



RAPPORT ANNUEL 2023

OPCI
LF OPSIS PATRIMOINE



LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER



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 2023, 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 quatorzième exercice social de la SPPICAV portant sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023.

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

- Rapport de gestion du conseil d'administration et rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 ;
- Changement d'un administrateur ;
- Renouvellement du mandat de Guillaume Allard en tant qu'administrateur ;
- Renouvellement du mandat de La Française Real Estate Managers en tant qu'administrateur ;
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

Le conseil d'administration

OPCI LF OPSIS PATRIMOINE

RAPPORT ANNUEL

Exercice clos le 31 décembre 2023



1/	GOVERNANCE AU 31 DÉCEMBRE 2023	4
2/	CONJONCTURE	5
	Le marché immobilier en 2023	5
	Le marché financier en 2023	9
3/	GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE	10
4/	RAPPORT DE GESTION	12
	Objectifs de gestion et stratégie d'investissement	12
	Évènements significatifs de l'exercice	14
	Gestion et résultats de l'OPCI	16
5/	TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	24
6/	COMPTES ANNUELS	26
7/	ANNEXE	28
	Règles et méthodes d'évaluation des actifs	28
	Hors bilan	31
8/	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	40
	Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes Annuels	40
	Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	45



1 / GOUVERNANCE AU 31 DÉCEMBRE 2023



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
Monsieur Thierry SEVOUMIANS
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 & ASSOCIÉS
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**

2 / CONJONCTURE LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2023

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Après deux bonnes années en sortie de Covid, la croissance française décélère en 2023, en lien avec la hausse des prix et le ralentissement de la demande. En effet, si l'inflation érode la consommation, les politiques monétaires mises en œuvre pour la combattre dégradent progressivement l'investissement même si ce dernier s'est montré particulièrement résilient en 2023.

La France a vu son économie croître de 0,1 % au quatrième trimestre de 2023. Cette légère hausse de la croissance par rapport au trimestre précédent est attribuable à une consommation des ménages plus solide, grâce notamment à une progression de 0,6 % de leur pouvoir d'achat après trois trimestres consécutifs de baisse. Malgré ce gain de pouvoir d'achat, le taux d'épargne des ménages a augmenté à 17,9 % du revenu disponible brut contre 17,3 % au trimestre précédent.

Sur l'ensemble de l'année 2023, l'économie française a cru de 0,9 % après +2,5 % en 2022 et une croissance moyenne de 1,2 % sur les dix dernières années. L'inflation a été la cause principale du ralentissement économique. D'abord portée par la hausse des prix des biens de consommation, elle marque le pas à partir du second semestre. La revalorisation des salaires, notamment dans les services, amènerait le prix de ces derniers à devenir le principal moteur de l'inflation en 2024, mais à un niveau, toutefois, plus contenu que cette année. Ainsi l'inflation s'est établie pour 2023 à 4,9 % et devrait redescendre aux alentours de 2,5 % en 2024.

Après deux trimestres consécutifs de progression, le taux de chômage est resté stable au quatrième trimestre 2023. Fin décembre, le taux de chômage en France a atteint 7,5 % de la population active, en augmentation de 0,4 point sur un an. En janvier 2024, pour la première fois depuis avril 2021, l'indicateur du climat de l'emploi mesuré par l'INSEE est passé sous sa moyenne long terme, laissant entrevoir des perspectives moroses sur le marché du travail au cours de prochains mois, même si les déclarations d'embauche restent élevées.

La croissance devrait rester modérée début 2024, freinée par de vives tensions géopolitiques et un ralentissement économique mondial observé dans la plupart des grands pays développés et en Chine. Sur l'ensemble de l'année, la reprise de la consommation liée au reflux de l'inflation initiée au quatrième trimestre devrait s'accélérer. L'investissement, lui, devrait être impacté par le plein effet du durcissement des conditions de financement.

Après dix hausses successives, la Banque Centrale Européenne (BCE) finit l'année 2023 sur une stabilisation de ses principaux taux directeurs, portant le taux de refinancement à 4,5 % et celui de l'OAT à 2,6 %. Début 2024, le consensus de marché privilégie une baisse des taux de la BCE à mi-année, mais aucun consensus ne se dégage sur le niveau final qu'atteindrait les taux directeurs à la fin du cycle baissier.



2 / CONJONCTURE LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2023

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

UN MARCHÉ NETTEMENT EN DESSOUS DE SON POTENTIEL

Le quatrième trimestre 2023 n'a pas inversé la tendance baissière observée depuis la fin de l'année 2022. L'année a été marquée par une série de remontée des taux directeurs de la BCE et par une forte volatilité de l'OAT française, qui ont poussé les investisseurs à adopter une position attentiste. Dans ce contexte, de nombreuses offres ont été retirées du marché, faute d'accord entre vendeurs et acheteurs. Sur l'ensemble de l'année, 16,7 milliards d'euros ont été investis dans l'Hexagone, soit une chute de 46 % sur un an.

Pénalisé par le resserrement des conditions de financement, le marché des grandes transactions a enregistré le recul le plus important, en raison du nombre restreint de ventes de grands portefeuilles et du coup d'arrêt observé dans certains pôles tertiaires majeurs, comme La Défense. Enfin, la chute des grandes transactions s'explique aussi par la baisse des valeurs métriques, qui pèse mécaniquement sur les volumes investis.

