

OPCI LF OPSIS PATRIMOINE



PRÉAMBULE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la société LF Opsis Patrimoine (la « Société » ou la « SPPICAV ») au cours de l'exercice 2024, des résultats de cette activité, des perspectives, et pour soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Préalablement, il est rappelé qu'il s'agit du quinzième exercice social de la SPPICAV portant sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2024.

Nous vous rappelons que l'ordre du jour de la présente assemblée est le suivant :

- · assemblée générale réunie à titre ordinaire :
 - rapport de gestion du conseil d'administration et rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et quitus aux administrateurs ;
 - affectation du résultat de l'exercice ;
 - constatation de l'évolution nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice ;
 - lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et L.225-40-1 du Code de commerce et approbation de ces conventions :
 - quitus à la société de gestion ;
 - pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

Le conseil d'administration

OPCI LF OPSIS PATRIMOINE

RAPPORT ANNUEL

Exercice clos le 31 décembre 2024









1/ GOUVERNANCE AU 31 DÉCEMBRE 2024	2
2/ CONJONCTURE Le marché immobilier en 2024 Le marché financier en 2024	£
3/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE	10
4/ RAPPORT DE GESTION Objectifs de gestion	12
et stratégie d'investissement Évènements significatifs de l'exercice Gestion et résultats de l'OPCI	12 15 16
5/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	24
6/ COMPTES ANNUELS 2024 ET ANNEXES	26
7/ COMPTES ANNUELS 2023 ET ANNEXES	46
8/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	60
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	60
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	64

GOUVERNANCE AU 31 DÉCEMBRE 2024

Direction Générale

Directeur Général – société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS Représentée par Monsieur Thierry MOLTON

Administrateurs

Monsieur Guillaume ALLARD,
Président du conseil d'administration
Madame Marie-Hélène BOURGEOIS
LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS
Représentée par Monsieur Thierry MOLTON

Dépositaire

BNP PARIBAS S.A. 16, boulevard des Italiens 75009 PARIS

Commissaires aux comptes

Titulaire
DELOITTE & ASSOCIES
6 place de la Pyramide
92908 PARIS LA DÉFENSE

Suppléant
BEAS
6 place de la Pyramide
92908 PARIS LA DÉFENSE

Experts immobiliers

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE CBRE VALUATION

CONJONCTURE LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2024

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Après une croissance modeste en 2023 avec une hausse du PIB de 0,5 %, 2024 pâtit des incertitudes liées au contexte géopolitique mondiale et à la dégradation de l'environnement économique. Confrontées à une demande atone et à des perspectives très incertaines, les entreprises restreignent leurs dépenses d'investissement et le marché du travail se détériore lentement. Les exportations européennes sont également en berne et la compétitivité de certains secteurs d'activité vacille. Le virage protectionniste qui s'annonce aux États-Unis, les difficultés structurelles dans l'industrie et l'instabilité politique en France et en Allemagne limitent les marges de progression de l'activité économique dans la zone euro en 2025.

2024 a été marquée par la mise en place d'un cycle de baisse de taux dans la grande majorité des pays développés après 2 années de resserrement monétaire. La Banque Centrale Européenne n'a pas fait exception, en décidant d'abaisser le taux de dépôt de 4 % à 3 % en fin d'année.

Cette décision semble logique étant donné la baisse du risque inflationniste et en particulier de l'inflation core(1), cette dernière passant de 3,4 % fin 2023 à 2,7 % fin 2024. Plus encourageant encore, son rythme sur les 6 derniers mois est de 2,1% annualisé, soit extrêmement proche de la cible de la BCE. Selon nous, ce mouvement devrait par ailleurs se poursuivre en 2025 puisque l'inflation salariale, source première des hausses de prix dans les secteurs des services, devrait-elle aussi continuer à décroitre si l'on en croit les études de la BCE.

La faiblesse de la conjoncture au sein de la Zone euro a elle aussi amené la BCE à rendre sa politique monétaire plus accommodante avec une croissance sans cesse revue à la

baisse et s'établissant à 0,7 % en 2024. 2025 ne devrait pas être fondamentalement différent en termes de prévisions de croissance, mais plusieurs éléments devraient permettre à la dynamique négative de s'estomper :

- · la dissipation du choc d'offre sur les matières premières tout d'abord :
- · la baisse de l'Euro ensuite ;
- · enfin, et surtout, un regain d'optimisme graduel de la part du consommateur européen

Il est aussi probable que nous assistions à une hausse des déficit budgétaires en raison des déséquilibres géopolitiques actuels, même si sur ce sujet il est difficile d'avoir beaucoup de certitude.

Les taux longs n'ont, de leur côté, pas suivi le mouvement de baisse des taux directeurs avec un taux à 10 ans allemands passant de 2,03 % à 2,36 % ou encore un taux à 10 ans français passant de 2,56 % à 3,19 %. Concernant la France, une partie de la hausse des taux s'explique par une forte hausse du risque politique à la suite de la dissolution de l'Assemblée nationale.

En conclusion, les dernières déclarations de la BCE vont dans le sens d'une poursuite de la réduction de son bilan mais à un rythme moindre qu'en 2024, qui devrait atténuer la divergence entre l'évolution du taux de dépôts et celle des taux longs au sein de la zone.

Tout cela nous rend globalement baissier sur les taux longs allemands et français à horizon fin d'année 2025, même s'il est difficile d'avoir de fortes convictions étant donné les incertitudes politiques et géopolitiques actuelles.



2 CONJONCTURE LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2024

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

En 2024, les volumes investis en immobilier d'entreprise en Europe ont retrouvé de l'élan, portés par l'assouplissement de la politique monétaire de la Banque centrale européenne et le retour de certains investisseurs opportunistes attirés par les importantes corrections de prix. Cependant la reprise n'est pas homogène. La France peine toujours à stabiliser son marché de l'investissement, qui finit l'année en retrait de 8 % alors que l'Europe affiche une hausse de 19 %. Les volumes enregistrés en 2024 restent modestes avec 160 Mds d'euros investis en Europe, bien en dessous de la moyenne des 5 dernières années qui s'élevait à 225 Milliards d'euros.

2025 devrait confirmer le rebond des marchés européens, grâce à une meilleure convergence entre les attentes des acheteurs et des vendeurs sur les prix, et l'amélioration des conditions de financement qui devrait permettre de dynamiser le segment des grandes transactions. Du côté des vendeurs, davantage de biens devraient être mis sur le marché, notamment par des acteurs ayant besoin de retrouver de la liquidité. La reprise devrait toutefois être progressive car des incertitudes perdurent sur l'atterrissage des taux directeurs de la BCE et des taux longs au regard des perspectives économiques et des tensions géopolitiques. La dynamique du marché immobilier français pourrait être moins favorable. Dans un contexte international anxiogène, l'instabilité politique et l'état préoccupant des comptes publics en France pourraient reporter les perspectives d'une réelle reprise à 2026. 2025 devrait néanmoins marquer un léger rebond en France.

Les investisseurs immobiliers devraient rester très sélectifs en 2025, se concentrant sur un nombre restreint de localisations et privilégiant les actifs dont les fondamentaux reposent sur des tendances longues moins corrélés à la conjoncture économique ou aux aléas géopolitiques, tels que le résidentiel classique ou géré, l'immobilier de santé et dans une moindre mesure l'hôtellerie ou la logistique. L'activité pourrait toutefois être contrainte par une production d'offre neuve quasi à l'arrêt alors qu'une part importante du stock ne répond plus aux attentes des utilisateurs.

Les volumes investis dans le bureau ont connu une très forte érosion. En 2024, dans la région du Grand Paris, moins de 3,5 Milliards d'euros ont été investis en bureau, un volume divisé par 7 en 5 ans. 2025 pourrait voir une légère amélioration compte tenu du point bas atteint en 2024 même si cette classe d'actifs devrait rester pénalisée par le développement des nouveaux modes de travail et l'augmentation des dépenses en investissement pour répondre aux dernières normes techniques et environnementales.

La diversification des portefeuilles devrait également s'opérer d'un point de vue géographique. En 2024, en France, l'investissement en région a dépassé pour la première fois celui de l'Ille de France avec une part de marché de 56 %. Les grandes métropoles régionales connaissent une concurrence moindre sur les meilleurs emplacements et offrent des taux de rendement immobiliers attractifs comparés aux capitales européennes.

2025 devrait offrir une bonne fenêtre de tir pour les stratégies value-add et opportunistes afin de bénéficier de la baisse des valeurs vénales, de la récente baisse du coût de l'argent et d'une augmentation attendue des arbitrages.



LE MARCHÉ DES BUREAUX – ÎLE-DE-FRANCE

2025 comme 2024 devrait être marquée par l'attentisme des utilisateurs. Le climat géopolitique mondial et la faible croissance économique attendue, dans un contexte politique tumultueux, sont des freins évidents à la capacité des entreprises à se projeter. Dans ce contexte, les utilisateurs privilégient les renégociations plutôt que l'implantation dans de nouveaux locaux.

Au niveau structurel, si le télétravail commence à donner des signes de ralentissement, le flex-office poursuit son développement, réduisant les besoins de surface en bureaux. La demande en 2025 serait portée par la recherche de rationalisation des coûts immobiliers ainsi que la recherche de centralité et de modernisation des espaces de travail. La demande baisserait donc en volume mais demeurerait concentrée sur les actifs de qualité avec un marché de bureaux toujours à deux vitesses.

Dans ce contexte de faible absorption nette, l'offre continuerait à être alimentée par des libérations de surface alors que le nombre de projets neufs ou restructurés chuterait, accentuant l'inadéquation entre l'offre répondant aux besoins des utilisateurs et la demande. La modernisation du parc de bureaux nécessaire pour adapter les bâtiments aux derniers standards environnementaux et technique n'est une solution que pour les territoires attractifs pour les utilisateurs. Sur les zones excentrées, la solution devrait passer par une reconversion des actifs en d'autres usages si tant est que les municipalités concernées l'acceptent.

LE MARCHE DES BUREAUX - RÉGIONS

En région, les marchés de bureaux apparaissent plus résilients face au développement du télétravail et du flex-office. Du côté de l'offre, si les taux de vacance augmentent, ils devraient rester inférieurs ou proches du seuil de fluidité du marché correspondant à des marchés équilibrés.

En 2024, malgré une conjoncture économique peu favorable, la recherche de centralité a soutenu les loyers prime. Les valeurs locatives pour les meilleurs actifs sont globalement stables, à des niveaux élevés, en région et en hausse à Paris. En 2025, l'évolution des loyers resteraient très hétérogènes entre légères pressions à la hausse dans les localisations centrales où l'offre est limitée, et fortes pressions à la baisse dans les zones délaissées par les utilisateurs où l'offre est abondante. Les indexations élevées, suite à la hausse de l'inflation, créant des situations de réversion locative négative sur certains marchés, les locataires pourraient renégocier leurs loyers à la baisse et/ ou demander des mesures d'accompagnement au moment du renouvellement du bail

LE MARCHE LOCATIF DE COMMERCES

En 2024, la baisse de l'inflation et les hausses de salaire ont soutenu les gains de pouvoir d'achat des consommateurs. Cependant, les incertitudes pèsent sur le moral des ménages limitant la hausse de leurs consommations. Les ventes au détail sont restées relativement stable en 2024. Certains secteurs tirent mieux leur épingle du jeu. L'alimentaire spécialisé et la beauté/bien-être affichent des progressions significatives, quand la restauration ou la culture/loisirs affichent des hausses plus modérées. À l'inverse, l'habillement et l'équipement de la maison sont en repli. En 2025, l'activité des commerces resterait contrainte par un pouvoir d'achat des ménages toujours entravé par leur forte épargne, et les évolutions structurelles des modes de consommation qui rend obsolètes certains formats commerciaux.

Dans cet environnement incertain, la demande des enseignes continue à s'exprimer. Elle se concentre sur les meilleurs emplacements, au détriment des emplacements secondaires où la vacance augmente. La modernisation des enseignes et des réseaux reste un enjeu fort. Ces derniers devraient mettre l'accent sur la création d'une expérience client forte pour exprimer pleinement l'identité de la marque. Les enseignes devraient donc faire preuve d'une sélectivité accrue qui pourrait provoquer des tensions sur l'offre prime.

Les taux de vacance des pieds d'immeuble sur les artères prime devraient continuer de se réduire, les enseignes en place s'efforçant de conserver leurs emplacements existants, accentuant ainsi le phénomène de raréfaction de l'offre sur les meilleurs emplacements. Sur les emplacements secondaires, la vacance progresserait, notamment en l'absence de locomotive pour dynamiser le flux.

Après une période de forte hausse sur les trois dernières années, la baisse de l'ILC en 2025 devrait apporter plus de stabilité au valeurs locatives, permettant aux locataires de se maintenir en place. Les loyers prime de marché pourraient connaître une légère progression, quand les loyers des emplacements secondaires devraient connaître des pressions baissières.

Le financement de la rénovation du parc existant du fait de l'évolution des attentes des consommateurs et du virage de la décarbonation est un enjeu majeur qui pourrait peser sur les loyers.

2 CONJONCTURE LE MARCHÉ FINANCIER EN 2024

La croissance aux États-Unis reste dynamique, elle a été révisée à la hausse tout au long de l'année. La zone euro est un peu moins léthargique qu'en 2023 mais la conjoncture en France et Allemagne reste médiocre par rapport aux pays du sud de la zone. L'écart de productivité entre les États-Unis et la zone euro ne cesse de s'amplifier et devient un problème lancinant, objet de nombreux rapports militant pour plus d'intégration au sein de l'Union européenne. La Chine est en pleine mutation de son modèle de croissance vers moins d'investissement immobilier et plus d'investissement industriel, notamment en innovation, ce qui explique le ralentissement conjoncturel.

L'inflation ralentit aux États-Unis et en zone euro. Un coup d'arrêt à la désinflation rapide est notable au 2° semestre. Fin 2024, l'inflation sous-jacente reste proche de 3 % mais l'inflation de référence des banques centrales est revenue à 2 %. L'inflation en Chine reste proche de 0 %.

L'année est marquée par la baisse de 100 points de base des taux d'intérêt directeurs de la Fed et de la Banque centrale européenne, la BCE à partir de juin ramenant le taux de facilité de dépôt à 3,0 % et la Fed à partir de septembre ramenant le taux effectif des Fed Funds à 4,3 %. Un potentiel de baisse supplémentaire devrait s'exprimer en 2025, ramenant les taux directeurs vers le taux « neutre » vis-à-vis de la croissance et de l'inflation. Ce potentiel est plus important en zone euro qu'aux États-Unis.

Les courbes de structure de taux ont partiellement corrigé leur inversion de fin 2023 : le taux des US Treasuries à 10 ans a progressé de 70 points de base en 2024, celui des Bunds à 10 ans de 40 points de base et celui des OAT à 10 ans de 50 points de base reflétant la baisse de notation de la France. La hausse des taux longs s'est amplifiée en fin d'année 2024 à la suite de l'élection de Donald Trump à la présidence des États-Unis, le marché jugeant son programme économique à base de dérégulation, de baisse d'impôts et de hausse des tarifs douaniers plutôt inflationniste. Le rétablissement de courbes de structure de taux croissantes avec la maturité, manifestation de l'équilibre du marché obligataire, est de toute façon une condition nécessaire au retour de la liquidité sur le marché immobilier.

Les spreads de crédit se sont contractés sur l'année pour les obligations d'entreprise, nettement plus sur le segment High Yield que sur le segment Investment Grade. Le marché des actions US a été particulièrement performant avec une progression de 25 % de l'indice S&P500, porté par un petit nombre de grandes sociétés technologiques témoignant de l'exceptionnalisme américain. En Europe le DJ STOXX 600 n'a progressé que de 9 %, à peine plus que l'indice MSCI des pays émergents. L'indice CAC All Tradable a fini l'année au même niveau d'au début. De tous les actifs traditionnels, l'or est celui qui a le mieux performé avec 27 % de progression en dollars.

La liquidité des marchés a été améliorée par la reprise de la croissance de la masse monétaire. Aussi bien aux États-Unis qu'en zone euro, l'agrégat M3 progresse de près de 5 % en fin d'année, soit au niveau de la croissance du PIB nominal aux États-Unis mais nettement au-dessus en zone euro.

Les signaux de marché en provenance des marchés immobiliers européens laissent à penser que 2024 est l'année du creux dans l'ajustement des valeurs aux nouvelles conditions monétaires. La situation devrait s'améliorer en 2025 sauf sur le segment des bureaux, particulièrement les actifs secondaires toujours très affectés par la mutation des changements d'usage. L'immobilier coté est en passe de corriger la forte décote des cours par rapport à l'actif net enregistrée dès mi-2021 et le rendement en capital des fonds immobiliers non cotés institutionnels se redresse et redevient positif sur une base trimestrielle en fin d'année. Mais le marché devrait rester fébrile tant que les volumes d'investissement ne reviendront pas à la normale. En France la tension sur la prime de risque de crédit sur les emprunts d'État, reflet de l'instabilité politique, est un facteur exogène pénalisant le taux de capitalisation de l'immobilier.



