

VII – MENTIONS DES SUCCURSALES EXISTANTES

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

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

VIII – LES PROPOSITIONS DE RÉSOLUTIONS

A/ APPROBATION DES COMPTES

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

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

B/ AFFECTATION DU RÉSULTAT

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

Origine :

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

Affectation :

- Au Report à Nouveau : -1.311.942 €

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

Rappel des distributions antérieures :

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

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

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

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

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

D/ RENOUVELLEMENT D'UN MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

E/ JETONS DE PRESENCE A ALLOUER AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

F/ VARIATION DU CAPITAL SOCIAL

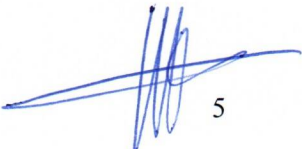
Conformément au statut de société à capital variable, nous vous invitons à constater le montant net de l'augmentation de capital social entre le 31.12.2022 et le 31.12.2023 (en ce inclus l'évolution résultant de l'opération de fusion finalisée en 2023).

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

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

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

Nous vous remercions de leur réserver un vote favorable.

LE GERANT

5

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

Situation d'endettement

(Exercice clos le 31.12.2023)

Etat des Créances :

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

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

État des Dettes :

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

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



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

OPALE BUSINESS 2

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

OPALE BUSINESS 2

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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

Opinion

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

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

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

En outre :


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

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

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars

Saint-Herblain, le 13 juin 2024

DocuSigned by:

2229C4DE26F24D3...

Eve MARTINEAU

Associé

SCA OPALE B2

8 Rue des 7 îles 56880 PLOEREN FRANCE

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2023

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

COMPTES ANNUELS

- BILAN ACTIF -

OPALE B2

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

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

- BILAN PASSIF -

OPALE B2

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

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

- COMPTE DE RESULTAT -

OPALE B2

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

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

- COMPTE DE RESULTAT -

OPALE B2

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

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

ANNEXE COMPTABLE

OPALE B2

Annexe des Comptes

de l'exercice clos

le 31/12/2023

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

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

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

Faits caractéristiques de l'exercice

Évènements principaux :

Agrément AMF

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

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

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

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

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

Les opérations de fusion ont été comptabilisées selon :

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

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

Principes, règles et méthodes comptables :

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

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

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

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

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

Informations sur les comptes:

1/ Dettes viagères :

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

2/ Réévaluation de la dette viagère :

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

3/ Abandon de droit d'usage.

Trois crédientiers ont abandonné leur droit d'usage.

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

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

INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

ACTIF

Immobilisations

Immobilisations Corporelles et Incorporelles :

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

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

- immobilisations décomposables :
- immobilisations non décomposables :

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

Principaux Mouvements de l'exercice :

Aucun mouvement

Durées d'amortissement :

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

Amortissements dérogatoires :

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

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

Précisions sur éléments Actifs immobilisés :

Immobilisations Financières :

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

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

Stocks

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

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

Le prix d'acquisition est constitué de:

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

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

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

Dépréciations Actif :

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

Produits à Recevoir :

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

État des Créances :

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

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

Valeur Mobilières de placement et trésorerie :

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

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

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

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

Charges Constatées d'Avance :

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

PASSIF

Capitaux propres :

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

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

État des Dettes :

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

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

Charges à Payer :

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

Compte de Résultat :

Chiffre d'affaires :

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

Transferts de Charges :

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

Résultat Financier :

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

Résultat Exceptionnel :

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

Impôts sur les sociétés :

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

Honoraires du Commissaire aux Comptes :

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

Autres Informations Spécifiques :

Effectif moyen :

Pas de salariés.

OPALE BUSINESS 2

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

OPALE BUSINESS 2

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

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

RCS : VANNES N°832 173 934

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

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

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

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

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

1- Contrat de prestations avec la SAS OG2I

Personnes/Entités concernées :

Monsieur Régis JACQUEMIN, président de la SAS OG2I

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

Nature et objet :

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

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

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

Pour ces missions, il est prévu les rémunérations suivantes :

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

La Commissaire aux comptes

Forvis Mazars

Saint-Herblain, le 14 juin 2024

DocuSigned by:

2229C4DE26F24D3...

Eve Martineau

Associée

OPALE BUSINESS 2

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 27 JUIN 2024

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

Mesdames, Messieurs,

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

I – RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

A/ CONVENTIONS REGLEMENTEES

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

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

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

B/ INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE





ViageCapital

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

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

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