Les investisseurs étrangers, qui représentent traditionnellement entre un tiers et 45 % des sommes engagées sur le marché français, ont vu leur part diminuer à 27 %, en 2023. Ils ont néanmoins été à l'origine des deux plus grandes transactions de 2023 et se sont distingués, en fin d'année, par l'acquisition de grands portefeuilles logistiques.

En termes de typologie d'actifs, les investisseurs restent toujours sélectifs en ce qui concerne le bureau qui représente toutefois 39 % des volumes investis en 2023 en France. Les régions montrent plus de résistance que l'Île-de-France affichant une baisse de 52 % par rapport à la moyenne décennale quand la baisse en Île-de-France atteint 72 %.

Le commerce, qui a bénéficié de plusieurs très grandes transactions, affiche un recul des volumes investis nettement moins prononcé que les autres secteurs. Il représente 18 % des volumes investis en 2023. Par ailleurs, l'année écoulée a été un cru exceptionnel pour les ventes utilisateurs, illustrant l'importance de la pierre dans les stratégies patrimoniales et commerciales de grands groupes internationaux. En additionnant ces opérations aux volumes d'investissement classiques, ce sont plus de 5 milliards d'euros qui ont été investis en commerce, en France en 2023, ce qui correspond à la moyenne décennale.

Après un début d'année marquée par des corrections de valeur rapides, la logistique a montré des signes de redémarrage du marché au quatrième trimestre, avec des volumes d'investissement qui ont quasiment doublé d'un trimestre sur l'autre. Au total, en 2023, 2,7 milliards d'euros ont été investis en logistique et sur les locaux d'activité. La baisse est moins marquée pour les locaux d'activités (-39 %) que pour les entrepôts logistiques (-63 %), pénalisés par le recul des investissements étrangers et l'effondrement du nombre de cessions de grands portefeuilles. L'objectif de zéro artificialisation nette des sols, qui impose des contraintes aux nouveaux développements, peut également avoir restreint le nombre de projets neufs proposés à la vente.

La tendance à la diversification des stratégies d'investissement s'est confirmée en 2023. Les investisseurs explorent une gamme plus étendue de possibilités et réduisent progressivement leur exposition à certaines classes d'actifs traditionnelles. Certains de ces actifs de diversification ont même affiché des volumes d'investissement en hausse ou quasiment stables d'une année sur l'autre (coliving, hôtellerie, enseignement, etc.).

Dans le sillage des taux financiers, les taux de rendement immobiliers n'ont cessé de progresser en 2023 pour atteindre pour les bureaux prime 4,10 % ; 4,25 % pour les pieds d'immeubles prime et 4,75 % pour les actifs de logistique. Les taux de rendement des actifs et/ou localisations secondaires ont connu des décompressions plus significatives encore avec un taux de rendement à La Défense de 6,25 % pour les actifs de bonne qualité. Toutefois, le reflux des taux longs fin 2023 laisse présager une normalisation des marchés immobiliers en 2024, grâce à la reconstitution de la prime de risque immobilière. Après plusieurs épisodes de corrections des valeurs sur l'ensemble de l'année, le quatrième trimestre semble proposer une valorisation des actifs immobiliers sur lesquels acquéreurs et vendeurs pourraient s'accorder. Cet environnement, plus lisible, devrait permettre au marché de l'investissement de rebondir de manière progressive.



LE MARCHÉ DES BUREAUX – ÎLE-DE-FRANCE

Après un démarrage en demi-teinte, le marché locatif en Île-de-France a progressé trimestre après trimestre. S'établissant à 440 000 m² au premier trimestre, la demande placée a atteint 526 000 m² au quatrième trimestre. Au total, 1,95 millions de m² de bureaux ont été commercialisés en 2023 dans la région du Grand Paris. Sur les dix prochaines années, nous anticipons une demande moyenne de l'ordre de 2 millions de m², en recul de 15 % comparé à la moyenne des dix dernières années de 2,3 millions de m², pour tenir compte du développement du flex office. En effet, la tendance à la rationalisation des surfaces de bureaux consommées par les entreprises est soutenue par la pratique du télétravail, pratiqué en moyenne deux jours par semaine par les salariés franciliens.

Le segment des grandes transactions plus sensible aux incertitudes de l'environnement géopolitique mondial marque un net recul et termine l'année avec 56 transactions pour 620 000 m², un volume inférieur de 22,0 % à la moyenne décennale. La Défense, traditionnellement animée par les transactions d'envergure affiche son plus mauvais résultat depuis 2014.

En termes de secteur d'activité, tous les secteurs ne réduisent pas leurs surfaces de bureaux dans les mêmes proportions. La consommation moyenne de m² a diminué de 23 % dans celui de l'industrie-distribution et de 36 % dans celui de la banque-finance, habitués aux « méga-transactions » avant le Covid-19. À l'inverse des grandes banques françaises, la demande des sociétés financières internationales demeure dynamique et exclusivement concentrées dans le Quartier Central des Affaires (QCA). D'autres secteurs d'activité sont en expansion, comme le luxe ou le conseil.