3/

GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

La Française Real Estate Managers, société de gestion immobilière, est membre de l'AFG et de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont LF Opsis Patrimoine, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

LES TRAVAUX DE CONTRÔLE INTERNE, RISQUES FINANCIERS ET RISQUES OPÉRATIONNELS S'ARTICULENT AUTOUR

- · du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- · du respect de l'intérêt des porteurs ;
- · de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- · du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.

Les contrôles permanents de second niveau sont placés sous la responsabilité du Contrôle Interne qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existant dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des audits du Crédit Mutuel Alliance Fédérale. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

ACCÈS À L'INFORMATION

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles.

Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ; ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment financement du terrorisme, La Française Real Estate Managers reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits susceptibles d'être rencontrées par elle ou les entités et les collaborateurs du Groupe.

Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte I aux intérêts d'un client ou des sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet www.la-francaise.com.

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de la Française Real Estate Managers précise les règles et modalités d'application des principes de bonnes conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Celui-ci intègre en complément des règles communes à l'ensemble des entités du Groupe La Française.

RISQUES AUXQUELS LA SPPICAV EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

Les risques principaux suivants pour l'actionnaire ont été identifiés :

- · risque de perte en capital;
- · risque lié à l'endettement (effet de levier) ;
- · risque lié à la gestion discrétionnaire ;
- · risque de liquidité ;
- · risques liés au marché immobilier ;
- · risques liés à la gestion de la poche d'actifs financiers ;
- · risque de contrepartie ;
- · risques en matière de durabilité.

Ce profil de risque est plus amplement décrit au paragraphe 3.4 du prospectus de votre Société.

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

ÉVALUATION DES RISQUES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La gestion des risques de La Française Real Estate Managers est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- · identification des risques ;
- · politique de risque ;
- · analyse et mesure des risques ;
- · surveillance et gestion des risques ;
- · contrôle des risques ;
- · documentation et communication.

Par exemple, suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, comme les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La Politique de rémunération des sociétés de gestion du Groupe La Française encadre la rémunération de l'ensemble des membres du personnel.

Le Groupe La Française veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement et les documents constitutifs des FIA ou OPCVM ou incompatibles avec l'intérêt des clients.

Au cours de l'exercice 2024, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel s'est élevé à :

La rémunération variable est basée sur une enveloppe globale qui est fonction du Résultat Brut d'Exploitation consolidé du Groupe La Française. Cette enveloppe est répartie de façon discrétionnaire au sein de chaque métier en fonction des objectifs collectifs fixés puis répartie au niveau de chacun des collaborateurs en fonction de la réalisation des objectifs fixés.

La Politique est revue et validée par le conseil de surveillance du Groupe assisté par le Comité des rémunérations Groupe et par le Comité des rémunérations des Entités du Groupe.

Par ailleurs, elle a fait l'objet d'une évaluation interne centrale et indépendante dont les résultats s'avèrent satisfaisants.

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Française : www.la-francaise.com.

Effectif	Base brute Sécurité Sociale	Fixe	% fixe	Variable	Nb bénéficiaire variable	% variable	Total cadres dirigeant	Total rémunération Preneurs de risques
247	15 613 929,56	14 208 356,35	90,66 %	1 405 573,21	129	9,00 %	770 821,04	3 124 606,49

RGPD - PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement La Française Real Estate Managers pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

Veuillez noter que vous disposez dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit

d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Pour prendre connaissance de vos droits : https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite-et-de-cookies/

Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française - Délégué à la Protection des données - 128 boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à dpo@la-française.com.

RAPPORT DE GESTION OBJECTIFS DE GESTION ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LA POCHE IMMOBILIÈRE

L'allocation cible de la poche immobilière est de 60 % de la valeur globale des actifs gérés de la SPPICAV.

La SPPICAV a pour vocation d'être investie à hauteur de 60 % minimum de son actif en immobilier, principalement d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts, etc.), par voie directe (acquisition de biens immobiliers) ou indirecte via des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière, dont 51 % au minimum et 90 % au maximum en immobilier non coté.

La zone géographique d'investissement privilégiée dans l'immobilier physique sera l'Espace économique européen et principalement la France.

Les investissements peuvent principalement s'opérer par le biais d'acquisitions d'immeubles ou de parts de sociétés contrôlées par la SPPICAV. A l'issue d'une période de trois ans, la poche immobilière de la SPPICAV sera répartie de la façon suivante:

- · détention directe des immeubles : jusqu'à 100 % maximum de la poche immobilière ;
- détention indirecte d'immeubles au travers de sociétés contrôlées: jusqu'à 90 % maximum de la poche immobilière;
- détention directe ou indirecte dans des OPCI et organismes de droit étranger mentionnés au 5° du I de l'article L.214-36;
- détention de participations dans des sociétés non contrôlées par la SPPICAV et non cotées : jusqu'à 16,67 % maximum de la poche immobilière ;
- · détention de titres de foncières cotées : de 0 % à 15 % de la poche immobilière.

STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LES POCHES FINANCIÈRES ET DE LIQUIDITÉ

La poche financière, dont l'allocation cible est de 35 % de la valeur globale des actifs gérés de la SPPICAV, sera principalement investie en OPCVM/FIA de droit français ou européens coordonnés, et en actions ou obligations. Les actions et/ou obligations de sociétés foncières cotées françaises et européennes pourront représenter jusqu'à 20 % de l'actif de la SPPICAV au titre de ladite poche. Sur chacune des autres classes d'actifs, la poche financière pourra être investie à 100 %.

Pour les OPCVM/FIA, le Délégataire de la gestion financière mettra en œuvre une stratégie favorisant la sélection permettant de délivrer le meilleur couple Rendement/Risque.

Le Délégataire sélectionnera des fonds dans l'objectif de permettre une performance globale de la poche financière se situant entre 10 et 300 points de base (0,1 % à 3 %) au-dessus du taux sans risque (EONIA) et dont l'objectif de volatilité se situe entre 1 % et 8 %.

LES FONDS SÉLECTIONNÉS SERONT DES OPCVM/FIA

- investis dans les zones géographiques suivantes : pays de l'OCDE et pays émergents ;
- taux (emprunts d'État, crédit y compris High Yield, taux émergents);
- · OPCVM/FIA Diversifiés;
- · OPCVM/FIA Monétaires :
- · OPCVM/FIA de type Total Return ;
- · OPCVM/FIA Immobiliers.

Le choix des OPCVM/FIA fera l'objet d'un processus de sélection propre au Délégataire de la gestion financière sur la base de :

CRITÈRES QUANTITATIFS

À partir de l'univers d'investissements autorisés pour la constitution de chaque portefeuille (forme juridique, fiscalité, zone géographique ou sectorielle...) ou poche du portefeuille (core, diversification...), une première présélection à partir de filtres quantitatifs est effectuée.

À l'issue de cette première phase une liste de surveillance (ou « watch list ») est constituée par catégorie de fonds (ou « peer group »).

CRITÈRES QUALITATIFS

L'analyse qualitative s'effectue à partir d'un entretien avec les gérants des fonds cibles composant l'actif de la poche financière de l'OPCI et permet une analyse approfondie au travers d'une liste de points préalablement définis sur :

- · la structure (qualité de l'organisation, stabilité des équipes, actionnariat ...);
- · le processus mis en oeuvre par le fonds sélectionné ;
- · l'équipe de gestion (organisation, expérience, turnover, ...);
- · la qualité du contrôle des risques et de son adéquation au processus de gestion ;
- · le portefeuille (transparence de la gestion, accès au portefeuille ligne à ligne...).

À l'issue de ces deux étapes, un Comité de Sélection des Fonds (CSF) établit des listes de fonds agréés par catégorie de risque et/ou de tracking error.

Pour la sélection de foncières cotées, la société de gestion mettra en œuvre une approche purement fondamentale :

- · fondamentaux du pays / zone d'activité ;
- · fondamentaux de la foncière ;
- · analyse Chartiste pour définir les points d'entrée.

STRATÉGIE DE FINANCEMENT

La SPPICAV pourra recourir à l'emprunt dans le cadre de sa politique d'investissement d'une part, et dans le cadre de la gestion de sa liquidité d'autre part.

DANS LE CADRE DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SPPICAV

Dans la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement, la SPPICAV pourra recourir à l'endettement lorsque le rendement attendu de l'ensemble de ses actifs sera supérieur au coût de financement (effet de levier). Le total de l'endettement bancaire et non bancaire sera au maximum égal à 40 % du total de ses actifs immobiliers détenus directement ou indirectement (étant précisé que l'endettement ne saurait être supérieur à 80 % de chaque actif immobilier détenu directement ou indirectement) et de 10 % de la valeur de ses autres actifs.

DANS LE CADRE DE LA POLITIQUE DE GESTION DE LA LIQUIDITÉ DE LA SPPICAV

Le recours à l'endettement dans le cadre de la gestion de la liquidité est ponctuel et ne sera pas retenu comme outil utilisé systématiquement dans le dispositif de gestion de la liquidité. Le choix de sa mise en œuvre dépend des conditions de taux, du marché immobilier et des mouvements de rachats. En cas de rachats significatifs ou dans un marché durablement baissier, et, en tout état de cause, dès lors que toutes les mesures préventives d'anticipation de la baisse du marché (allongement du délai de règlement, couverture du risque d'exposition...) ont été vainement mises en place, il sera fait appel à l'endettement bancaire pour maintenir la liquidité de la SPPICAV. Il est précisé qu'un marché durablement baissier est caractérisé par le fait que plus de 2/3 des expertises immobilières recues au cours des six (6) derniers mois enregistrent une baisse semestrielle supérieure à 3 %.

L'endettement dans une optique de gestion de la liquidité en marché durablement baissier ne pourra excéder 10 % des actifs des poches financières et de liquidité de la SPPICAV. Ce plafonnement ne s'appliquera pas à l'endettement souscrit dans le cadre de la politique d'investissement conclue précédemment.

Toutefois, le recours à l'endettement pourra être utilisé avant la mise en place des règles de gestion de la liquidité si :

· la moyenne des performances des actifs détenus est supérieure de 1 % au taux d'emprunt à cet instant ;

Ou

· la SPPICAV a signé un engagement de vente d'actif immobilier, sur la base du prix résultant de l'évaluation réalisée à cet effet, et pour un montant au moins égal au montant des financements demandés.

Le cumul de l'ensemble des emprunts de la SPPICAV ne pourra excéder 40 % de sa poche immobilière et 10 % de la valeur de ses autres actifs.

Par ailleurs, la SPPICAV pourra consentir, selon les nécessités des dossiers d'acquisition, notamment des garanties réelles, des sûretés, des hypothèques, des nantissements, ou des engagements de caution.

COMPTES COURANTS, DÉLIVRANCES **DE GARANTIES ET CAUTIONS**

La SPPICAV peut consentir des avances en compte courant aux sociétés non cotées à prépondérances immobilières dont elle détient au moins 5 % du capital et sur lesquelles elle exerce un contrôle direct ou indirect.

La SPPICAV peut consentir des garanties et cautions nécessaires à la conduite de son activité.

GESTION DE LA LIQUIDITÉ DE LA SPPICAV

LES ORDRES DE RACHATS

Les ordres de rachats pour les parts au porteur inscrites au sein d'Euroclear sont centralisés auprès de La Française AM Finance Services et pour les parts au nominatif pur inscrites au sein du Dispositif d'Enregistrement Electronique Partagé (DEEP) auprès d'IZNES (la « Date de Centralisation ») au plus tard avant 15 heures (heure de Paris) le Jour Ouvré précédent la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que, la SPPICAV étant admise en Euroclear, les ordres de rachat peuvent également être déposés auprès d'autres établissements. Ces distributeurs, compte tenu de leur organisation interne, peuvent appliquer des heures limites de réception antérieures à celle mentionnée ci-dessus, afin de tenir compte de leur propre délai de transmission à La Française AM Finance Services. Le délai de transmission à La Française AM Finance Services pour la centralisation de l'ordre est communiqué par votre intermédiaire financier habituel.

Les ordres de rachat sont exécutés sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation (soit à cours inconnu).

Les rachats peuvent porter sur un nombre entier d'Actions ou sur une fraction d'Action, chaque Action étant divisée en cent millièmes.

Le montant versé par Action lors du rachat est égal à la Valeur Liquidative minorée des commissions applicables mentionnées ci-après.

Les éventuels frais d'enregistrement applicables aux demandes de rachat sont à la charge des Actionnaires demandant le rachat.

DÉLAI DE RÈGLEMENT

Le règlement par le Dépositaire des Actions rachetées intervient le 9e Jour Ouvré suivant la Date de Centralisation ci-dessus, ce délai pouvant toutefois être porté au maximum à deux (2) mois calendaires si les contraintes de liquidité de l'OPCI l'exigent, situation qui sera constatée sur la base d'éléments objectifs définis ci-après.

Dans une telle situation, le délai de règlement des rachats applicable à la prochaine Date de Centralisation des Rachats est précisé par la société de gestion sur son site internet, au plus tard 16 jours calendaires avant cette Date de Centralisation des Rachats.

4 RAPPORT DE GESTION OBJECTIFS DE GESTION ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

A titre d'exemple, un Actionnaire souhaitant faire racheter ses Actions pour une Date d'Etablissement sur la Valeur Liquidative datée du mardi 31 juillet 2018 devra faire parvenir son ordre de rachat à son intermédiaire financier dans un délai permettant sa transmission à La Française AM Finance Services au plus tard le lundi 30 juillet 2018 à 15 heures. La Valeur Liquidative sera publiée le jeudi 9 août 2018. Le dépositaire règlera les rachats, dans des conditions normales de marché, le lundi 13 août 2018 et, au plus tard, le 30 septembre 2018.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'un ordre de rachat passé le 30 juillet après 15 h (c'est-à-dire après la Date de Centralisation) ne serait pas exécuté sur la Valeur Liquidative du 31 juillet mais sur celle établie le 15 août. Dans ce cas, un délai de deux mois et demi (2,5) s'écoulerait entre la date de passation de l'ordre de rachat et la date de règlement du rachat par le Dépositaire.

SUSPENSION ET PLAFONNEMENT DES ORDRES DE RACHATS

Actionnaire important

Conformément à l'article L.214-45 du Code monétaire et financier, lorsqu'un Actionnaire détenant plus de 20 % et moins de 99 % des Actions de la SPPICAV demande le rachat d'un nombre d'Actions supérieur à 2 % du Nombre Total d'Actions de la même catégorie émises par la SPPICAV, le rachat de ces actions peut être suspendu à titre provisoire par la société de gestion.

Dans cette hypothèse, l'ordre de rachat sera suspendu partiellement, et exécuté par fractions du nombre total d'actions de la même catégorie émises par la SPPICAV, sur les Valeurs Liquidatives suivantes et au plus tard sur la quatrième (4e) Valeur Liquidative suivant la Date de Centralisation de l'ordre de rachat, soit au plus tard deux (2) mois après la Date de Centralisation de l'ordre, si les conditions objectives suivantes sont remplies :

- · le total des ordres de souscription est inférieur au total des ordres de rachat :
- et conduisant à réduire de 30 % au moins la poche de liquidité de la SPPICAV.

L'Actionnaire de la SPPICAV ayant demandé le rachat de ses Actions, et dont le rachat est suspendu conformément à l'article L.214-45 du Code monétaire et financier, sera informé par la société de gestion de la suspension de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution, décrites ci-dessus, qui lui sont applicables ainsi que des dates de report d'exécution de ses ordres de rachat.

L'information de la suspension des demandes de rachat est réalisée par publication sur le site Internet de la société de gestion <u>www.la-francaise.com</u> au plus tard dans les trois (3) Jours Ouvrés de la Date de Centralisation à compter de laquelle cette décision a été mise en œuvre.

En cas de suspension des ordres de rachat, le calcul et la publication de la Valeur Liquidative continueront d'être assurés sans que lesdits calculs et publication constituent une remise en cause de la suspension des ordres de rachat.

Circonstances exceptionnelles

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, le rachat par la SPPICAV de ses actions peut être plafonné, à titre provisoire, par la société de gestion, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt de l'ensemble des actionnaires le commande.

Ainsi, en cas de circonstances exceptionnelles et si l'intérêt de l'ensemble des actionnaires le commande, les demandes de rachats, à une même date d'établissement de la Valeur Liquidative, qui représentent, net des éventuelles demandes de souscriptions, un montant excédant 1 % de l'actif net du fonds, pourront être plafonnées à titre provisoire par la société de gestion. L'actif net de référence est celui établi à la dernière date d'établissement de la Valeur Liquidative connue précédant la réception de l'ordre de rachat, ou celui résultant d'une valeur liquidative indicative calculée par la société de gestion.