Le marché locatif se structure autour de trois pôles. Dans les secteurs les plus centraux où la demande excède l'offre, Les loyers devraient continuer de progresser, sans doute à un rythme plus modéré que les années précédentes en raison du reflux de l'inflation. Dans les périphéries, les actifs répondant aux dernières normes techniques et environnementales, localisés à proximité des transports en commun, pourraient voir leur demande progresser, portée par des entreprises cherchant à allier qualité de l'environnement de travail et recherche d'optimisation des coûts. En revanche, le reste des actifs en périphérie, qui peine à apporter une réponse aux besoins des utilisateurs, pourrait être confronté à un risque de vacance accrue et à des pressions baissières sur les loyers.

En dépit d'un niveau de demande satisfaisant, l'offre en Île-de-France continue de progresser. Elle affiche une hausse de 10 % sur un an pour atteindre 4,6 millions de m² disponibles, ce qui correspond à un taux de vacance de 7,9 % pour la région du Grand Paris. L'absorption nette devrait être négative en 2023, ce qui correspond à un marché où les utilisateurs, quand ils déménagent libèrent plus de surfaces qu'ils n'en louent. En outre, bien souvent ces déménagements privilégient les marchés plus centraux, venant nourrir la vacance en périphérie. Ainsi, le marché reste très segmenté en fonction des localisations avec les localisations centrales toujours en situation de sous-offre, quand les périphéries présentent des taux de vacance supérieurs à 15 %. En Île-de-France, le niveau d'offre devrait rester globalement élevé en 2024. Les nouvelles contraintes environnementales et le besoin de qualité des espaces de travail et de centralité accélérant l'obsolescence de certains immeubles de bureaux, les libérations en état d'usage devraient continuer de progresser. Par ailleurs, malgré une chute des livraisons en 2023, plus de 40 % des m² de bureaux achevés cette année, sont encore disponibles et entreront donc directement en concurrence avec les immeubles à livrer en 2024.

Sur les 4,6 millions de m² de bureaux disponibles en Ile-de-France fin 2023, 1,1 million de m² sont vacants depuis 4 ans et 882 000 m² le sont depuis 2017. Ces actifs en difficulté, inégalement répartis sur le territoire, se concentrant dans les secteurs de la deuxième couronne et de la Boucle Nord (Asnières, Gennevilliers). Ils constituent un gisement d'espaces à convertir en d'autres usages.

L'évolution des loyers est le reflet des équilibres offre-demande des différents segments de marché. L'an passé, le loyer moyen a ainsi chuté de 6 % par rapport à 2022 en Île-de-France (hors Paris), contre une hausse de 3 % sur la même période dans Paris. Sur dix ans, l'écart est significatif, le loyer moyen étant resté stable en périphérie (+2 %) alors qu'il a très fortement progressé dans Paris intra-muros (+36 %). Fin 2023, les loyers primes dans Paris QCA consolident leur niveau élevé à 960 euros/m² pour les actifs les plus qualitatifs et des valeurs maximales à 1 000 euros/m². Des loyers supérieurs à 900 euros/m² sont le fait de sociétés issues du secteur du luxe, de la finance et, dans une moindre mesure, du conseil et des avocats. Les autres secteurs d'activité sont bien plus rares sur ce segment de marché, soulignant le nombre restreint d'entreprises capables d'absorber un tel niveau de loyer.

Ces valeurs faciales s'accompagnent de mesures d'accompagnement souvent importantes. S'élevant en moyenne à 26 % en Île-de-France, elles peuvent atteindre plus de 30 % à La Défense ou en Périphérie.

2 / CONJONCTURE LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2023

LE MARCHÉ DES BUREAUX – RÉGIONS

En régions, le ralentissement du marché des bureaux a entraîné une baisse de 15 % de la demande placée sur un an. Au total, la demande dans les 12 principales métropoles régionales¹⁾ s'élève à 1,5 million de m², un niveau inférieur de 7 % comparé à la moyenne quinquennale. Toutefois, les dynamiques régionales restent contrastées. Les métropoles de l'Ouest, à l'instar de Bordeaux et Toulouse, affichent un bon niveau de demande, malgré un ralentissement du marché en fin d'année. À l'inverse, les marchés plus profonds tels que Lille et Lyon, ont connu un ralentissement prononcé de leur demande placée en 2023, en raison du faible dynamisme du segment des grandes transactions.

Malgré une hausse de l'offre de 14 % sur un an, le marché régional reste tendu avec un taux de vacance contenu sous le seuil d'équilibre de 5 %. Le marché doit faire face à un problème d'inadéquation de l'offre à la demande des utilisateurs. Ainsi, le manque d'actifs de qualité répondant aux besoins des utilisateurs en termes de performance, notamment

environnementale, et de centralité reste un obstacle à l'écoulement du stock neuf puisque celui-ci est principalement localisé dans les secteurs périphériques des métropoles régionales. L'offre future certaine neuve est insuffisante au vu du niveau de demande exprimée pour ce type d'actifs, en particulier dans les secteurs centraux.

En régions, la tension sur l'offre neuve soutenant les valeurs locatives, les loyers prime bureaux demeurent stables, à 340 euros/m² sur le marché lyonnais, et s'échelonnent entre 190 euros/m² et 320 euros/m² dans les autres métropoles régionales. De plus, la hausse des coûts de financement et de construction devrait engendrer des pressions haussières sur les valeurs locatives afin de garantir la rentabilité des projets. À l'inverse, en périphérie, les loyers sont orientés à la baisse, en particulier dans les secteurs tertiaires peu établis où la vacance est plus importante. Par ailleurs, dans tous les marchés, les mesures d'accompagnement sont en nette augmentation.

Source : JLL, CBRE

LE MARCHÉ LOCATIF DE COMMERCE

La poursuite du recul de l'inflation tout au long de 2023 a contribué au regain du pouvoir d'achat des ménages français. La progression de leur revenu disponible brut, soutenue par des hausses salariales, une revalorisation des retraites complémentaires ou le versement d'une prime de pouvoir d'achat aux fonctionnaires a également aidé. Le recul de l'inflation devrait se poursuivre en 2024 et permettre une poursuite du rebond de la consommation des ménages. Néanmoins, l'enjeu consommation devrait demeurer une source de préoccupation pour de nombreux ménages français et les arbitrages consentis fin 2022 pourraient rester ancrés dans les habitudes de consommation.

Le retour des touristes en France, et notamment à Paris, a permis de consolider les flux piétons des axes les plus dynamiques, profitant ainsi aux commerces des pieds d'immeubles des emplacements n°1 et 1bis.

Si la demande pour les actifs de commerce s'est maintenue à un niveau globalement satisfaisant, avec une très légère hausse du chiffre d'affaires des enseignes spécialisées en décembre 2023 par rapport à décembre 2022, la moyenne cache une très forte hétérogénéité sectorielle. La mode a vu ses difficultés s'accroître l'an passé, majoritairement dans le secteur milieu de gamme. Toutefois, si le segment premium connaît moins de difficultés, ce dernier a récemment donné quelques signes d'affaiblissement. Le secteur de l'équipement de la maison et de la décoration a vu ses ventes diminuer en 2023, freiné par le ralentissement du marché résidentiel, la concurrence des enseignes à bas prix et le succès grandissant de la seconde main. Les secteurs du sport et du sportswear devraient rester dynamiques en 2024, le contexte étant particulièrement porteur avec la tenue des Jeux Olympiques et les développements consécutifs aux rachats d'enseignes

historiques (COURIR et GAP acquis par JD SPORTS, GO SPORT acquis par INTERSPORT). Les enseignes à bas prix, plutôt accoutumées à la périphérie, cherchent à renforcer leur présence dans les centres villes, freinées toutefois par les loyers plus élevés. Le secteur de la restauration continue à mailler le territoire et connaît une expansion rapide. Globalement, les enseignes devraient continuer à privilégier, dans leur stratégie de développement, l'ultra proximité et la périphérie, ce qui devrait profiter particulièrement aux retail parks en périphérie et aux pieds d'immeuble de centre-ville sur les emplacements numéro 1.

La vacance s'affiche en baisse dans l'ensemble des typologies de commerce, notamment sur les artères prime. Elle est, toutefois, plus marquée sur les artères secondaires. L'offre disponible n'est pas toujours adaptée aux stratégies des enseignes en termes de surface et/ou de zone d'implantation. Si les locaux libérés sur les emplacements prime trouvent rapidement preneurs, la vacance pourrait s'avérer plus durable sur les artères secondaires.

Dans le reste de l'Hexagone, l'offre, certes alimentée par les procédures et fermetures d'enseignes, est limitée par la faiblesse des livraisons de nouveaux projets commerciaux, centres commerciaux et retail parks en particulier. De fait, le contexte de marché a radicalement changé en raison des difficultés de financement, de la multiplication des recours et du durcissement de la réglementation lié à la loi Climat et au zéro artificialisation nette. Les nouveaux développements ralentissent significativement réduisant la pression concurrentielle s'exerçant sur l'existant. En 2023, le volume des livraisons de nouveaux ensembles commerciaux en France a ainsi diminué de 19 % sur un an et de 59 % par rapport à la moyenne des cinq années précédant la crise sanitaire.

2 / CONJONCTURE LE MARCHÉ FINANCIER EN 2023

L'année 2023 est marquée par la poursuite de la hausse des taux d'intérêt directeurs jusqu'en juillet pour la Fed, septembre pour la Banque centrale européenne. Au total le taux des Fed Funds a progressé de 525 points de base depuis mars 2022 jusqu'à atteindre un taux effectif de 5,3% et le taux de dépôt de la Banque centrale européenne de 450 points de base depuis juillet 2022 jusqu'à atteindre 4,0%. Fin octobre 2023, la Fed prend la décision d'arrêter le mouvement de hausse, relayée en cela par la Banque centrale européenne début janvier 2024. En revanche les deux Banques centrales affirment leur volonté de maintenir les taux à un niveau élevé tant que les anticipations d'inflation ne seront pas ancrées sur l'objectif de 2 % par an. Le marché parie sur une baisse des taux dès le mois de mars 2024 pour la Fed, juin pour la Banque centrale européenne, d'une amplitude de l'ordre de 150 points de base sur l'année.