Chaque demande de rachat est alors honorée au prorata de son montant rapporté au montant de tous les rachats présentés sur la même Date d'Établissement de Valeur Liquidative. Les ordres reportés ne sont pas prioritaires sur les nouveaux ordres de rachat. La portion non exécutée des ordres est automatiquement reportée à la Date d'Établissement de Valeur Liquidative suivante, étant précisé qu'un ordre de rachat ne pourra pas être reporté au-delà de douze (12) mois à compter de sa date de réception par la société de gestion.

Chaque portion d'ordre est exécutée sur la base de la Valeur Liquidative sur laquelle elle est reportée; l'Associé concerné par un ordre de rachat reporté peut demander l'annulation du reliquat d'ordre avant une date de centralisation à laquelle son ordre doit être présenté à nouveau. L'annulation du reliquat ne remet pas en question l'exécution partielle de l'ordre déjà intervenue. Aucune modification ni annulation d'ordre postcentralisation n'est admise.

L'information du plafonnement des demandes de rachat est réalisée par publication sur le site Internet de la société de gestion www.la-francaise.com au plus tard à la Date de Centralisation à compter de laquelle cette décision a été mise en œuvre.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, le rachat par la SPPICAV de ses actions peut être suspendu, à titre provisoire, par le conseil d'administration, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt de l'ensemble des actionnaires le commande.

L'information de la suspension des demandes de rachat est réalisée par publication sur le site Internet de la société de gestion www.la-francaise.com au plus tard à la Date de Centralisation à compter de laquelle cette décision a été mise en œuvre.

SUIVI DES RISQUES DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE

Les limites de risque fixées réglementairement et statutairement n'ont pas été dépassées au 31 décembre 2024.

4 RAPPORT DE GESTION ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

La société est en ligne avec son allocation cible : l'actif net de 108,3 M€, son actif brut s'élève à environ 146,1 M€ réparti pour 76,9 % sur la poche immobilière, 2,3 % d'actions de foncières cotées, 6,8 % sur la poche d'actifs financiers et 13,9 % sur la poche de trésorerie.

INVESTISSEMENT DE LA POCHE DE LIQUIDITÉ

La poche financière réalise sur l'année une performance de

Conformément à la stratégie définie, la trésorerie de la SPPICAV devant représenter un minimum de 5 % de la valeur globale des actifs gérés de l'OPCI a été investie en actifs liquides correspondant aux catégories 8) et 9) du I. de l'article 214-36 du Code monétaire et financier.

Information sur la Sélection des intermédiaires / best exécution

Non applicable

positive de +2,84 %.

Information sur la Sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et d'exécution des ordres (analyse financière)

Non applicable

Compte rendu relatif aux frais d'Intermédiation : Services d'aide à la décision d'investissement (dits « SADIE ») / **Commission Sharing**

Non applicable

Transparence des opérations de financement sur titres et de la réutilisation

Non applicable

INVESTISSEMENT DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

La SPPICAV ne possède aucun actif immobilier en direct, mais uniquement des actifs immobiliers indirects via des participations dans les sociétés suivantes :

- · 100 % du capital de la SAS LFP Opsis 1, qui détient 12 % de la SCI LF Axialys;
- · 20 % de la SCI LF Orléans ;
- · 15 % de la SCI LF Voluto ;
- · 10 % de la SCI Allgäu ;
- · 10 % de la SCI LF Edo ;
- · 5 % de la SCI LF Châtillon.

Le fonds LFP Opsis 1 est composé de 14 actifs immobiliers de bureaux et commerces évalués à 67,1 M€. L'activité immobilière 2024 s'est concentrée essentiellement à la gestion du patrimoine immobilier : gestion des travaux, et suivi actif de l'activité locative.

Au niveau du portefeuille immobilier, aucune acquisition ni cession n'a été réalisée sur l'exercice 2024.

INVESTISSEMENT DE LA POCHE FINANCIÈRE

Sur l'année 2024, la croissance mondiale est restée modérée, soutenue principalement par l'accélération de la croissance américaine. L'inflation a continué de baisser avec une dynamique plus favorable en zone euro qu'aux États-Unis. Les Banques centrales ont enclenché leurs cycles de baisse des taux directeurs de manière graduelle.

Dans ce contexte, toutes les classes d'actifs obligataires affichent des performances positives sur l'année mais les marchés des Emprunts d'États ont sous performé le marché monétaire avec la forte remontée des taux cœurs au dernier trimestre en raison des risques inflationnistes avec l'élection de D Trump. Les Emprunts d'États en zone euro affichent une performance de +1,95 % sur l'année et le taux cœur 10 ans allemand est en hausse de +34 bps à +2,37 %.

Les marchés du Crédit qui bénéficient d'un taux de rendement plus élevé ont surperformé et plus particulièrement le Haut Rendement en zone euro qui affiche une performance très robuste de +6,9 %.

À l'inverse, l'environnement haussier taux a pesé sur les actions foncières cotées. Les REITS en zone euro sont pénalisés et affichent une performance négative de -0,3 % sur l'année malgré un taux de rendement attractif et une décote de valorisation qui reste forte.

Au niveau de notre allocation sur les actifs obligataires, nous avons réduit à partir de l'été notre positionnement au taux cœurs pour favoriser le Crédit qui reste selon nous toujours attractif du point de vue du portage. Notre exposition aux foncières (REITS et obligations) est resté modéré proche de 5 % de l'actif de l'OPCI en raison de la volatilité du secteur.

VIE SOCIALE

Le 23 mai 2024, l'assemblée générale, prenant acte de la démission de Monsieur Thierry SEVOUMIANS de ses fonctions d'administrateur, a désigné en remplacement en qualité d'administrateur Madame Marie-Hélène BOURGEOIS, épouse BAZETOUX pour une durée de six années, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2030, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

PROSPECTUS

Le 11 avril 2024, la société de gestion a modifié le délégataire de la gestion financière : Crédit Mutuel Asset Management remplace La Française Asset Management.

RÈGLEMENT TAXONOMIE/DICLOSURE

Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en œuvre dans la société LF Opsis Patrimoine, la classification applicable et telle qu'arrêtée par la société de gestion, est la suivante : classification de l'article 6 du règlement Disclosure.

Les investissements sous-jacents à LF Opsis Patrimoine ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

4 RAPPORT DE GESTION GESTION ET RÉSULTATS DE L'OPCI

TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES INCLUANT LES DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES

Résultats financiers de la société au cours des 5 derniers exercices	2020 Actions « LFP Opsis Patrimoine Partenaires »	2021 Actions « LFP Opsis Patrimoine Partenaires »	2022 Actions « LFP Opsis Patrimoine Partenaires »	2023 Actions « LFP Opsis Patrimoine Partenaires »	2024 Actions « LFP Opsis Patrimoine Partenaires »		
I. Situation financière en fin d'exercice							
Capital	71 464 279,66	87 388 868,43	57 784 175,88	48 047 463,46	43 916 192,76		
Nombre d'actions émises	617 177,17	743 538,08	505 864,40	433 883,69	428 223,03		
II. Résultat global des opérations effectives							
Chiffre d'affaires hors taxe							
Bénéfice avant impôt, amortissement et provisions	706 189,29	1 603 844,69	1 207 415,62	805 025,98	962 395,04		
Impôts sur les bénéfices							
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	706 189,29	1 603 844,69	1 207 415,62	805 025,98	962 395,04		
Montant des bénéfices distribués	706 189,29	1 603 844,69	1 207 415,62	805 025,98	962 395,04		
III. Résultat des opérations réduit à une seule action							
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	1,14	2,16	2,39	1,86	2,25		
Dividende versé à chaque action	1,14	2,16	2,39	1,86	2,25		

Résultats financiers de la société au cours des 5 derniers exercices	2020 Actions « LFP Opsis Patrimoine Assurances »	2021 Actions « LFP Opsis Patrimoine Assurances »	2022 Actions « LFP Opsis Patrimoine Assurances »	2023 Actions « LFP Opsis Patrimoine Assurances »	2024 Actions « LFP Opsis Patrimoine Assurances »
I. Situation financière en fin d'exercice					
Capital	127 140 883,82	141 108 903,65	113 067 590,11	89 795 487,00	58 816 286,97
Nombre d'actions émises	1 463,53	1 600,62	1 319,60	1 081,12000	764,66080
II. Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxe					
Bénéfice avant impôt, amortissement et provisions	1 256 506,25	2 589 498,83	2 364 408,35	1 500 231,66	1 288 528,50
Impôts sur les bénéfices					
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	1 256 506,25	2 589 498,83	2 364 408,35	1 500 231,66	1 288 528,50
Montant des bénéfices distribués	1 256 506,25	2 589 498,83	2 364 408,35	1 500 231,66	1 288 528,50
III. Résultat des opérations réduit à une seule action					
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	858,54	1 617,81	1 791,77	1387,67	1685,10
Dividende versé à chaque action	858,54	1 617,81	1 791,77	1 387,67	1 685,10

Résultats financiers de la société au cours des 5 derniers exercices	2020 Actions « LFP Opsis Patrimoine Elixime »	2021 Actions « LFP Opsis Patrimoine Elixime »	2022 Actions « LFP Opsis Patrimoine Elixime »	2023 Actions « LFP Opsis Patrimoine Elixime »	2024 Actions « LFP Opsis Patrimoine Elixime »		
I. Situation financière en fin d'exercice							
Capital	3 028 958,73	3 900 304,84	3 532 058,36	2 710 931,86	1 889 265,69		
Nombre d'actions émises	27 451,68	34 814,79	32 435,74	25 682,73000	19 326,15236		
II. Résultat global des opérations effectives							
Chiffre d'affaires hors taxe							
Bénéfice avant impôt, amortissement et provisions	29 943,26	71 392,67	74 015,78	45 146,28	41 380,66		
Impôts sur les bénéfices							
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	29 943,26	71 392,67	74 015,78	45 146,28	41 380,66		
Montant des bénéfices distribués	29 943,26	71 392,67	74 015,78	45 146,28	41 380,66		
III. Résultat des opérations réduit à une seule action							
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	1,09	2,05	2,28	1,76	2,14		
Dividende versé à chaque action	1,09	2,05	2,28	1,76	2,14		

Résultats financiers de la société au cours des 5 derniers exercices	2022 Actions « LFP Opsis Patrimoine Crédit Mutuel »	2023 Actions « LFP Opsis Patrimoine Crédit Mutuel »	2024 Actions « LFP Opsis Patrimoine Crédit Mutuel »
I. Situation financière en fin d'exercice			
Capital	4 066 632,03	3 374 066,35	3 690 793,26
Nombre d'actions émises	40 601,14361	34 780,00000	41 082,45330
II. Résultat global des opérations effectives			
Chiffre d'affaires hors taxe			
Bénéfice avant impôt, amortissement et provisions	93 049,24	60 143,15	85 395,94
Impôts sur les bénéfices			
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	93 049,24	60 143,15	85 395,94
Montant des bénéfices distribués	93 049,24	60 143,15	85 395,94
III. Résultat des opérations réduit à une seule action			I
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	2,29	1,73	2,08
Dividende versé à chaque action	2,29	1,73	2,08

VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

Actions « LF Opsis Patrimoine Partenaires »	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Nombre d'actions en circulation	428 223,0250	433 883,6946	505 864,4027	743 538,0844	617 177,1699
Valeur Liquidative (VL) (en €)	102,55	110,73	114,22	117,53	115,79
Actif net (en €)	43 916 192,76	48 047 463,46	57 784 175,88	87 388 868,43	71 464 279,66
Dividende par action (en €)	2,25	1,86	2,39	2,16	1,14
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-7,39 %	-3,06 %	-2,82 %	1,50 %	-1,26 %

Actions « LF Opsis Patrimoine Assurances »	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Nombre d'actions en circulation	764,6608	1 081,1166	1 319,5968	1 600,6248	1 463,5307
Valeur Liquidative (VL) (en €)	76 918,14	83 058,09	85 683,44	88 158,63	86 872,71
Actif net (en €)	58 816 286,97	89 795 487,00	113 067 590,11	141 108 903,65	127 140 883,82
Dividende par action (en €)	1 685,10	1 387,67	1 791,77	1 617,81	1 745,60
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-7,39 %	-3,06 %	-2,81 %	1,54 %	-1,24 %

Actions « LF Opsis Patrimoine Elixime »	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Nombre d'actions en circulation	19 326,1524	25 682,7287	32 435,7381	34 814,7886	27 451,6847
Valeur Liquidative (VL) (en €)	97,75	105,55	108,89	112,03	110,33
Actif net (en €)	1 889 265,69	2 710 931,86	3 532 058,36	3 900 304,84	3 028 958,73
Dividende par action (en €)	2,14	1,76	2,28	2,05	2,22
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-7,39 %	-3,07 %	-2,80 %	1,48 %	-1,31 %

Actions « LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel »	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Nombre d'actions en circulation	41 082,4533	34 780,0000	40 601,1436
Valeur Liquidative (VL) (en €)	89,83	97,01	100,16
Actif net (en €)	3 690 793,26	3 374 066,35	4 066 632,03
Dividende par action (en €)	2,08	1,73	2,29
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-7,40 %	-3,14 %	

PRISES DE PARTICIPATION INTERVENUES AU COURS DE L'EXERCICE

Néant.

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Nom	Forme juridique	Capital social	% détention	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes reçus
UFG OPSIS 1	SAS	15 454 100,00	100	1 407 191,09	2 311 933,36
SCI ALLGÄU	SCI	6 830 000,00	10,00	-221 010,00	325 039,70
SCI LF VOLUTO	SCI	7 899 000,00	15,00	1 382 115,63	383 891,40
SCI LF ORLÉANS	SCI	3 350 000,00	20,00	454 346,32	129 310,00
LF RÉSIDENCES SENIORS	OPCI	151 353 671,13	2,58	6 161 643,89	98 007,84
SCI LF EDO	SCI	14 026 400,00	10,00	1 663 730,17	326 314,89
SCI LF CHÂTILLON	SCI	12 112 000,00	5,00	302 211,22	22 588,88

4 RAPPORT DE GESTION GESTION ET RÉSULTATS DE L'OPCI

GESTION ET ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Le portefeuille immobilier, détenu par la Société, est actuellement composé :

Nom	Forme juridique	Capital social	% détention	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes reçus
UFG OPSIS 1	SAS	15 454 100,00	100	(2 500 036,55)	1 159 057,50
SCI ALLGÄU	SCI	6 830 000,00	10,00	3 117 137,39	604 728,20
SCI LF VOLUTO	SCI	7 899 000,00	15,00	(720 891,00)	397 580,49
SCI LF ORLÉANS	SCI	3 350 000,00	20,00	476 460,00	143 643,00
SCI LF EDO	SCI	17 117 800,00	10,00	(16 667 036,71)	227 571,71
SCI LF CHÂTILLON	SCI	12 452 800,00	5,00	(9 836 128,00)	201 131,16

Dénomination	Date d'acquisition	Type d'actif	Valeur vénale 31/12/2024	Poids des actifs	Taux de rendement acquisition	Durée des baux des actifs en portefeuille (WALB)
Blagnac (31)	30/12/2015	Bureaux	5,6 M€	5,0 %	7,00 %	2,03
Albertville (73)	27/12/2011	Commerce	3,7 M€	3,3 %	6,60 %	5,99
Avesnelles (59)	27/12/2011	Commerce	6,4 M€	5,7 %	5,80 %	5,99
Blois (41)	27/12/2011	Commerce	3,8 M€	3,4 %	7,10 %	5,99
Freneuse (78)	27/12/2011	Commerce	3,5 M€	3,1 %	7,10 %	5,99
Clichy (92)	27/06/2016	Commerce	6,3 M€	5,6 %	4,30 %	0,55
Mouvaux (59)	29/06/2015	Commerce	1,7 M€	1,5 %	6,20 %	0,59
Lisieux (14)	15/03/2018	Commerce	2,4 M€	2,1 %	6,30 %	7,99
Ballainvilliers (91)	15/03/2018	Commerce	1,6 M€	1,4 %	6,30 %	7,99
Château-Thierry (02)	15/03/2018	Commerce	1,8 M€	1,6 %	6,30 %	7,99
Fougères (35)	15/03/2018	Commerce	1,5 M€	1,3 %	6,30 %	7,99
Lille (59)	07/08/2014	Commerce	1,1 M€	0,9 %	5,90 %	5,00
Mérignac (33)	23/10/2019	Bureaux	12 M€	10,7 %	5,75 %	3,00
Marcq-en-Baroeul (59)	19/12/2019	Bureaux	15,7 M€	14,0 %	5,00 %	5,81
Sous total actifs détenus à 100 %			67,1 M€	59,7 %		
SCI AXIALYS (93)	22/12/2010	Bureaux	12 M€	10,7 %	5,50 %	0,88
SCI VOLUTO (92)	15/12/2016	Bureaux	8,1 M€	7,2 %	4,50 %	4,00
SCI ALLGÄU (Allemagne)	15/12/2016	Tourisme	10,5 M€	9,3 %	6,20 %	12,15
SCI LF ORLÉANS (45)	29/06/2017	Commerce	2,5 M€	2,2 %	6,30 %	0,51
SCI LF EDO (92)	19/03/2021	Bureaux	8,2 M€	7,3 %	3,90 %	7,66
SCI LF CHÂTILLON (92)	21/10/2021	Bureaux	4 M€	3,6 %	3,70 %	4,00
Sous total actifs détenus partiellement			45,3 M€	40,3 %		
Total			112,4 M€	100,0 %		5,49 ans

VIA LA SOCIÉTÉ LFP OPSIS 1, DE 14 ACTIFS VALORISÉS À 67,1 M€ AU 31/12/2024

Fin 2024, le rendement immobilier s'élève autour de 6,60 % avec une WALB de 4,79 ans et un taux d'occupation physique d'environ 94,5 %. À noter, les relocations de 3 lots de 500 m² de bureaux en mai, juin et novembre 2024, à Mérignac. Et la libération au 31/12/2023 de 1 300 m² de bureaux à Blagnac avec une reprise de 800 m² par l'un des locataires en place.