Les Banques centrales ont également poursuivi la réduction de leurs bilans. Sans ces acheteurs dominants, les taux des emprunts d'État long terme ont poursuivi leur hausse jusqu'à fin octobre portant le taux à 10 ans de 3,9 % à 4,9 % aux États-Unis et de 2,8 % à 3,5 % en zone euro. Le pivotement dans l'attitude de la Fed a ensuite entraîné dans son sillage un rallye sur les obligations avec des taux terminant l'année à 3,9 % aux États-Unis et 2,6 % en zone euro, soit grosso modo leur niveau de début d'année. Les taux d'intérêt réels sur les emprunts d'États à 10 ans indexés ont évolué en parallèle et terminent l'année là où ils avaient commencé à 1,7 % aux États-Unis et 0,9 % en zone euro. De fait les taux d'intérêt à long terme sont globalement revenus dans leur zone de trading pré-crise financière globale après quinze ans de politique monétaire hétérodoxe. Mais leur forte volatilité, le double de celle observée sur long terme, tient à la difficulté du marché d'intégrer une prime d'inflation long terme consensuelle. Les inversions de courbe de structure de taux d'intérêt sur les emprunts d'État sont également un signe que les équilibres monétaires ne sont pas encore revenus à leur comportement nominal.

La liquidité des marchés a été affecté par la forte contraction de la masse monétaire. La masse monétaire M3 aux États-Unis s'est contracté avec un maximum de 4,5 % sur une base annuelle en avril 2023, le maximum de contraction de la masse monétaire M3 en zone euro a été atteint en septembre avec 1,1 % de baisse. Dans les deux cas ces niveaux sont très en dessous de la croissance du PIB nominal.

Cette évolution a facilité une forte baisse de l'inflation passée de 6,5 % sur une base annuelle aux États-Unis en début d'année à 3,4 % en fin d'année. En zone euro l'inflation est passée de 9,2 % à 2,9 %. Mais l'inflation sous-jacente en fin d'année reste élevée autour de 3,5 % dans les deux cas, soit à peine moins que la hausse des salaires enregistrée sur l'année. Celles-ci sont entretenues par un marché du travail très dynamique avec un taux de chômage proche des plus bas historiques à 3,7 % aux États-Unis et 6,5 % en Zone euro. L'objectif des Banques centrales d'une inflation de 2 % est encore loin d'être atteint.

Le marché du crédit s'est aligné sur la hausse des taux. Les spreads de crédit sont restés inchangés sur l'année pour les obligations d'entreprise Investment Grade, ils ont même un peu reculé pour les obligations High Yield. Les marchés d'actions des pays développés ont progressé de 24 % en dollars, ceux des pays émergents de 10 %, essentiellement sur les deux derniers mois de l'année.

Dans cet environnement, la croissance économique a une fois de plus fait défaut en 2023. La zone euro a particulièrement souffert et l'Allemagne en tête qui a souffert d'une légère récession. L'économie aux États-Unis s'est mieux comportée avec une croissance régulièrement revue à la hausse en cours d'année. L'économie chinoise reste freinée par le virage idéologique pris au détriment de la croissance. Si l'impact de l'ajustement monétaire sur les marchés immobiliers est désormais commensurable, la crainte d'un affaiblissement des revenus locatifs par hausse de la vacance devient la principale préoccupation. Les différents indicateurs sur la santé des entreprises ne sont pour le moment pas alarmants.

Les signaux de marché en provenance des marchés immobiliers en 2023 pointent vers une perte de dynamisme de la baisse des prix. 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 tout en restant négatif. Mais le marché restera fébrile tant que les volumes d'investissement ne reviendront pas à la normale. Sur le plan de la confrontation entre rentabilité attendue et rentabilité exigée, le marché-phare des bureaux Prime Paris QCA est proche de l'équilibre. En revanche les SCPI investies en immobilier d'entreprise voient leur rendement en capital chuter de façon globale depuis mi-2023 avec de fortes différences entre véhicules.

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 Opis 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 et Risques Opérationnels 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 externes. 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 à 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.

SUIVI ET GESTION DES 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, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 240 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 13 365 038,58 euros (dont 11 720 538,58 euros de part fixe et 1 644 500,00 euros de part variable).

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.

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.

Veillez 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-francaise.com.

4 / 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. À 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 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 POCHE 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 Délégué de la gestion financière mettra en œuvre une stratégie favorisant la sélection permettant de délivrer le meilleur couple Rendement/Risque.

Le Délégué 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 Délégué 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, Actionariat ...);
- le processus mis en œuvre 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 reçues 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

Conformément au prospectus de la SPPICAV, le délai de règlement des demandes de rachats peut être porté à 2 mois calendaires à compter de la Date de Centralisation.

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 2023.



4 / RAPPORT DE GESTION

ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

La société est en ligne avec son allocation cible : l'actif net de 143,9 M€, son actif brut s'élève à environ 190,4 M€ réparti pour 67,8 % sur la poche immobilière, 2,2 % d'actions de foncières cotées, 15,6 % sur la poche d'actifs financiers et 14,0 % sur la poche de trésorerie.

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 Voluta ;
- 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 70,6 M€. L'activité immobilière 2023 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 2023.

INVESTISSEMENT DE LA POCHE FINANCIÈRE

Le début d'année était marqué par des craintes d'entrée en récession des grandes économies développées sur le premier trimestre et par une confiance accrue quant à une baisse rapide de l'inflation. Finalement, le scénario macroéconomique a été totalement différent, avec une réaccélération progressive de la croissance aux États-Unis principalement et un rythme de désinflation beaucoup plus lent qu'attendu. Les Banques Centrales ont continué leurs cycles de hausse de taux jusqu'à l'été pour lutter contre l'inflation. À partir du quatrième trimestre, les progrès accomplis sur la désinflation ont permis un assouplissement des conditions financières et une baisse rapide des taux d'intérêts sur les deux derniers mois de l'année, soutenue par un discours plus accommodant des Banques Centrales.

Dans ce contexte de marché très incertain, nous avons adopté sur l'année un positionnement défensif sur la poche financière avec une allocation importante sur les actifs monétaires sans risque au regard d'un taux de rendement attractif et une diversification sur les obligations d'entreprises. Notre exposition aux foncières (REITS et obligations) est restée très faible pour limiter la volatilité de la poche financière. Nous avons renforcé graduellement notre exposition au taux cœurs sur le premier semestre pour profiter de la hausse des rendements.

La poche financière réalise une performance de +5,9 % sur l'année. L'essentielle de la performance provient du dernier trimestre et s'explique par notre positionnement favorable à la baisse des taux cœurs. Les REITS en profite nettement et affiche un très fort rebond. Au final, la performance du secteur sur l'année est très robuste à +19,8 %. Les indices obligataires affichent également des performances positives comprises entre +7 % pour les taux cœurs et +11,7 % pour le Crédit High Yield qui bénéficie de la réaccélération de la croissance sur l'année.

INVESTISSEMENT DE LA POCHE DE LIQUIDITÉ

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 execution

Non applicable

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

VIE SOCIALE

Le 30 mars 2023, Philippe DEPOUX, en sa qualité de représentant légal de Président de La Française Real Estate Managers et en application des dispositions du second alinéa de l'article L.214-63 du Code monétaire et financier, a nommé Monsieur Thierry MOLTON en remplacement de Monsieur Marc-Olivier PENIN en qualité de représentant permanent de la société La Française Real Estate Managers.

PROSPECTUS

Le document d'informations clés de l'OPCI a été mis à jour au 1^{er} janvier 2023 conformément au Règlement Délégué (UE) 2017/653 de la Commission du 8 mars 2017.

Le 19 juillet 2023, la société de gestion a modifié le Prospectus de la Société en augmentant le pourcentage maximum en immobilier non coté de 60 % à 90 %.

Le 2 octobre 2023, la société de gestion a modifié le Prospectus de la Société en intégrant des dispositions relatives aux rachats d'actions en cas de circonstances exceptionnelles.

Pour rappel, les actions sont rachetées à tout moment à la demande des actionnaires, dans les conditions et selon les modalités définies dans le DIC PRIIPS et le Prospectus sur la base de leur valeur liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat.

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 post-centralisation 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.

De même, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, 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 émises par la SPPICAV, le rachat des actions de la SPPICAV peut être suspendu à titre provisoire par la société de gestion, dans les conditions fixées par le DIC PRIIPS et la note détaillée.

La valeur liquidative des actions de chaque catégorie est obtenue en divisant la quote-part de l'actif net correspondant à la catégorie des actions concernées par le nombre d'actions de cette catégorie.

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	2019 Actions « LFP Opsis Patrimoine Partenaires »	2020 Actions « LFP Opsis Patrimoine Partenaires »	2021 Actions « LFP Opsis Patrimoine Partenaires »	2022 Actions « LFP Opsis Patrimoine Partenaires »	2023 Actions « LFP Opsis Patrimoine Partenaires »
I. Situation financière en fin d'exercice					
Capital	70 312 029,90	71 464 279,66	87 388 868,43	57 784 175,88	48 047 463,46
Nombre d'actions émises	602 304,20585	617 177,16988	743 538,08437	505 864,40269	433 883,69464
II. Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxe					
Bénéfice avant impôt, amortissement et provisions	1 564 546,97	706 189,29	1 603 844,69	1 207 415,62	805 025,98
Impôts sur les bénéfices					
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	1 564 546,97	706 189,29	1 603 844,69	1 207 415,62	805 025,98
Montant des bénéfices distribués	1 223 474,62	706 189,29	1 603 844,69	1 207 415,62	805 025,98
III. Résultat des opérations réduit à une seule action					
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	2,60	1,14	2,16	2,39	1,86
Dividende versé à chaque action	2,33	1,14	2,16	2,39	1,86

Résultats financiers de la société au cours des 5 derniers exercices	2019 Actions « LFP Opsis Patrimoine Assurances »	2020 Actions « LFP Opsis Patrimoine Assurances »	2021 Actions « LFP Opsis Patrimoine Assurances »	2022 Actions « LFP Opsis Patrimoine Assurances »	2023 Actions « LFP Opsis Patrimoine Assurances »
I. Situation financière en fin d'exercice					
Capital	114 113 266,79	127 140 883,82	141 108 903,65	113 067 590,11	89 795 487,00
Nombre d'actions émises	1 303,18305	1 463,53074	1 600,62480	1 319,59675	1 081,11660
II. Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxe					
Bénéfice avant impôt, amortissement et provisions	2 542 322,00	1 256 506,25	2 589 498,83	2 364 408,35	1 500 231,66
Impôts sur les bénéfices					
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	2 542 322,00	1 256 506,25	2 589 498,83	2 364 408,35	1 500 231,66
Montant des bénéfices distribués	1 943 130,41	1 256 506,25	2 589 498,83	2 364 408,35	1 500 231,66
III. Résultat des opérations réduit à une seule action					
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	1 950,86	858,54	1 617,81	1 791,77	1 387,67
Dividende versé à chaque action	1 745,60	858,54	1 617,81	1 791,77	1 387,67