VIA UNE PARTICIPATION DE LA LFP OPSIS 1 DE 12 % DANS LA SCI LF AXIALYS

D'un actif de bureaux situé à La Plaine Saint-Denis (93) composé de deux bâtiments et développant une surface de 24 324 m². L'ensemble est loué à 2 locataires et génère un taux de rendement AEM d'environ 4,15 %.

VIA UNE PARTICIPATION À HAUTEUR DE 15 % DANS LA SCI LF VOLUTO

D'un actif de bureau situé à Montrouge, acquis fin 2016 pour un montant de 68,9 M€ AEM et présentant un taux de rendement à l'acquisition de 4,46 %. Le Voluto présente une forte identité architecturale signée par l'Agence Haour Architectes.

L'actif présente une superficie de 8 983 m² répartie sur cinq étages et trois niveaux au sous-sol incluant 182 emplacements de parking. Le bail du Groupe Crédit Agricole a été renouvelé en juillet 2023 pour une durée de 6/9 ans à échéance 2032.

VIA UNE PARTICIPATION DE 10 % DANS LA SCI ALLGÄU

D'une résidences tourisme regroupant 250 cottages répartis sur une surface de 27 480 m² dans le Baden Wuttenberg en Allemagne. Acquis pour un montant de 98,7 M€ AEM et livré en 2019, le rendement AEM à l'acquisition s'élève à 6,26 %.

L'exploitant du site est Le Groupe Pierre & Vacances - Center Parcs qui bénéficie de deux baux fermes de 18 ans à échéance 2037.

VIA UNE PARTICIPATION DE 20 % DANS LA SCI LF ORLÉANS

D'un ensemble commercial situé au cœur du centre-ville d'Orléans (45) et proche des bords de Loire. L'ensemble est composé de 9 cellules commerciales pour une surface d'environ 3 740 m² et est louée à 8 enseignes pour un rendement d'environ 6,5 % AEM.

VIA UNE PARTICIPATION DE 10 % DANS LA SCI LF EDO

La SCI LF Edo a fait l'acquisition le 19 mars 2021 d'un immeuble de bureaux d'une surface de 10 889 m² édifié en R+7 à Issy-Les-Moulineaux. Restructuré à neuf en 2017, l'actif est loué en intégralité au groupe Transdev via un renouvellement de bail de 9 ans fermes à échéance février 2033 et génère un taux de rendement à l'entrée d'environ 3,90 % (7 % après effet de levier)

VIA UNE PARTICIPATION DE 5 % DANS LA SCI LF CHÂTILLON

La SCI LF Châtillon a fait l'acquisition d'un actif de bureaux de 15 413 m² situé à Châtillon et générant un taux de rendement de 6 % environ après effet de levier. L'actif est loué en totalité à la société Orano (anciennement Areva).

La valeur d'expertise à périmètre constant du portefeuille immobilier de l'OPCI est en retrait de 7,0 % par rapport au 31 décembre 2023.

Au global le portefeuille agrégé de la SPPICAV affiche au 31 décembre 2024 :

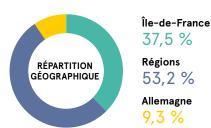
- · un taux d'occupation financier de 97,0 %;
- · un taux d'occupation physique de 95,8 %.

La répartition géographique et sectorielle est la suivante :

Répartition par nature de locaux



Répartition géographique



SITUATION D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITÉ DE LA SPPICAV

SITUATION D'ENDETTEMENT DE LA SPPICAV

Conformément à la règlementation, la SPPICAV est autorisée à recourir à de l'endettement jusqu'à 40 % de la valeur de ses actifs immobiliers, prenant en compte par transparence les actifs immobiliers et les dettes contractées par les filiales et participations de l'OPCI à hauteur de la quote-part. Le ratio LTV s'élève à 29,5 % au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2024, date d'établissement de la valeur liquidative, la SPPICAV ne comporte aucun endettement direct.

L'effet de levier, calculé selon la méthode brute, correspond au ratio des actifs immobiliers et de l'actif net de l'OPCI. Il s'élève à 1,13 au 31 décembre 2024.

GARANTIES OCTROYÉES

Les garanties octroyées ont été les suivantes : Néant

SITUATION DE LIQUIDITÉ DE LA SPPICAV

La trésorerie disponible de la SPPICAV, estimée à sa valeur boursière au 31 décembre 2024, s'élève à 2 160 074,44 euros.

Avec des liquidités disponibles incluant des OPCVM monétaires pour 13.8 M€, le ratio liquidité/valeur globale des actifs gérés (actif brut) au 31 décembre 2024 est de 10,9 %.

4 RAPPORT DE GESTION GESTION ET RÉSULTATS DE L'OPCI

PERSPECTIVES SUR LA PÉRIODE À VENIR

L'année 2025 sera principalement consacrée au suivi des actions mises en place afin d'optimiser le revenu des immeubles et la croissance du résultat. Un plan d'arbitrage de plusieurs actifs immobiliers représentant 15-20 M€ a été mis en place. Les cessions devraient intervenir courant 2025.

ÉVENEMENTS POST-CLÔTURE

Néant.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS

Néant.

MODALITÉS D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET DE SURVEILLANCE DE L'ORGANISME

Les informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement de la société sont décrites dans le prospectus de la Société.

Administrateurs

Les administrateurs siégeant au conseil sont les suivants :

- · monsieur Guillaume ALLARD,
- · madame Marie-Hélène BOURGEOIS,
- · la société La Française Real Estate Managers, représentée par Monsieur Thierry MOLTON.

Les mandats des administrateurs arriveront à échéance lors de l'assemblée générale de 2030, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Commissaires aux comptes

Les mandats des commissaires aux comptes titulaire et suppléant, à savoir la société DELOITTE & ASSOCIÉS et BEAS ont été renouvelés lors du Conseil d'administration d'approbation des comptes 2020. Leurs mandats arriveront à échéance lors du Conseil d'administration de 2027 arrêtant les comptes de l'exercice 2026.

Experts immobiliers

- · BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE;
- · CBRE VALUATION.

Conformément à l'article L.214-24-15 du Code monétaire et financier, et dans les conditions de ce même article, la société de gestion, La Française Real Estate Managers, est expert externe en évaluation de la SPPICAV, et a recours aux experts immobiliers reconnus (price providers) cités ci-dessus dans le cadre de l'évaluation des actifs immobiliers de la SPPICAV.

Il vous est rappelé que les mandats des experts immobiliers arriveront à échéance au cours de l'exercice 2025.

Conformément à l'article L.214-55-1 du Code monétaire et financier, nous vous précisions que les experts susmentionnés ont conclu un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle à hauteur de :

- BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE:
 25 000 000 €;
- · CBRE VALUATION: 1000 000 €.

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS

Conformément aux dispositions légales, vous trouverez ci-après la liste des fonctions et mandats exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux au cours de l'exercice.

Mandats de Madame Marie-Hélène BOURGEOIS au 31 décembre 2024

Dénomination sociale	Forme juridique	Nature du mandat social
LF OPSIS PATRIMOINE	SPPICAV SA	Administrateur
CM-AM SICAV	SICAV	Président du Conseil d'Administration - Directeur Général

Mandats de Monsieur Guillaume ALLARD au 31 décembre 2024

Dénomination sociale	Forme juridique	Nature du mandat social
LF OPSIS PATRIMOINE	SPPICAV SA	Administrateur
la française Real estate managers	SAS	Membre du Directoire
SCI G2A	SCI	Gérant

Mandats de Monsieur Thierry MOLTON au 31 décembre 2024

Dénomination sociale	Forme juridique	Nature du mandat social
LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS	SAS	Directeur Général - Membre du Directoire
MULTIMARKET	SPPICAV SA	Président du Conseil d'Administration
VIVASHOPS	SPPICAV SAS	Président du Comité de Supervision
lf opsis Épargne immobilière	SPPICAV SAS	Représentant de LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS, Président
LF OPSIS PATRIMOINE	SPPICAV SA	Représentant de LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS, Directeur Général et Administrateur
COLOMBUS PARTICIPATIONS	SCI	Gérant
LA FRANCAISE IMMO SR	SPPICAV SA	Président du Conseil d'Administration
NEWTON SQUARE	SAS	Directeur Général
LFP EUROPEAN FUND OF FUND	SICAV SA	Administrateur

LISTE DES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Nous vous informons qu'aucune convention visée aux articles L.225-38 et L225-40-1 du Code de commerce n'a été signée au cours de l'exercice 2024.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL, PAR APPLICATION DES ARTICLES L.225-129-1 ET L.225-129-2 DU CODE DE COMMERCE, ET FAISANT APPARAÎTRE L'UTILISATION FAITE DE CES DÉLÉGATIONS AU COURS DE L'EXERCICE

Nous vous informons qu'il n'existe aucune délégation en cours de validité accordée par l'assemblée générale des actionnaires en matière d'augmentation de capital.

CHOIX D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE PRÉVU L'ARTICLE L.225-51-1 DU CODE DE COMMERCE

Nous vous informons que la direction générale de la SPPICAV est assumée par sa société de gestion La Française Real Estate Managers, représentée par Monsieur Thierry MOLTON et que la présidence du Conseil d'Administration est assumée par Monsieur Guillaume ALLARD.

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le compte de résultat fait apparaître un résultat de 1 681 353,05 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2024. Ce résultat net se décompose comme suit :

• revenus nets : 2 377 700,14 euros

· plus ou moins-values réalisées nettes : -696 347,09 euros

Conformément aux dispositions applicables, nous vous proposons d'affecter les revenus nets qui forme un revenu distribuable de 2 377 700,14 euros, de la manière suivante :

Actions LF Opsis Patrimoine Partenaires : $\,$ 962 395,04 euros :

- · allouer aux associés un dividende net de : 962 395,04 euros ;
- inscrire en report à nouveau sur revenu net le montant de : 0,00 euros.

Actions LF Opsis Patrimoine Assurance: 1288 528,50 euros:

- \cdot allouer aux associés un dividende net de : 1 288 528,50 euros ;
- inscrire en report à nouveau sur revenu net le montant de : 0.00 euros.

Actions LF Opsis Patrimoine Elixime : 41 380,66 euros :

- · allouer aux associés un dividende net de : 41 380,66 euros ;
- · inscrire en report à nouveau sur revenu net le montant de : 0,00 euros.

Actions LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel: 85 395,94 euros:

- · allouer aux associés un dividende net de : 85 395.94 euros ;
- · inscrire en report à nouveau sur revenu net le montant de : 0,00 euros.

Conformément aux dispositions applicables, nous proposons d'affecter les plus et moins-values réalisées nettes qui forme un revenu déficitaire de 696 347,09 euros, de la manière suivante :

Actions LF Opsis Patrimoine Partenaires: -279 813.84 euros:

- · allouer aux associés un dividende net de : 0,00 euros ;
- · inscrire en report à nouveau des plus-values réalisées nettes le montant de : -279 813,84 euros.

Actions LF Opsis Patrimoine Assurance: -381 438,33 euros:

- · allouer aux associés un dividende net de : 0,00 euros ;
- · inscrire en report à nouveau sur revenu net le montant de : -381 438,33 euros.

Actions LF Opsis Patrimoine Elixime : -12 448,06 euros:

- · allouer aux associés un dividende net de : 0,00 euros ;
- · inscrire en report à nouveau sur revenu net le montant de : -12 448,06 euros.

Actions LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel : -22 646,86 euros :

- · allouer aux associés un dividende net de : 0,00 euros ;
- · inscrire en report à nouveau sur revenu net le montant de : -22 646,86 euros.

4 RAPPORT DE GESTION GESTION ET RÉSULTATS DE L'OPCI

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il vous est rappelé ci-après le montant des dividendes mis en distribution au titre des trois exercices sociaux précédents :

Exercice	Dividende/action	Revenus anciennement éligibles à l'abattement de l'article 158-3 CGI	Revenus non éligibles à l'abattement de l'article 158-3 CGI
31/12/2023	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 1,86 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 387,67 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 1,76 € Action LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel : 1,73 €	N/A	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 1,86 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 387,67 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 1,76 € Action LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel : 1,73 €
31/12/2022	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 2,39 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 791,77 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 2,28 € Action LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel : 2,29 €	N/A	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 2,39 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 791,77 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 2,28 € Action LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel : 2.29 €
31/12/2021	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 2,16 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 617,81 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 2,05 €	N/A	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 2,16 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 617,81 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 2,05 €

CONTRÔLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Vous trouverez le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels en partie 10.

Par ailleurs vous aurez à approuver le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées aux articles L.225-38 et L225-40-1 du Code de commerce.

Nous vous informons qu'aucune convention relevant de ces deux articles n'a été signée au cours de l'exercice 2024.







TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport du commissaire aux comptes, l'assemblée générale :

- approuve l'inventaire et les comptes annuels, à savoir le bilan, le hors bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés au 31 décembre 2024, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumés dans ces rapports;
- approuve sans réserve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 lesquels font apparaître un résultat de 1 681 353,05 euros.

En conséquence, elle donne aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Le compte de résultat fait apparaître un résultat de 1 681 353,05 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2024. Ce résultat net se décompose comme suit :

• revenus nets : 2 377 700,14 euros

· plus ou moins-values réalisées nettes : -696 347,09 euros

Conformément aux dispositions applicables, nous vous proposons d'affecter les revenus nets qui forme un revenu distribuable de 2 377 700,14 euros, de la manière suivante :

Actions LF Opsis Patrimoine Partenaires : 962 395,04 euros :

- \cdot allouer aux associés un dividende net de : 962 395,04 euros ;
- · inscrire en report à nouveau sur revenu net le montant de : 0.00 euros.

Actions LF Opsis Patrimoine Assurance: 1288 528,50 euros:

- · allouer aux associés un dividende net de : 1288 528,50 euros ;
- · inscrire en report à nouveau sur revenu net le montant de : 0,00 euros.

Actions LF Opsis Patrimoine Elixime : 41 380,66 euros :

- · allouer aux associés un dividende net de : 41 380,66 euros ;
- · inscrire en report à nouveau sur revenu net le montant de : 0,00 euros.

Actions LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel : 85 395,94 euros :

- · allouer aux associés un dividende net de : 85 395,94 euros ;
- · inscrire en report à nouveau sur revenu net le montant de : 0,00 euros.

Conformément aux dispositions applicables, nous proposons d'affecter les plus et moins-values réalisées nettes qui forme un revenu déficitaire de 696 347,09 euros, de la manière suivante :

Actions LF Opsis Patrimoine Partenaires: -279 813,84 euros:

- · allouer aux associés un dividende net de : 0,00 euros ;
- · inscrire en report à nouveau des plus-values réalisées nettes le montant de : -279 813,84 euros.

Actions LF Opsis Patrimoine Assurance : -381 438,33 euros :

- · allouer aux associés un dividende net de : 0,00 euros ;
- inscrire en report à nouveau sur revenu net le montant de :
 -381 438,33 euros.

Actions LF Opsis Patrimoine Elixime: -12 448,06 euros:

- · allouer aux associés un dividende net de : 0,00 euros ;
- · inscrire en report à nouveau sur revenu net le montant de : -12 448.06 euros.