Résultats financiers de la société au cours des 5 derniers exercices	2019 Actions « LFP Opsis Patrimoine Elixime »	2020 Actions « LFP Opsis Patrimoine Elixime »	2021 Actions « LFP Opsis Patrimoine Elixime »	2022 Actions « LFP Opsis Patrimoine Elixime »	2023 Actions « LFP Opsis Patrimoine Elixime »
I. Situation financière en fin d'exercice					
Capital	3 147 320,02	3 028 958,73	3 900 304,84	3 532 058,36	2 710 931,86
Nombre d'actions émises	28 280,92563	27 451,68474	34 814,78864	32 435,73806	25 682,72865
II. Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxe					
Bénéfice avant impôt, amortissement et provisions	69 994,34	29 943,26	71 392,67	74 015,78	45 146,28
Impôts sur les bénéfices					
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	69 994,34	29 943,26	71 392,67	74 015,78	45 146,28
Montant des bénéfices distribués	56 680,83	29 943,26	71 392,67	74 015,78	45 146,28
III. Résultat des opérations réduit à une seule action					
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	2,47	1,09	2,05	2,28	1,76
Dividende versé à chaque action	2,22	1,09	2,05	2,28	1,76

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 »
I. Situation financière en fin d'exercice		
Capital	4 066 632,03	3 374 066,35
Nombre d'actions émises	40 601,14361	34 780,00000
II. Résultat global des opérations effectives		
Chiffre d'affaires hors taxe		
Bénéfice avant impôt, amortissement et provisions	93 049,24	60 143,15
Impôts sur les bénéfices		
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	93 049,24	60 143,15
Montant des bénéfices distribués	93 049,24	60 143,15
III. Résultat des opérations réduit à une seule action		
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	2,29	1,73
Dividende versé à chaque action	2,29	1,73

VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

Actions « LF Opsis Patrimoine Partenaires »	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Nombre d'actions en circulation	433 883,69464	505 864,40269	743 538,08437	617 177,16988	602 304,20585
Valeur Liquidative (VL) (en €)	110,73	114,22	117,53	115,79	117,27
Actif net (en €)	48 047 463,46	57 784 175,88	87 388 868,43	71 464 279,66	70 634 347,67
Dividende par action (en €)	1,86	2,39	2,16	1,14	2,33
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-3,06 %	-2,82 %	1,50 %	-1,26 %	2,37 %
Actions « LF Opsis Patrimoine Assurances »	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Nombre d'actions en circulation	1 081,12000	1 319,59675	1 600,62480	1 463,53074	1 303,18305
Valeur Liquidative (VL) (en €)	83 058,09	85 683,44	88 158,63	86 872,71	87 966,43
Actif net (en €)	89 795 487,00	113 067 590,11	141 108 903,65	127 140 883,82	114 636 368,46
Dividende par action (en €)	1 387,67	1 791,77	1 617,81	1 745,60	1 745,60
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-3,06 %	-2,81 %	1,54 %	-1,24 %	2,35 %
Actions « LF Opsis Patrimoine Elixime »	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Nombre d'actions en circulation	25 682,73000	32 435,73806	34 814,78864	27 451,68474	28 280,92563
Valeur Liquidative (VL) (en €)	105,55	108,89	112,03	110,33	111,79
Actif net (en €)	2 710 931,86	3 532 058,36	3 900 304,84	3 028 958,73	3 161 737,57
Dividende par action (en €)	1,76	2,28	2,05	2,22	2,22
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-3,07 %	-2,80 %	1,48 %	-1,31 %	2,57 %
Actions « LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel »	31/12/2023	31/12/2022			
Nombre d'actions en circulation	34 780,00000	40 601,14361			
Valeur Liquidative (VL) (en €)	97,01	100,16			
Actif net (en €)	3 374 066,35	4 066 632,03			
Dividende par action (en €)	1,73	2,29			
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-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
LFP OPSIS 1	SAS	15 454 100,00	100 %	544 952,68	1 545 410,00
SCI ALLGÄU	SCI	6 830 000,00	10 %	2 982 284,00	530 144,60
SCI LF VOLUTO	SCI	7 899 000,00	15 %	693 445,00	302 500,35
SCI LF ORLÉANS	SCI	3 350 000,00	20 %	493 765,00	145 681,50
SCI LF EDO	SCI	14 026 400,00	10 %	(17 680 780,00)	476 860,57
SCI LF CHÂTILLON	SCI	10 685 200,00	5 %	(8 144 232,00)	230 963,53

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 :