Actions LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel: -22 646,86 euros:

- · allouer aux associés un dividende net de : 0,00 euros
- · inscrire en report à nouveau sur revenu net le montant de : -22 646,86 euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il vous est rappelé ci-après le montant des dividendes mis en distribution au titre des trois exercices sociaux précédents :

Exercice	Dividende/action	Revenus anciennement éligibles à l'abattement de l'article 158-3 CGI	Revenus non éligibles à l'abattement de l'article 158-3 CGI
31/12/2023	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 1,86 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 387,67 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 1,76 € Action LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel : 1,73 €	N/A	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 1,86 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 387,67 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 1,76 € Action LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel : 1,73 €
31/12/2022	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 2,39 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 791,77 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 2,28 € Action LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel : 2,29 €	N/A	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 2,39 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 791,77 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 2,28 € Action LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel : 2,29 €
31/12/2021	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 2,16 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 617,81 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 2,05 €	N/A	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 2,16 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 617,81 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 2,05 €

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte qu'à la clôture de l'exercice, la diminution nette du capital nominal de la société ressort à 26 341 497,40 euros, le capital nominal étant passé de 157 265 257,98 euros à 130 923 760,58 euros au cours de l'exercice.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions relevant des articles L.225-38 et L.225-40-1 du Code de commerce, et statuant sur ce rapport, en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions relevant des articles L.225-38 et L.225-40-1 du Code de commerce, et statuant sur ce rapport, en approuve le contenu.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.





BILAN ACTIF

	31/12/2024
Actifs à caractère immobilier	89 329 797,73
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	
Contrat de crédit-bail	
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	17 962 204,12
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	67 940 888,16
Actions négociées sur un marché réglementé L.214-36 4°	3 426 705,45
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents L.214-36 5°	
Avance preneurs sur crédit-bail	
Autres actifs à caractère immobilier	
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	16 844 007,14
Actions et valeurs assimilées	
Obligations et valeurs assimilées	4 774 790,52
Titres de créances	468 629,69
Organismes de placement collectif en capital variable (OPCVM et FIA)	11 600 586,93
Dépôts	
Opérations temporaires sur titres	
Instruments financiers à terme	
Autres actifs	3 025 880,40
Créances locataires	
Autres créances	865 784,32
Dépôts à vue	2 160 096,08
Total de l'actif	109 199 685,27

Les autres actifs à caractère immobilier comprennent les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés.

BILAN PASSIF

	27/17/2024
•	31/12/2024
Capitaux propres	108 312 538,68
Capital	106 631 185,63
Report des plus values nettes (1)	
Report des résultats nets antérieurs (1)	
Résultat de l'exercice (1)	1 681 353,05
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	
Provisions pour risques et charges	
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier	
Dettes sur rentes viagères	
Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail	
Provisions sur filiales et participations	
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	
Instruments financiers	
Opérations de cession	
Opérations temporaires sur titres	
Instruments financiers à terme	
Dettes	887 146,59
Emprunts envers les établissements de crédit	
Autres emprunts et dettes financières	
Concours bancaires courants	
Dépôts de garanties reçus	
Autres dettes d'exploitation	887 146,59
Total du passif	109 199 685,27

⁽¹⁾ Y compris compte de régularisations.

COMPTE DE RÉSULTAT	
	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	2 924 984,06
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	
Total I	2 924 984,06
Charges de l'activité immobilière	
Charges immobilières	
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	
Total II	
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	2 924 984,06
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	232 329,46
Autres produits financiers	
Total III	232 329,46
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Autres charges financières	47,95
Total IV	47,95
Résultat sur opérations financières (III-IV)	232 281,51
Autres produits (V)	
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	606 387,78
Autres charges (VII)	2 402,04
Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)	2 548 475,75
Régularisations sur résultat net (VIII)	(170 775,61)
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	2 377 700,14
Plus-values réalisées nettes Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	276 211,46
Plus values réalisées nettes de trais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	503 311,74
Total IX	779 523,20
	777 323/23
Moins-values réalisées nettes	00 000 74
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	80 808,74 1 470 670,23
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers Total X	1 551 478,97
Résultat des Plus et moins-values réalisées nettes (B = IX-X)	(771 955,77)
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	75 608,68
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	(696 347,09)
Résultat de l'exercice (C= A +/- VIII + B +/- XI)	1 681 353,05

6 COMPTES ANNUELS 2024 ET ANNEXES

CARACTÉRISTIQUES ET ACTIVITÉ DE L'OPCI

La **SPPICAV** déploie une stratégie d'investissement autour de trois poches principales : **immobilière**, **financière**, et **liquidité**, avec un usage ponctuel de **l'endettement**.

- poche immobilière (≥60 % des actifs) : axe central de la stratégie, centrée sur l'immobilier d'entreprise en Europe, principalement en France. Les actifs peuvent être détenus directement, via des sociétés contrôlées ou non contrôlées, ou par le biais de foncières cotées (jusqu'à 15 %).
- poche financière (~35 %): investie en OPCVM/FIA, actions et obligations, notamment de foncières cotées. Objectif de surperformance de l'EONIA +0,1 à +3 %, avec une volatilité visée entre 1 et 8 %. La sélection repose sur une analyse quantitative et qualitative rigoureuse.
- liquidité: gérée pour répondre aux demandes de rachat, avec des délais de règlement normaux de 9 jours ouvrés, pouvant aller jusqu'à 2 mois en cas de tension. Des mécanismes spécifiques encadrent les rachats massifs, notamment pour les grands actionnaires.
- endettement: utilisé de manière opportuniste pour booster la performance ou gérer la trésorerie, dans des limites strictes (jusqu'à 40 % de la poche immo, 10 % sur les autres actifs).

Actions « LF Opsis Patrimoine Partenaires »	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Nombre d'actions en circulation	428 223,0250	433 883,6946	505 864,4027	743 538,0844	617 177,1699
Valeur Liquidative (VL) (en €)	102,55	110,73	114,22	117,53	115,79
Actif net (en €)	43 916 192,76	48 047 463,46	57 784 175,88	87 388 868,43	71 464 279,66
Dividende par action (en €)	2,25	1,86	2,39	2,16	1,14
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-7,39 %	-3,06 %	-2,82 %	1,50 %	-1,26 %

Actions « LF Opsis Patrimoine Assurances »	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Nombre d'actions en circulation	764,6608	1 081,1166	1 319,5968	1 600,6248	1 463,5307
Valeur Liquidative (VL) (en €)	76 918,14	83 058,09	85 683,44	88 158,63	86 872,71
Actif net (en €)	58 816 286,97	89 795 487,00	113 067 590,11	141 108 903,65	127 140 883,82
Dividende par action (en €)	1 685,10	1 387,67	1 791,77	1 617,81	1 745,60
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-7,39 %	-3,06 %	-2,81 %	1,54 %	-1,24 %

Actions « LF Opsis Patrimoine Elixime »	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Nombre d'actions en circulation	19 326,1524	25 682,7287	32 435,7381	34 814,7886	27 451,6847
Valeur Liquidative (VL) (en €)	97,75	105,55	108,89	112,03	110,33
Actif net (en €)	1 889 265,69	2 710 931,86	3 532 058,36	3 900 304,84	3 028 958,73
Dividende par action (en €)	2,14	1,76	2,28	2,05	2,22
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-7,39 %	-3,07 %	-2,80 %	1,48 %	-1,31 %

Actions « LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel »	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Nombre d'actions en circulation	41 082,4533	34 780,0000	40 601,1436
Valeur Liquidative (VL) (en €)	89,83	97,01	100,16
Actif net (en €)	3 690 793,26	3 374 066,35	4 066 632,03
Dividende par action (en €)	2,08	1,73	2,29
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-7,40 %	-3,14 %	

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'OPCI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2014-01 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- · continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 - Voir ci-après;
- · indépendance des exercices.

Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.

Seules sont exprimées les informations significatives.

CHANGEMENT DE RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

L'OPCI a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 pour appliquer les règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 cités ci-avant.

Ces règlements ont été appliqués de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1er janvier 2024.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, premier exercice d'application, une présentation pro-forma des états financiers n'est pas requise pour l'exercice comparatif clos le 31 décembre 2023. Les états financiers 2023 sont intégrés dans la présente annexe

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 sont les suivants :

- suppression de l'option qui existait antérieurement pour l'enregistrement des frais de transaction (option frais inclus ou frais exclus). Seule la méthode dite des frais exclus perdure, avec comptabilisation des frais d'acquisition :
 - pour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPPICAV);
- pour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.
- apport de précisions sur différents sujets considérés précédemment comme peu explicites, relatifs à la comptabilisation des droits nés de contrats de crédit-bail ou des garanties locatives, et comptabilisation différenciée des provisions liées à l'évaluation des actifs immobiliers et des provisions pour risques et charges.
- évolutions au niveau du bilan: terminologie et ajout au passif d'une distinction entre provisions pour risques et charges et provisions sur filiales et participations/provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail.
- évolutions au niveau du compte de résultat : terminologie et présentation différenciée des comptes de régularisation sur résultat net et sur plus et moins-values réalisées nettes.
- · annexe complétée et restructurée

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres (actif net) d'ouverture.

MÉTHODE DE COMPTABILISATION

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais exclus.

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais exclus.

Mode de comptabilisation des loyers : les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.

Les comptes de la société sont établis conformément au Plan Comptable OPCI.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les contrats à terme fermes sont portés pour leur valeur de marché, en engagement hors bilan, au cours de compensation. Les opérations à terme conditionnelles sont traduites en équivalent sous-jacent.

Les contrats d'échange de taux réalisés de gré à gré sont évalués sur la base du montant nominal, plus ou moins, la différence d'estimation correspondante.

ACTIFS IMMOBILIERS

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV, dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SPPICAV et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées les cessions si une part de ces actifs en portefeuille devait être liquidée. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêté des comptes. Elle est établie selon les dispositions du règlement du prospectus.

S'AGISSANT DES IMMEUBLES ET DROITS RÉELS DÉTENUS DIRECTEMENT PAR LA SPPICAV OU PAR LES SOCIÉTÉS RÉPONDANT AUX CONDITIONS POSÉES PAR L'ARTICLE R.214-83 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER DANS LESQUELS LA SPPICAV DÉTIENT UNE PARTICIPATION DIRECTE OU INDIRECTE

Les Actifs Immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la société de gestion sur la base des travaux de l'expert immobilier. Conformément à la Charte de l'expertise, cette valeur de marché s'apprécie de deux manières :

· selon la valeur vénale de l'actif Immobilier. La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

6 COMPTES ANNUELS 2024 ET ANNEXES

- -1. la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation;
- 2. la valeur du bien « occupé », qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif:

• selon la valeur locative de l'actif Immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit a' bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.).

Au titre de l'exercice 2024, les méthodes d'évaluation des actifs immobiliers bureaux, commerce et de tourisme (détenus en direct ou via des entités sous-jacentes) de l'expert BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE sont la capitalisation et la comparaison. Pour l'expert CBRE Valuation, la méthode d'évaluation des actifs immobiliers bureaux, commerce et de tourisme est la capitalisation.

La SPPICAV désigne deux évaluateurs immobiliers dont le mandat à une durée de 4 ans. Le premier de ces deux évaluateurs réalise pour chaque actif, au moins une fois par an, une expertise immobilière détaillée et au moins trois fois par an, et à trois mois d'intervalle, une évaluation. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Chaque évaluation par le premier évaluateur immobilier fera l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second évaluateur immobilier.

Il est organisé une rotation des évaluateurs immobiliers pour un même actif sur une base annuelle. Ainsi, en année N, l'évaluateur immobilier CB Richard Ellis Valuation sera en charge de l'expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble, alors que l'évaluateur immobilier par Auguste Thouard Expertises effectuera un examen critique de l'évaluation.

En année N+1, l'évaluation du même bien sera le fait de l'évaluateur immobilier Auguste Thouard Expertises tandis que l'évaluateur immobilier CB Richard Ellis Valuation effectuera un examen critique de l'évaluation.

Les écarts entre la valeur retenue par la société de gestion et celles déterminées trimestriellement par les deux évaluateurs sont mentionnés dans les documents d'information périodiques et le rapport annuel et ils sont documentés. D'une façon plus générale, les deux évaluateurs procèdent à une analyse critique des méthodes d'évaluation retenues par la société de gestion.

À chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs retenus pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers, sous réserve de non-modification de cette valeur par la société de gestion.

VALORISATION DES IMMEUBLES EN COURS DE CONSTRUCTION

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

Les titres de participation détenus par l'OPCI sont évalués à leur valeur actuelle.

AVANCES EN COMPTE COURANT

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation

ACTIFS FINANCIERS

Toutes les valeurs mobilières qui composent le portefeuille sont enregistrées à leur coût d'acquisition et évaluées à la valeur de marché, frais exclus.

Les titres et instruments financiers à terme ferme et conditionnel détenus en portefeuille libellés en devises sont convertis dans la devise de comptabilité sur la base des taux de change relevés à Paris au jour de l'évaluation.

Le portefeuille est évalué lors de chaque valeur liquidative et lors de l'arrêté des comptes selon les méthodes suivantes :

- titres cotés : à la valeur boursière au cours de clôture coupons courus exclus pour les obligations. Les cours étrangers sont convertis en Euros selon le cours de clôture des devises au jour de l'évaluation. Les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation sont évaluées au dernier cours publié officiellement ou à leur valeur probable de négociation, sous la responsabilité de la société de gestion ;
- · OPCVM et OPCI : à la dernière valeur liquidative connue ;
- titres de créance négociables (TCN): seront valorisés à leur valeur du marché s'ils sont à plus de 3 mois. Lorsque la durée de vie des TCN est de 3 mois, ils sont linéaires jusqu'à l'échéance. S'ils sont acquis à moins de 3 mois, les intérêts sont linéaires;

- · swaps : seront valorisés à leur valeur de marché indépendamment de leur durée. Les variations de la valeur de marché des swaps sont comptabilisées dans les capitaux propres de la SPPICAV. Les intérêts versés (reçus) sont comptabilisés en tant que Immobilisations Financières (dettes financières) dans le bilan de la SPPICAV;
- · les opérations d'acquisitions et de cessions temporaires de titres sont valorisées selon les conditions prévues au contrat. Certaines opérations à taux fixe dont la durée de vie est supérieure à trois mois peuvent faire l'objet d'une évaluation au prix de marché.
- Les instruments financiers à terme et conditionnels sont évalués selon les méthodes suivantes :
- · marchés français et européens : au cours de clôture ;
- · marché de la zone Amérique : cours de clôture de la veille ;
- · marché de la zone Asie : au cours de clôture du jour ;
- · les engagements sur les marchés à terme conditionnels sont calculés par traduction des options en équivalent sousjacent;
- · les engagements sur les contrats d'échange sont évalués à la valeur du marché ;
- · les changes à terme sont évalués au dernier cours connu des devises au jour de l'évaluation en tenant compte de l'amortissement du report/déport.

ENDETTEMENT

L'OPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est-à-dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

MODE DE COMPTABILISATION DES COÛTS ET DÉPENSES ULTÉRIEURES

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisés en charges. Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément. Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION

Il existe deux types de commissions de souscriptions : les commissions non acquises à l'OPCI et les commissions acquises à l'OPCI.

COMMISSIONS NON ACQUISES À L'OPCI

Il n'y a pas de commission de souscription non acquise à la SPPICAV conformément au prospectus.

COMMISSIONS ACQUISES À L'OPCI

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir les frais d'acquisitions des actifs immobiliers sont comptabilisées en compte de créditeurs divers et portées en comptes de capitaux lors de l'engagement des frais correspondants.

DÉPRÉCIATIONS SUR CRÉANCES LOCATIVES

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrécouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Sur l'exercice les créances locatives n'ont pas fait l'objet de dépréciation.

PROVISIONS POUR RISQUES

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'évènements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SPPICAV par une sortie de ressources.



ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS SUR INVESTISSEMENTS À CARACTÈRE IMMOBILIER

Néant.

ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES			
	31/12/2024		
Capital (1)	106 641 490,66		
Sommes distribuables			
Report des plus-values nettes réalisées	(527 181,35)		
Compte de régularisation sur le report des plus values nettes			
Report des résultats nets antérieurs	832 859,31		
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	(315 982,99)		
Résultat de l'exercice			
Sur le résultat net	2 548 475,75		
Sur les plus et moins-values réalisées	(771 955,77)		
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice			
Sur le résultat net	(170 775,61)		
Sur les plus et moins-values réalisées	75 608,68		
Acomptes versés au cours de l'exercice			
Sur le résultat net			
Sur les plus et moins-values réalisées			
Compte de régularisation sur les acomptes versés			
Sur le résultat net			
Sur les plus et moins-values réalisées			
Total des sommes distribuables (2)	1 671 048,02		
Total des capitaux propres (1+2)	108 312 538,68		

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS OU ACTIONS AU COURS DE L'EXERCICE

	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions et rachats de l'exercice			
Souscriptions enregistrées FR0010672451 LFP Opsis Patrimoine Partenaires	232,86418	25 155,20	715,55
Rachats réalisés FR0010672451 LFP Opsis Patrimoine Partenaires	5 893,53	644 133,45	
Souscriptions enregistrées FR0010810507 LFP Opsis Patrimoine Assurance	2,55	205 694,47	3 509,12
Rachats réalisés FR0010810507 LFP Opsis Patrimoine Assurance	319,00395	25 860 427,26	
Souscriptions enregistrées FR0010899187 LFP Opsis Patrimoine Elixime	5,00	511,55	14,58
Rachats réalisés FR0010899187 LFP Opsis Patrimoine Elixime	6 361,58	650 978,69	
Souscriptions enregistrées FR0014008595 LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel	6 302,45	608 501,87	17 342,30

(1 040,15) 108 312 538,68

	31/12/2024
Actif net en début d'exercice	143 927 948,67
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	839 863,09
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	(27 155 539,40)
Frais liés à l'acquisition	
- Frais d'acquisition de l'exercice	
- Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice	
Différence de change	1,35
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	(10 557 314,90)
Différence d'estimation exercice N	(18 202 581,18)
Différence d'estimation exercice N-1	7 645 266,28
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 739 385,56
Différence d'estimation N	115 693,10
Différence d'estimation N-1	1 623 692,46
Distribution de l'exercice précédent	(2 257 285,52)
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	1 776 519,98
Résultat net avant comptes de régularisations	2 548 475,75
Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations	(771 955,77)

ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

Acomptes versés au cours de l'exercice

- Sur résultat net - Sur cessions d'actifs Autres éléments (1)

Actif net en fin d'exercice

INFORMATIONS RELATIVES AUX EXPOSITIONS DE L'OPCI

Néant.

INFORMATIONS RELATIVES AUX EXPOSITIONS IMMOBILIÈRES

Néant.

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS

Nature des actifs	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Dont Frais
Terrains nus						
Terrains et constructions						
Constructions sur sol d'autrui - Autres droits réels						
- Immeubles en cours de construction						
- Autres						
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total frais exclus					0,00	0,00

VENTILATION DES IMMEUBLES ACQUIS EN CRÉDIT-BAIL

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

⁽¹⁾ Comprend les régularisations de charges au résultat.

6 COMPTES ANNUELS 2024 ET ANNEXES

ÉVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS ET ACTIONS

Nature des actifs	31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Dont Frais
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2°)	21 601 801,88		1 074 918,80	(4 714 516,56)	17 962 204,12	
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3°)	73 347 646,93			(5 406 758,77)	67 940 888,16	
Total	94 949 448,81	0,00	1 074 918,80	(10 121 275,33)	85 903 092,28	0,00

Évolution des parts et actions des sociétés visées à l'article L.214-36 du code monétaire et financier (2° et 3° du l)	Secteur d'activité	Secteur géographique	Couts de revient des titres frais exclus (2)	Valeur actuelle des titres comptabilisées (3)	Différence d'estimation (3)-(2)	% de l'actif net
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2°)	BUREAUX / COMMERCE	France	27 091 471,07	17 962 204,12	(9 129 266,95)	-8 %
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3°)	COMMERCE	France / Allemagne	77 507 846,20	67 940 888,16	(9 566 958,04)	-9 %
Total			104 599 317,27	85 903 092,28	(18 696 224,99)	
Total frais exclus						

RÉSULTAT SUR PLUS ET MOINS-VALUES

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	Plus et moins-values N	Plus et moins-values N-1
Terrains nus				
Terrains en constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Autres droits réels				
Immeubles en cours de construction				
Autres				
Total immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	0,00	0,00	0,00	0,00
Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L.214-36 du COMOFI)	620,02		620,02	-104410,78
Parts et actions des sociétés visées au 3° du I, art. L.214-36 id.				
Actions négociées sur un marché réglementé (4° du l, art. L.214-36 id.)	275 591,44	80 808,74	194 782,70	430,71
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I, art. L.214-36 id.)				
Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier	276 211,46	80 808,74	195 402,72	-103 980,07
Total actifs à caractère immobilier	276 211,46	80 808,74	195 402,72	-103 980,07

EXPOSITION LIÉE AUX ACTIFS FINANCIERS DE L'OPCI

Néant.

EXPOSITION DIRECTE SUR LE MARCHÉ ACTIONS (HORS OBLIGATIONS CONVERTIBLES)

Montants exprimés en milliers d'€	Exposition +/-	/- Ventilation des expositions significatives par pays +/-					
Eléments d'actifs							
Actions et valeurs assimilées		FR	DE	BE	ES	AUTRES(1)	
	3 426	1 165	936	507	271	547	
Opérations temporaires sur titres							
Eléments de passif							
Opérations de cession sur instruments financiers							
Opérations temporaires sur titres							
Eléments de hors-bilan							
Futures		NA	NA	NA	NA	NA	
Options		NA	NA	NA	NA	NA	
Swaps		NA	NA	NA	NA	NA	
Autres instruments financiers		NA	NA	NA	NA	NA	
Total	3 426	1 165	936	507	271	547	

⁽¹⁾ AT, FI, GG, IE, IT, LU et NL.

EXPOSITION DIRECTE SUR LE MARCHÉ DE TAUX (HORS OBLIGATIONS CONVERTIBLES) – VENTILATION PAR NATURE DE TAUX

Montants exprimés en milliers d'€	Exposition +/-	Ventilation par Taux fixe +/-	Ventilation par Taux variable ou révisable +/-	Ventilation par Taux indexé +/-	Autre ou sans contrepartie de taux +/-
Actif					
Dépôts					
Obligations	4 775	4 775			
Titres de créances	469	469			
Opérations temporaires sur titres					
Passif					
Opérations de cession sur instruments financiers					
Opérations temporaires sur titres					
Comptes financiers					
Hors-bilan					
Futures					
Options					
Swaps					
Autres instruments financiers					
Total	5 244	5 244	0,00	0,00	0,00



EXPOSITION DIRECTE SUR LE MARCHÉ DE TAUX (HORS OBLIGATIONS CONVERTIBLES) – VENTILATION PAR DURÉE RÉSIDUELLE

Montants exprimés en milliers d'€	0-3 mois +/-	3-6 mois +/-	6 mois - 1 an +/-	1 - 3 ans +/-	3 - 5 ans +/-	5 - 10 ans +/-	> 10 ans +/-
Actif							
Dépôts							
Obligations				396	3 735	644	
Titres de créances					469		
Opérations temporaires sur titres							
Passif							
Opérations de cession sur instruments financiers							
Opérations temporaires sur titres							
Comptes financiers							
Hors-bilan							
Futures							
Options							
Swaps							
Autres instruments financiers							
TOTAL	0,00	0,00	0,00	396	4 204	644	0,00

EXPOSITION DIRECTE SUR LE MARCHÉ DES DEVISES

	Devise +/-	Devise +/-	Devise +/-
Actif			
Dépôts			
Actions et valeurs assimilées			
Obligations et valeurs assimilées			
Titres de créances			
Opérations temporaires sur titres			
Créances			
Comptes financiers			
Passif			
Opérations de cession sur instruments financiers			
Opérations temporaires sur titres			
Dettes			
Comptes financiers			
Hors-bilan			
Devises à recevoir			
Devises à livrer			
Futures options swap			
Autres opérations			
Total	0,00	0,00	0,00

EXPOSITION DIRECTE SUR LE MARCHÉ DES CRÉDITS				
	Invest. Grade +/-	Non Invest. Grade +/-	Non notés +/-	
Actif	invest. Orduc +/-	Holl lilvesi. Oldde 47-	Holl Holes 47-	
Obligations convertibles en actions				
Obligations et valeurs assimilées				
Titres de créances				
Opérations temporaires sur titres				
Passif				
Opérations de cession sur instruments financiers				
Opérations temporaires sur titres				
Hors-bilan				
Dérivés de crédits				
Solde net	0,00	0,00	0,00	
Opérations figurant à l'actif du bilan		d'une créance	d'une dette	
Dépôts				
Instruments financiers à terme non compensés				
Créances représentatives de titres reçus en pension				
Créances représentatives de titres donnés en garantie				
Créances représentatives de Titres Prêtés				
Titres financiers empruntés				
Titres reçus en garantie				
Titres financiers donnés en pension				
Créances				
Dépôt de garantie espèces versé				
Opérations figurant au passif du bilan				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Dettes représentatives de titres donnés en pension				
Instruments financiers à terme non compensés				
			887 146.59	

AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RÉSULTAT

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

Décomposition des postes bilan	31/12/2024
Créances locataires	
Créances locataires	
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	
Dépréciation des créances locataires	
Sous-total	
Autres créances	
Intérêts ou dividendes à recevoir	865 783,84
État et autres collectivités créances	
Syndics	
Fournisseurs débiteurs	
Autres débiteurs	0,48
Charges constatées d'avance	
Dépréciation des autres créances	
Sous-total	865 784,32
Total	865 784,32



ÉVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS

	31/12/2023	Dotation de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2024
Dépréciations des créances locataires				
Dépréciations des autres créances				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

DÉTAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

	31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2024
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

DÉTAIL DES EMPRUNTS

	31/12/2023	31/12/2024
Emprunts auprès des établissements de crédit		
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier		
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers		
Autres emprunts et dettes financières		
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier		
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers		
Total	0,00	0,00

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE

	Jusqu'à 1 an	(1 à 5 ans)	>5ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts « in fine »				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

DÉCOMPOSITION DES DETTES

Décomposition du poste - Autres dettes d'exploitation - au bilan	31/12/2024
Locataires créditeurs	
Fournisseurs et comptes rattachés	248 469,79
État et autres collectivités	
Autres créditeurs	638 676,80
Produits constatés d'avance	
Total des autres dettes d'exploitation	887 146,59

PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	2 924 984,06
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	
Total I	2 924 984,06
Charges de l'activité immobilière	
Charges immobilières	
Autres charges immobilières	
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	
Autres charges issues des autres actifs à caractère immobilier	
Total II	0,00
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	2 924 984,06

PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES

Revenus financiers au 31/12/2024 en €	31/12/2024
Produits sur opérations financières	
Produits sur actions	
Produits sur obligations	
Produits sur titres de créance	
Produits sur des parts d'OPC	
Produits sur Instruments financiers à terme	232 329,46
Produits sur opérations temporaires sur titres	
Produits sur prêts et créances	
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	
Autres produits financiers	
Sous-total produits sur opérations financières	232 329,46
Charges sur opérations financières	
Charges sur opérations financières	
Charges sur Instruments financiers à terme	
Charges sur Opérations temporaires sur titres	
Charges sur emprunts	
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	
Charges sur passifs de financement	
Autres charges financières	47,95
Sous-total charges sur opérations financières	47,95
Total Revenus financiers nets	232 281,51

AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES

	31/12/2024
Autres produits	
Produits divers de gestion courante	
Produits exceptionnels	
Total I	0,00
Autres charges	
Charges diverses de gestion courante	
Charges exceptionnelles	2 402,04
Total II	2 402,04



FRAIS DE GESTION ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT EXTERNES

Frais de gestion et frais de fonctionnement externes	Montant au 31/12/2024 (en € TTC)	Taux réel (% actif net moyen)
Frais de gestion	1 745 846,38	
Parts Partenaires / Assurance / Elixime	1 686 355,96	0,97 %
Part Crédit Mutuel	59 490,42	1,46 %
Frais de fonctionnement externes	123 401,67	
Honoraires des évaluateurs immobiliers	54 867,15	0,05 %
Honoraires du dépositaire et du valorisateur	45 640,49	0,04 %
Honoraires du commissaires aux comptes	22 894,03	0,02 %
Frais d'audit, d'études		
Impôts et taxes		
Autres charges	213 129,74	0,20 %
Commissions de surperformance		
Total général	2 082 377,80	1,92 %

ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

	31/12/2024
Engagements reçus et donnés sur investissements à caractère immobilier	
Engagements réciproques	
Engagements reçus	
Engagements donnés	
Engagements sur opérations de marché	
Engagements sur marchés réglementés	
Engagements de gré à gré	
Autres engagements	

TABLEAU D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Tableau d'affectation des sommes distribuables	31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
Résultat net de l'exercice après régularisations	2 377 700,14
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	2 377 700,14
Affectation des sommes distribuables	
Distribution	2 377 700,14
Report à nouveau du résultat net	
Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre du résultat net ⁽¹⁾	2 377 700,14
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes	
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	(696 347,09)
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	(696 347,09)
Affectation des sommes distribuables	
Distribution	
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	(696 347,09)
Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	(696 347,09)

[🕦] Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice 2024.

Affectation du résultat Part FR0010672451 LFP Opsis Patrimoine Partenaires	31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
Résultat net de l'exercice après régularisations	962 395,04
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	962 395,04
Affectation des sommes distribuables	
Distribution	962 395,04
Report à nouveau du résultat net	
Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre du résultat net ⁽¹⁾	962 395,04
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes	
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	(279 813,84)
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	(279 813,84)
Affectation des sommes distribuables	
Distribution	
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	(279 813,84)
Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	(279 813,84)

⁽¹⁾ Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice 2024.

Affectation du résultat Part FR0010899187 LFP Opsis Patrimoine Elixime	31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
Résultat net de l'exercice après régularisations	41 380,66
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	41 380,66
Affectation des sommes distribuables	
Distribution	41 380,66
Report à nouveau du résultat net	
Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre du résultat net ⁽¹⁾	41 380,66
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes	
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	(12 448,06)
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	(12 448,06)
Affectation des sommes distribuables	
Distribution	
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	(12 448,06)
Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	(12 448,06)

⁽¹⁾ Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice 2024.

Affectation du résultat Part FR0010810507 LFP Opsis Patrimoine Assurance	31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
Résultat net de l'exercice après régularisations	1 288 528,50
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	1 288 528,50
Affectation des sommes distribuables	
Distribution	1 288 528,50
Report à nouveau du résultat net	
Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre du résultat net ⁽¹⁾	1 288 528,50
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes	
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	(381 438,33)
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	(381 438,33)
Affectation des sommes distribuables	
Distribution	
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	(381 438,33)
Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	(381 438,33)

⁽¹⁾ Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice 2024.

Affectation du résultat Part FR0014008595 LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel	31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
Résultat net de l'exercice après régularisations	85 395,94
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	85 395,94
Affectation des sommes distribuables	
Distribution	85 395,94
Report à nouveau du résultat net	
Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre du résultat net(1)	85 395,94
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes	
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	(22 646,86)
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	(22 646,86)
Affectation des sommes distribuables	
Distribution	
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	(22 646,86)
Capitalisation	
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	(22 646,86)

⁽¹⁾ Sous réserve de la décision de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice 2024.

ACOMPTES VERSÉS AU TITRE DE L'EXERCICE

Tableau des acomptes versés	Montants sur résultat net		Montants sur plus et moins-values nettes réalisées		Distribution	ıs réalisées
au titre de l'exercice	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ACOMPTES VERSÉS AU TITRE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice précédent	Montants sur résultat net		Montants sur plus et moins-values nettes réalisées		Distribution	ns réalisées
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE DE L'OPCI

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PARTS DES SOCIÉTÉS NON COTÉES

	Nature des immeubles détenus	Secteur d'activité	Localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous-jacents	Couts de revient des titres frais exclus (2)	Valeur actuelle des titres comptabilisées (3)	Différence d'estimation (3) - (2)
Filiales ou participa	ation contrôlées au	sens de l'article R.214	-83 du code mon	étaire et financier			
SCI LF CHÂTILLON		Bureaux	France	20/09/2021	3 084 090	1 378 801	(1 705 289)
LF ORLÉANS		Commerces	France	20/06/2017	3 387 110	2 634 422	(752 688)
SCI LF EDO		Bureaux	France	07/01/2021	7 749 697	2 691 044	(5 058 652)
LF VOLUTO		Bureaux	France	19/12/2016	6 040 574	3 749 937	(2 290 637)
SCI ALLGÄU		Hôtels, tourisme, et loisirs	Allemagne	13/07/2016	6 830 000	7 507 999	677 999
LFP OPSIS 1		Commerces	France	09/12/2010	77 507 846	67 940 888	(9 566 958)
Filiales ou participations non contrôlées au sens de l'article R.214-83 du code monétaire et financier							
Néant							
Total					104 599 317,27	85 903 092,28	(18 696 224,99)



INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES DÉPÔTS ET DES INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS

Éléments du portefeuille et libellés des valeurs	Quantité/nominal	Valeur actuelle	Devise de cotation	% de l'actif net
Dépôts et instruments financiers non immobiliers				
Dépôts				
Actions et valeurs assimilées				
Obligations et valeurs assimilées				
Grand City Properties SA 0.125% 11/1/2028	300 000	272 896,90	EUR	0,25 %
Cofinimmo SA 1% 24/01/2028	200 000	188 225,57	EUR	0,17 %
VONOVIA FINANCE BV 0.625% 07/10/2027	200 000	187 922,66	EUR	0,17 %
Klepierre SA 2% 12/05/2029	200 000	195 422,61	EUR	0,18 %
Infineon Technologies AG 3.375% 26/02/2027	200 000	207 837,21	EUR	0,19 %
Coca-Cola HBC Finance BV 3.375% 27/02/2028	200 000	208 975,07	EUR	0,19 %
Autostrade per l'Italia SpA 4.25% 28/06/2032	200 000	209 492,85	EUR	0,19 %
Unibail-Rodamco-Westfield SE 4.125% 11/12/2030	200 000	207 423,92	EUR	0,19 %
Abertis Infraestructuras SA 4,125% 07/08/2029	200 000	211 226,98	EUR	0,20 %
Swedbank AB 4.25% 11/07/2028	200 000	212 299,92	EUR	0,20 %
Crelan SA 5.25% 23/01/2032	200 000	226 953,83	EUR	0,21 %
AROUNDTO.1,625%28	300 000	288 099,85	EUR	0,27 %
Covivio 1.625 % 23/06/2030	300 000	276 356,46	EUR	0,26 %
NatWest Group PLC 4.067% 06/09/2028	300 000	311 916,43	EUR	0,29 %
Commerzbank AG 4.625% 21/03/2028	300 000	320 871,10	EUR	0,30 %
BNP Paribas SA 4.375% 13/01/2029	300 000	322 935,82	EUR	0,30 %
Abanca Corp Bancaria SA 5.25% 14/09/2028	300 000	320 676,51	EUR	0,30 %
JCDecaux SE 5% 11/01/2029	300 000	331 927,88	EUR	0,31 %
TRATON FINANCE LUX SA 0.75% 24/03/2029	300 000	273 310,46	EUR	0,25 %
Titres de créances				
GECINA OBL1%16-300129 EMTN	500 000	468 648,18	EUR	0,43 %
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières				
CM-AM High Yield Short Duration	13 482,999	1 727 981,15	EUR	1,60 %
UNION MONEPLUS	3,24	2 049 402,45	EUR	1,89 %
CM-CIC OBLI 7-10 ANS FCP C	667,0248	2 950 264,61	EUR	2,72 %
LFP TRÈSORERIE I FCP 5DEC	42,4	4 872 938,72	EUR	4,50 %
Opérations temporaires sur titres				
Total		16 844 007,14		15.55 %



Dans la cadre du changement de plan comptable des OPCI à compter des exercices ouverts au 1er octobre 2023 (règlement n°2021-09 du 5 novembre 2021 modifiant le règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux Organismes de Placement Collectif Immobilier), une présentation des comptes des exercices clos au 31 décembre 2023 est réalisée dans cette annexe.

BILAN ACTIF		
	31/12/2023	31/12/2022
Actifs à caractère immobilier	99 890 741,17	106 523 356,42
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		
Contrat de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	21 601 801,88	25 021 962,13
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	73 347 646,93	77 125 417,15
Actions négociées sur un marché réglementé L.214-36 4°	4 941 292,36	4 375 977,14
Obligations négociées sur un marché réglementé L.214-36 4°		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents L.214-36 5°		
Autres actifs à caractère immobilier		
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	30 535 384,96	53 732 232,37
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées	3 734 026,90	4 013 392,79
Titres de créances	1 014 711,20	903 287,24
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	25 786 646,86	48 815 552,34
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Autres instruments financiers		
Créances locataires		
Autres créances	11 751 470,00	10 523 907,46
Dépôts à vue	2 559 479,92	8 445 056,72
Total de l'actif	144 737 076.05	179 224 552.97

BILAN PAS	SIF	
	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres	143 927 948,67	178 450 456,38
Capital	141 517 401,60	174 711 567,39
Report des plus values nettes (1)		
Report des résultats nets antérieurs (1)		
Résultat de l'exercice (1)	2 410 547,07	3 738 888,99
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)		
Provisions		
Instruments financiers		
Opérations de cession		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes	809 127,38	774 096,59
Dettes envers les établissements de crédit		
Dettes financières diverses		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	809 127,38	774 096,59
Total du passif	144 737 076,05	179 224 552,97

⁽¹⁾ Y compris compte de régularisations.

COMPTE DE RÉSULTAT		
	31/12/2023	31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	3 396 882,58	6 163 527,08
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
Total I	3 396 882,58	6 163 527,08
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
Total II		
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	3 396 882,58	6 163 527,08
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	484 660,55	103 359,91
Autres produits financiers		
Total III	484 660,55	103 359,91
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières	(18 798,89)	(88 566,37)
Total IV	(18 798,89)	(88 566,37)
Résultat sur opérations financières (III-IV)	465 861,66	14 793,54
Autres produits (V)	398,46	
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	(581 426,71)	(1 087 176,83)
Autres charges (VII)	(559,85)	(147,60)
Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)	3 281 156,14	5 090 996,19
Produits sur cession d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	430,71	2 030 909,45
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	464 599,39	13 559,59
Total VIII	465 030,10	2 044 469,04
Charges sur cession d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	(104 410,78)	(1 248 573,05)
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	(1 136 214,86)	(2 368 056,05)
Total IX	(1 240 625,64)	(3 616 629,10)
Résultat sur cessions d'actifs (VIII-IX)	(775 595,54)	(1 572 160,06)
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	2 505 560,60	3 518 836,13
Comptes de régularisation (X)	(95 013,53)	220 052,86
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	2 410 547,07	3 738 888,99

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son règlement n°2014-06 du 2 octobre 2014 modifié par le règlement ANC n° 2016-06 du 14 octobre 2016 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions générales comptables sont appliquées dans le respect des principes :

- · de continuité de l'exploitation ;
- · de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- · d'indépendance des exercices.

La méthode de base retenue, pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité, est la méthode des coûts historiques, sauf en ce qui concerne l'évaluation du portefeuille.

L'exercice social portait sur la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.

La devise de comptabilisation est l'euro.

MÉTHODE DE COMPTABILISATION

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

Mode de comptabilisation des loyers : les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.

Les comptes de la société sont établis conformément au Plan Comptable OPCI.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les contrats à terme fermes sont portés pour leur valeur de marché, en engagement hors bilan, au cours de compensation. Les opérations à terme conditionnelles sont traduites en équivalent sous-jacent.

Les contrats d'échange de taux réalisés de gré à gré sont évalués sur la base du montant nominal, plus ou moins, la différence d'estimation correspondante.

ACTIFS IMMOBILIERS

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV, dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SPPICAV et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées les cessions si une part de ces actifs en portefeuille devait être liquidée. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêté des comptes. Elle est établie selon les dispositions du règlement du prospectus.

S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte

Les Actifs Immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la société de gestion sur la base des travaux de l'expert immobilier. Conformément à la Charte de l'expertise, cette valeur de marché s'apprécie de deux manières :

- selon la valeur vénale de l'actif Immobilier. La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses:
 - la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation;
 - 2. la valeur du bien « occupé », qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif:

· selon la valeur locative de l'actif Immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit a' bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.).

La SPPICAV désigne deux évaluateurs immobiliers dont le mandat à une durée de 4 ans. Le premier de ces deux évaluateurs réalise pour chaque actif, au moins une fois par an, une expertise immobilière détaillée et au moins trois fois par an, et à trois mois d'intervalle, une évaluation. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Chaque évaluation par le premier évaluateur immobilier fera l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second évaluateur immobilier.

Il est organisé une rotation des évaluateurs immobiliers pour un même actif sur une base annuelle. Ainsi, en année N, l'évaluateur immobilier CB Richard Ellis Valuation sera en charge de l'expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble, alors que l'évaluateur immobilier par Auguste Thouard Expertises effectuera un examen critique de l'évaluation.

En année N+1, l'évaluation du même bien sera le fait de l'évaluateur immobilier Auguste Thouard Expertises tandis que l'évaluateur immobilier CB Richard Ellis Valuation effectuera un examen critique de l'évaluation.

Les écarts entre la valeur retenue par la société de gestion et celles déterminées trimestriellement par les deux évaluateurs sont mentionnés dans les documents d'information périodiques et le rapport annuel et ils sont documentés. D'une façon plus générale, les deux évaluateurs procèdent à une analyse critique des méthodes d'évaluation retenues par la société de gestion.

À chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs retenus pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers, sous réserve de non-modification de cette valeur par la société de gestion.

a) Valorisation des immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

Les titres de participation détenus par l'OPCI sont évalués à leur valeur actuelle.

b) Avances en compte courant

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation

ACTIFS FINANCIERS

Toutes les valeurs mobilières qui composent le portefeuille sont enregistrées à leur coût d'acquisition et évaluées à la valeur de marché, frais exclus.

Les titres et instruments financiers à terme ferme et conditionnel détenus en portefeuille libellés en devises sont convertis dans la devise de comptabilité sur la base des taux de change relevés à Paris au jour de l'évaluation.

Le portefeuille est évalué lors de chaque valeur liquidative et lors de l'arrêté des comptes selon les méthodes suivantes :

- titres cotés : à la valeur boursière au cours de clôture coupons courus exclus pour les obligations. Les cours étrangers sont convertis en Euros selon le cours de clôture des devises au jour de l'évaluation. Les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation sont évaluées au dernier cours publié officiellement ou à leur valeur probable de négociation, sous la responsabilité de la société de gestion ;
- · OPCVM et OPCI : à la dernière valeur liquidative connue ;
- titres de créance négociables (TCN): seront valorisés à leur valeur du marché s'ils sont à plus de 3 mois. Lorsque la durée de vie des TCN est de 3 mois, ils sont linéaires jusqu'à l'échéance. S'ils sont acquis à moins de 3 mois, les intérêts sont linéaires:
- · swaps : seront valorisés à leur valeur de marché indépendamment de leur durée. Les variations de la valeur de marché des swaps sont comptabilisées dans les capitaux propres de la SPPICAV. Les intérêts versés (reçus) sont comptabilisés en tant que Immobilisations Financières (dettes financières) dans le bilan de la SPPICAV;
- · les opérations d'acquisitions et de cessions temporaires de titres sont valorisées selon les conditions prévues au contrat. Certaines opérations à taux fixe dont la durée de vie est supérieure à trois mois peuvent faire l'objet d'une évaluation au prix de marché.

Les instruments financiers à terme et conditionnels sont évalués selon les méthodes suivantes :

- · marchés français et européens : au cours de clôture ;
- · marché de la zone Amérique : cours de clôture de la veille ;
- · marché de la zone Asie : au cours de clôture du jour ;
- · les engagements sur les marchés à terme conditionnels sont calculés par traduction des options en équivalent sousjacent ;
- · les engagements sur les contrats d'échange sont évalués à la valeur du marché ;
- les changes à terme sont évalués au dernier cours connu des devises au jour de l'évaluation en tenant compte de l'amortissement du report /déport.

ENDETTEMENT

L'OPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est-à-dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

MODE DE COMPTABILISATION DES COÛTS ET DÉPENSES ULTÉRIEURES

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisés en charges. Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément. Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION

Il existe deux types de commissions de souscriptions : les commissions non acquises à l'OPCI et les commissions acquises à l'OPCI.

a) Commissions non acquises à l'OPCI

Il n'y a pas de commission de souscription non acquise à la SPPICAV conformément au prospectus.

b) Commissions acquises à l'OPCI

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir les frais d'acquisitions des actifs immobiliers sont comptabilisées en compte de créditeurs divers et portées en comptes de capitaux lors de l'engagement des frais correspondants.

DÉPRÉCIATIONS SUR CRÉANCES LOCATIVES

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrécouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Sur l'exercice les créances locatives n'ont pas fait l'objet de dépréciation.

PROVISIONS POUR RISQUES

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'évènements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SPPICAV par une sortie de ressources.

ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET		
	31/12/2023	31/12/2022
Actif net en début d'exercice	178 450 456,38	232 398 076,92
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCl) ⁽¹⁾	2 696 814,27	15 451 597,65
Capital non libéré		
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	(32 179 834,40)	(62 821 701,98)
Frais liés à l'acquisition		
Différences de change	8,64	1,29
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	(6 264 966,95)	(2 821 221,25)
- différence d'estimation exercice N	(7 645 266,28)	(1 377 556,99)
- différence d'estimation exercice N-1	1 377 556,99	(1 443 664,26)
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 389 247,37	(4 047 596,76)
- différence d'estimation exercice N	(1 623 692,46)	(4 012 939,83)
- différence d'estimation exercice N-1	4 012 939,83)	(34 656,93)
Distribution de l'exercice précédent	(3 669 337,24)	(4 240 666,81)
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	2 505 560,60	3 518 836,13
Acomptes versés au cours de l'exercice		
- sur résultat net		
- sur cessions d'actifs		
Autres éléments ⁽¹⁾		1 013 131,19
Actif net en fin d'exercice	143 927 948,67	178 450 456,38

 $^{^{\}scriptsize{(1)}}$ Commissions de souscription remontées au capital.

SOUSCRIPTIONS ET RACHATS DE L'EXERCICE

	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions et rachats de l'exercice			
Souscriptions enregistrées FR0010672451 LFP Opsis Patrimoine Partenaires	796,80	90 019,33	2 565,53
Rachats réalisés FR0010672451 LFP Opsis Patrimoine Partenaires	72 777,51	8 192 003,27	
Souscriptions enregistrées FR0010810507 LFP Opsis Patrimoine Assurance	28,83	2 456 680,08	70 015,39
Rachats réalisés FR0010810507 LFP Opsis Patrimoine Assurance	267,31	22 529 560,12	
Souscriptions enregistrées FR0010899187 LFP Opsis Patrimoine Elixime	12,00	1 292,16	36,83
Rachats réalisés FR0010899187 LFP Opsis Patrimoine Elixime	6 765,01	726 375,47	
Souscriptions enregistrées FR0014008595 LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel	1 480,00	148 822,70	4 241,45
Rachats réalisés FR0014008595 LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel	7 301,14	731 895,52	

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS

Nature des actifs	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont Frais
Terrains nus						
Terrains et constructions						
Entrepôts logistiques et locaux d'activité - Île-de-France - Rhône-Alpes - Autres régions françaises						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ÉVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS ET ACTIONS

Nature des actifs	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2°)	25 021 962,13	367 648,30		(3 052 511,95)	21 601 801,88
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3°)	77 125 417,15			(3 777 770,22)	73 347 646,93
Total	102 147 379,28	367 648,30		(6 830 282,17)	94 949 448,81

Évolution des parts et actions des sociétés visées à l'article L.214-36 du code monétaire et financier (2° et 3° du l)	Secteur d'activité	Secteur géographique	Couts de revient des titres frais exclus (2)	Valeur actuelle des titres comptabilisées (3)	Différence d'estimation (3)-(2)	% de l'actif net
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2°)	BUREAUX / COMMERCE	France	27 091 471,07	17 962 204,12	-9 129 266,95	-8 %
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3°)	COMMERCE	France / Allemagne	77 507 846,20	67 940 888,16	-9 566 958,04	-9 %
Total			104 599 317,27	85 903 092,28	-18 696 224,99	
Total frais exclus	•		'			

ÉVOLUTION PAR NATURE DES AUTRES ACTIFS IMMOBILIERS

Nature des actifs	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023
Actions négociées sur un marché réglementé	4 375 977,14	378 170,49	378 170,49	565 315,22	4 941 292,36
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents					
Autres actifs à caractère immobilier					
Total	4 375 977,14	378 170,49	378 170,49	565 315,22	4 941 292,36

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES ET DETTES

CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires		
Créances locataires		
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)		
Dépréciations des créances locataires		
Total		
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	1 814 992,00	3 185 141,06
État et autres collectivités créances		
Syndics		
Fournisseurs débiteurs		
Autres débiteurs	9 936 478,00	7 338 766,40
Charges constatées d'avance		
Dépréciation des autres créances		
Total	11 751 470,00	10 523 907,46
Total créances	11 751 470,00	10 523 907,46

DETTES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Dettes envers les établissements de crédit		
Emprunts		
Concours bancaires courants		
Dépôts de garantie reçus		
Total		
Autres dettes d'exploitation		
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	192 322,99	234 151,40
État et autres collectivités		
Avances en comptes courant associés		
Autres créditeurs	616 804,39	539 945,19
Produits constatés d'avance		
Total	809 127,38	774 096,59
Total dettes	809 127,38	774 096,59

VENTILATION DES EMPRUNTS

Ventilation par nature d'actifs	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts immobiliers		
Autres emprunts		
Total	0,00	0,00

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	(1 à 5 ans)	> 5ans	Total
Emprunts à taux fixes	0,00	0,00	0,00	0,00
Emprunts amortissables				
Emprunts in fine				
Emprunts à taux variable	0,00	0,00	0,00	0,00
Emprunts amortissables				
Emprunts in fine				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

DÉTAIL DES PROVISIONS

Détail des provisions	31/12/2022	Dotation de l'exercice Reprises de l'exercice		31/12/2023
Provisions pour litiges locataires				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges	0,00	0,00	0,00	0,00

DÉCOMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES		
Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Capital	141 517 401,60	174 711 567,39
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs		
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
Résultat net de l'exercice	2 505 560,60	3 518 836,13
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	(95 013,53)	220 052,86
Acomptes versés au cours de l'exercice		
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Total des capitaux propres	143 927 948,67	178 450 456,38

AFFECTATION DU RÉSULTAT		
	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	3 281 156,14	5 090 996,19
Régularisation du résultat net	(172 307,59)	(326 787,33)
Résultat sur cession d'actifs	(775 595,54)	(1 572 160,06)
Régularisation des cessions d'actifs	77 294,06	546 840,19
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	2 410 547,07	3 738 888,99
Report des résultats nets		
Report des plus-values nettes		
Régularisation sur les comptes de report		
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs		
Total des sommes à affecter (I + II)	2 410 547,07	3 738 888,99
Distribution	2 410 547,07	3 738 888,99
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	2 410 547,07	3 738 888,99

DÉTAIL DES POSTES DU COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

	31/12/2023	31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
- dont loyers		
- dont charges facturées		
- dont autres revenus immobiliers		
- dont produits de parts de sociétés de personnes	1 686 234,18	2 620 643,38
- dont produits de Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3°)	1 710 648,40	3 542 883,70
- dont produits d'actions négociées sur un marché réglementé		
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
Total I	3 396 882,58	6 163 527,08

	31/12/2023	31/12/2022
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
- dont ayant leur contrepartie en produits		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
Total II	2 20/ 000 50	/ 1/2 507 00
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	3 396 882,58	6 163 527,08
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	00/151.04	25.55
 produits sur dépôts et comptes financiers produits sur actions et valeurs assimilées 	226 151,94	35,55
- produits sur Obligations et valeurs assimilées	245 194,91	88 347,64
- produits sur TCN	13 313,70	14 976,72
- produits sur titres OPC	10 010,70	14 770,72
- produits sur Opérations temporaires		
- produits sur Instruments financiers à terme		
Autres produits financiers		
Total III	484 660,55	103 359,91
Charges sur opérations financières		
Charges sur instruments financiers à terme		
Charges sur dettes financières	(18 798,89)	(88 566,37)
Total IV	(18 798,89	(88 566,37)
Résultat sur opérations financières (III-IV)	465 861,66	14 793,54
Autres produits (V)	398,46	
Produits exceptionnels	398,46	
Reprises sur provisions		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	(581 426,71)	(1 087 176,83)
Charges externes	(378 577,13)	(660 761,72)
Autres charges externes	(10 803,62)	(3 952,04)
Impôts, taxes et versements assimilés	(29 063,82)	(179 452,01)
Dotations aux frais budgétés	(162 982,14)	(243 011,06)
Autres charges (VII)	(559,85)	(147,60)
Frais sur cessions		
Charges exceptionnelles	(559,85)	(147,60)
Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)	3 281 156,14	5 090 996,19
Produits sur cession d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	430,71	2 030 909,45
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	(3 324,20)	13 437,33
Plus-value sur cession d'OPC Total VIII	467 923,59 465 030 ,10	122,26 2 044 469,04
		2 0 1 1 107,01
Charges sur cession d'actifs Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	(104 410 70)	(1.248.572.05)
vioins-values realisées neties de trais sur acilis a caractère introduier Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	(104 410,78) (1 136 214,86)	(1 248 573,05) (2 368 056,05)
Moins value sur cession d'OPC	(1 100 214,00)	(2 000 000,00)
Total IX	(1 240 625,64)	(3 616 629,10)
Résultat sur cessions d'actifs (VIII-IX)	(775 595,54)	(1 572 160,06)
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	2 505 560,60	3 518 836,13
Comptes de régularisation (X)	(95 013,53)	220 052,86
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	2 410 547,07	3 738 888,99

FRAIS DE GESTION

	Montant au 31/12/2023 (en € HT)	Taux réel (% actif net moyen)	Taux réel (% actif net)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion) ⁽¹⁾ dont :	2 296 501	1,60 %	2,50 %
 commission de gestion perçue par la société de gestion parts PARTENAIRES/ASSURANCE/ELIXIME 	2 017 908	1,16 %	1,49 %
- commission de gestion perçue par la société de gestion part Crédit Mutuel	36 593	0,90 %	0,83 %
- honoraires des évaluateurs immobiliers	64 065	0,04 %	
- honoraires du dépositaire et valorisateur	34 843	0,02 %	
- honoraires du commissaire aux comptes	27 766	0,02 %	
- autres	115 326	0,08 %	

u Les montants pris en compte pour les frais récurrents ne tiennent pas compte des frais/charges refacturés aux locataires.

Montant au 31/12/2023 (en €TTC)	Taux réel (% actif net moyen)	Taux max prospectus	
134 778	0,09 %	1,80 %	

	Montant au 31/12/2023 (en €TTC)	Taux réel (% de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers HD HT(1))	Taux max (% valeur acquisition)
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers			3,58 %
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers			1,79 %
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement ou de cession sur actifs financiers	2 770,00		

 $^{^{\}mbox{\tiny (1)}}$ HD HT: valeur hors droits et frais d'acquisition, hors taxes.

Les frais de gestion et de fonctionnement sont établis par transparence. Par ailleurs, ils sont affichés TTC.

RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus values	Moins values	31/12/2023	31/12/2022
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Autres droits réels				
Immeubles en cours de construction				
Autres				
Total immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
Parts des sociétés de personnes		104 410,78	(104 410,78)	643 846,85
Parts et actions des sociétés				
Actions négociées sur un marché réglementé	430,71		430,71	(589 798,28)
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				728 287,83
Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier	430,71	104 410,78	(103 980,07)	782 336,40
Total actifs à caractère immobilier	430,71	104 410,78	(103 980,07)	782 336,40
Obligations négociées sur un marché réglementé	(3 324,20)	800 634,30	797 310,10	(1 290 163,05)
Titres de créances				(11 853,00)
Instrument financier à terme		63 522,00	(63 522,00)	
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	467 923,59	272 058,56	(195 865,03)	(1 052 480,41)
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	464 599,39	1 136 214,86	671 615,47	(2 354 496,46)
Total	465 030,10	1 240 625,64	775 595,54	(1 572 160,06)

INV	ENTAIRE			
Éléments du portefeuille et libellés des valeurs	Devise de cotation	Quantité	Évaluation (en €)	% de l'actif net
Actifs à caractère immobilier		99 890 741,17	EUR	69,40 %
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
Parts des sociétés de personnes (article L.214-92 b)		21 601 801,88	EUR	15,01 %
LF VOLUTO	23 697,00	5 046 953,15		
SCI ALLGÄU	6 830,00	7 664 291,58		
LF ORLÉANS	3 350,00	2 605 527,40		
SCI LF EDO	7 013,00	4 136 334,96		
SCI LF CHÂTILLON	3 028,00	2 148 694,79		
Parts et actions des sociétés (article L.214-92 c)		73 347 646,93	EUR	50,96 %
LF OPSIS 1	154 541,00	73 347 646,93		
Actions négociées sur un marché réglementé		4 941 292,36	EUR	3,43 %
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents			EUR	
Autres actifs à caractère immobilier				
Obligations négociées sur un marché réglementé			EUR	
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		30 535 384,96	EUR	21,22 %
Obligations et valeurs assimilées		3 734 026,90		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		25 786 646,86	EUR	17,92 %
Créances		11 751 470,00	EUR	8,16 %
Dettes			EUR	
Dettes d'exploitation		(809 127,38)	EUR	-0,56 %
Autres dettes				
Disponibilités		2 559 479,92	EUR	1,78 %
Total Actif net		143 927 948,67	EUR	100,00 %

FORMATION DE LA VALEUR DES TITRES DES FILIALES (EN EUROS)

Compte de résultat synthétique de la SAS LFP OPSIS 1	au 31/12/2023
Loyers	5 450 586,00
Charges refacturable	1 089 896,00
Autres achats et charges externes	1 234 693,00
Impôts, taxes et versements assimilés	3 052,00
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	3 798 318,00
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges	625 750,00
Résultat d'exploitation	(49 623,00)
Produits financiers Charges financières (intérêts sur compte courant)	685 576,00 91 000,00
Résultat financier	594 576,00
D5lant	
Résultat exceptionnel	
Résultat net comptable	544 953,00

Bilan synthétique de la SAS LFP OPSIS 1 au 31/12/2023				
Immobilisations corporelles	62 108 794,00			
Capitaux propres		64 115 061,00		
Autres actifs	6 438 044,00			
Résultat		544 953,00		
Acomptes sur dividendes				
'				
Dépôt de garantie				
Compte courant				
Autres actifs	5 009 023,00			
Autres passifs		14 311 506,00		
Disponibilités	5 415 659,00			
Total Bilan	78 971 520,00	78 971 520,00		
Somme des actifs et passifs comptables	(3 886 824,00)			
·	` '			
Valeur actuelle des actifs immobiliers	77 084 100,82			
Ajustement	150 370,11			
Valorisation de la SAS LFP OPSIS 1 au 31/12/2023	73 347 646,93			

Compte de résultat synthétique de la SCI ALLGÄU au 31/12/2023				
Loyers	6 926 781,00			
Impôts, taxes et versements assimilés	294 880,00			
Autres achats et charges externes	275 742,00			
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	2 642 303,00			
Autres charges	93,00			
Résultat d'exploitation	3 713 763,00			
Produits financiers	47 703,00			
Charges financières (intérêts sur compte courant)	(774 107,00)			
Résultat financier	(726 404,00)			
Résultat exceptionnel	(5 075,00)			
Résultat net comptable	2 982 284,00			

Bilan synthétique de la SCI	ALLGÄU au 31/12/2	2023
Immobilisations corporelles	87 434 998,00	
Capitaux propres		54 039 253,00
Autres actifs		
Résultat		2 982 284,00
Acomptes sur dividendes	I	
Dépôt de garantie		
Compte courant		
Autres actifs	2 549 636,00	
Admos domo	2 347 030,00	35 366 325,00
Autres passifs	0.2/2.000.00	30 300 323,00
Disponibilités	2 363 828,00	
Frais d'émission d'emprunt à étaler	39 400,00	
Total Bilan	92 387 862,00	92 387 862,00
Somme des actifs et passifs comptables	(30 413 461,00)	
Valeur actuelle des actifs immobiliers	103 800 000,00	
Retraitement charges à étaler	(39 400,00)	
Valorisation passif	2 067 134,00	
Ajustement	1 228 642,79	
Valorisation de la SCI ALLGÄU au 31/12/2023 10 %	7 664 291,58	

Compte de résultat synthétique de la SCI LF VOLUTO d	ıu 31/12/2023
Loyers	3 469 691,00
Charges refacturable	863 833,00
Autres achats et charges externes	389 064,00
Impôts, taxes et versements assimilés	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 157 718,00
Résultat d'exploitation	1 059 076,00
Produits financiers	
Charges financières (intérêts sur compte courant)	365 000,00
Résultat financier	(365 000,00)
Résultat exceptionnel	(631,00)
<u> </u>	,
Résultat net comptable	693 445,00

Bilan synthétique de la SCI L	F VOLUTO au 31/12	/2023
Immobilisations corporelles	61 074 654,00	
Capitaux propres		30 651 061,00
Autres actifs		
Résultat		693 445,00
Acomptes sur dividendes		
Dépôt de garantie		
Compte courant		
Autres actifs	991 102,00	
Autres passifs		31 813 136,00
Disponibilités	1 091 886,00	
Total Bilan	63 157 642,00	63 157 642,00
Somme des actifs et passifs comptables	(29 730 148,00)	
Valeur actuelle des actifs immobiliers	59 402 780,00	
Retraitement	(112 067,05)	
Valorisation passif	3 026 086,80	
Ajustement	1 059 702,59	
Valorisation de la SCI LF VOLUTO au 31/12/2023 15 %	5 046 953,15	

Compte de résultat synthétique de la SCI LF ORLÉANS	au 31/12/2023
Loyers	1 105 622,00
Charges refacturable	253 838,00
Autres achats et charges externes	165 546,00
Impôts, taxes et versements assimilés	
Reprises sur provisions (et amortissements)	379 267,00
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	578 321,00
Résultat d'exploitation	487 184,00
Produits financiers	6 142,00
Charges financières (intérêts sur compte courant)	
Résultat financier	6 142,00
Résultat exceptionnel	439.00
Résultat net comptable	493 765,00

Bilan synthétique de la SCI LF	ORLÉANS au 31/12	2/2023
Immobilisations corporelles	13 340 570,00	
Capitaux propres		13 314 056,00
Autres actifs		
Résultat		493 765,00
Acomptes sur dividendes		<u> </u>
. '		
Dépôt de garantie		
Compte courant		
Autres actifs	1 038 690,00	
Autres passifs		763 040,00
Disponibilités	191 601,00	
Total Bilan	14 570 861,00	14 570 861,00
Somme des actifs et passifs comptables	467 251,00	
Valeur actuelle des actifs immobiliers	· ·	
valour adiabile add adille illiniosillore	12 461 688,00	
Ajustement	98 697,99	
Valorisation de la SCI LF ORLÉANS au 31/12/2023 20 %	2 605 527,40	

Compte de résultat synthétique de la SCI LF EDO au	31/12/2023
Loyers	6 327 593,00
Charges refacturable	
Autres achats et charges externes	1 424 167,00
Impôts, taxes et versements assimilés	(219,00)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	22 151 159,00
Résultat d'exploitation	(17 247 514,00)
Produits financiers	26 668,00
Charges financières (intérêts sur compte courant)	459 934,00
Résultat financier	(433 266,00)
Résultat exceptionnel	
Résultat net comptable	(17 680 780,00)

Bilan synthétique de la SC	LF EDO au 31/12/2	023
Immobilisations corporelles	107 186 036,00	
Capitaux propres		60 451 710,30
Autres actifs		
Résultat		(17 687 477,29)
Acomptes sur dividendes		
Dépôt de garantie		
Compte courant		
Autres actifs	539 074,00	
Autres passifs		66 598 093,00
Disponibilités	1 637 216,00	
Total Bilan	109 362 326,00	109 362 326,01
Somme des actifs et passifs comptables	(64 421 803,00)	
Valeur actuelle des actifs immobiliers	99 707 941.00	
Retraitement	(284 349,60)	
Ajustement	6 362 740,88	
Valorisation de la SCI LF EDO au 31/12/2023 10 %	4 136 452,93	

Compte de résultat synthétique de la SCI LF CHÂTILLON	l au 31/12/2023
Loyers	4 510 682,00
Charges refacturable	
Autres achats et charges externes	996 445,00
Impôts, taxes et versements assimilés	771 981,00
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	10 176 156,36
Résultat d'exploitation	(7 433 900,36)
Produits financiers	79 836,00
Charges financières (intérêts sur compte courant)	815 167,00
Résultat financier	(735 331,00)
Résultat exceptionnel	
Résultat net comptable	(8 169 231,36)

Bilan synthétique de la SCI LF	CHÂTILION au 31/1	2/2023
Immobilisations corporelles	98 488 114.00	2/2023
Capitaux propres	70 400 114,00	47 319 087,53
Autres actifs		47 317 007,33
		(0.1/0.001.0/)
Résultat		(8 169 231,36)
Acomptes sur dividendes		
Dépôt de garantie		
Compte courant		
Autres actifs	924 483,00	
Autres passifs		61 759 892,00
Disponibilités	1 497 151,00	
Total Bilan	100 909 748,00	100 909 748,17
Somme des actifs et passifs comptables	(59 338 258,00)	
Valeur actuelle des actifs immobiliers	91 616 850.00	
various doi dono dono minimosmoso		
Retraitement	(527 114,00)	
Ajustement	11 227 244,56	
Valorisation de la SCI LF CHÂTILLON au 31/12/2023 5 %	42 978 722,56	

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

LF OPSIS PATRIMOINE

Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable
128, boulevard Raspail
75006 Paris
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable LF OPSIS PATRIMOINE

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier LF OPSIS PATRIMOINE constitué sous forme de société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV LF OPSIS PATRIMOINE 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les conséquences du changement de méthode comptable exposées dans l'annexe des comptes annuels.

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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ciavant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation des actifs immobiliers

La note « Actifs Immobiliers » de l'annexe précise que les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sous la responsabilité de la société de gestion, sur la base de valeurs d'expertises déterminées par deux évaluateurs immobiliers indépendants. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures définies par la société, à revoir les informations et les hypothèses retenues pour l'évaluation des immeubles détenus directement ou indirectement par votre société et à apprécier le caractère raisonnable des estimations retenues.

Vérifications spécifiques

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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 conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

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

Il appartient à la société de gestion 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 société de gestion d'évaluer la capacité de la SPPICAV 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 SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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 SPPICAV.

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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 SPPICAV 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.

Paris-La Défense, le 16 mai 2025

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

LF OPSIS PATRIMOINE

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable

128, boulevard Raspail

75006 Paris

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Aux actionnaires,

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 ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés 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. 225-31 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. 225-31 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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. 225-38 du code de commerce.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

À Paris-La Défense, le 16 mai 2025

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD



La Française Real Estate Managers

128 boulevard Raspail 75006 Paris Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 serviceclient@la-francaise.com

Une société du Groupe La Française www.la-francaise.com