Dénomination	Date d'acquisition	Type d'actif	Valeur vénale 31/12/2023	Poids des actifs	Taux de rendement acquisition	Durée des baux des actifs en portefeuille (WALB)
Blagnac (31)	30/12/2015	Bureaux	5,5 M€	4,6 %	7,00 %	0,15
Albertville (73)	27/12/2011	Commerce	4,3 M€	3,6 %	6,60 %	7,00
Avesnelles (59)	27/12/2011	Commerce	6,7 M€	5,5 %	5,80 %	7,00
Blois (41)	27/12/2011	Commerce	4,5 M€	3,7 %	7,10 %	7,00
Freneuse (78)	27/12/2011	Commerce	3,5 M€	2,9 %	7,10 %	7,00
Clichy (92)	27/06/2016	Commerce	6,8 M€	5,6 %	4,30 %	0,54
Mouvoux (59)	29/06/2015	Commerce	1,7 M€	1,4 %	6,20 %	1,15
Lisieux (14)	15/03/2018	Commerce	2,4 M€	2,0 %	6,30 %	9,00
Ballainvilliers (91)	15/03/2018	Commerce	1,6 M€	1,3 %	6,30 %	9,00
Château-Thierry (02)	15/03/2018	Commerce	1,8 M€	1,5 %	6,30 %	9,00
Fougères (35)	15/03/2018	Commerce	1,5 M€	1,2 %	6,30 %	9,00
Lille (59)	07/08/2014	Commerce	1,1 M€	0,9 %	5,90 %	1,25
Mérignac (33)	23/10/2019	Bureaux	12,3 M€	10,2 %	5,75 %	0,75
Marcq-en-Barœul (59)	19/12/2019	Bureaux	16,8 M€	13,9 %	5,00 %	6,81
Sous total actifs détenus à 100 %			70,6 M€	58,5 %		
SCI AXIALYS	22/12/2010	Bureaux	13,8 M€	11,4 %	5,50 %	1,88
SCI VOLUTO	15/12/2016	Bureaux	8,9 M€	7,4 %	4,50 %	-0,50
SCI ALLGÄU	15/12/2016	Tourisme	10,4 M€	8,6 %	6,20 %	13,15
SCI LF ORLÉANS	29/06/2017	Commerce	2,5 M€	2,1 %	6,30 %	1,03
SCI LF EDO	19/03/2021	Bureaux	10,0 M€	8,3 %	3,90 %	2,54
SCI LF CHÂTILLON	21/10/2021	Bureaux	4,6 M€	3,8 %	3,70 %	5,00
Sous total actifs détenus partiellement			50,2 M€	41,5 %		
Total			120,8 M€	100,0 %		5,23 ans

* Valeur de la participation dans les comptes de l'OPCI (versus valeur des immeubles HD avec QP pour les SCI).

VIA LA SOCIÉTÉ LFP OPSIS 1, DE 14 ACTIFS VALORISÉS À 70,6 M€ AU 31/12/2023

Fin 2023, le rendement immobilier s'élève autour de 6,39 % avec une WALB de 4,91 ans et un taux d'occupation physique d'environ 93,5 %. À noter, la signature des renouvellements de 4 baux Carrefour avec un bail 9/12 ans et la libération du locataire Natixis le 26/09/2023 pour 2 800 m² de bureaux, à Mérignac.

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 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 Volutto 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.

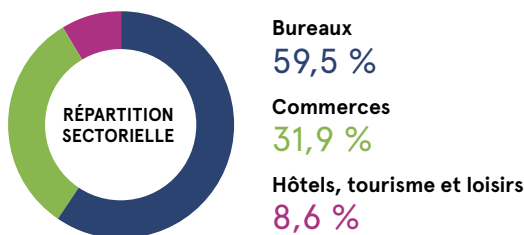
VIA UNE PARTICIPATION DE 20 % DANS LA SCI LF ORLÉANS

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 loué 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).

Répartition par nature de locaux



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).

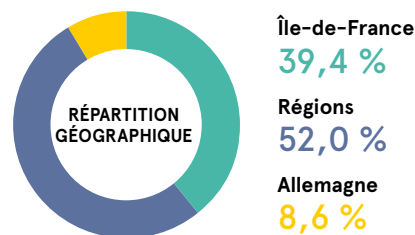
La valeur d'expertise à périmètre constant du portefeuille immobilier de l'OPCI est en retrait de 9,5 % par rapport au 31 décembre 2022.

Au global le portefeuille agrégé de la SPPICAV affiche au 31 décembre 2023 :

- un taux d'occupation financier de 94,6 % ;
- un taux d'occupation physique de 93,5 %.

La répartition géographique et sectorielle est la suivante :

Répartition géographique



SITUATION D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITÉ DE LA SPPICAV

SITUATION D'ENDETTEMENT DE LA SPPICAV

Conformément à la réglementation, 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 28,1 % au 31 décembre 2023.

Au 31 décembre 2023, 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 1,11 au 31 décembre 2023.

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 2023, s'élève à 2 559 479,92 euros.

Avec des liquidités disponibles incluant des OPCVM monétaires pour 13,4 M€, le ratio liquidité/valeur globale des actifs gérés (actif brut) au 31 décembre 2023 est de 10,21 %.

4 / RAPPORT DE GESTION GESTION ET RÉSULTATS DE L'OPCI

PERSPECTIVES SUR LA PÉRIODE À VENIR

L'année 2024 sera principalement consacrée au suivi des actions mises en place afin d'optimiser le revenu de immeubles et la croissance du résultat.

ÉVÉNEMENTS 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 ;
- Monsieur Thierry SEVOUMIANS ;
- La société La Française Real Estate Managers, représentée par Monsieur Thierry MOLTON.

Les mandats de Guillaume ALLARD et de La Française Real Estate Managers en tant qu'administrateurs arriveront à échéance lors de l'assemblée générale de 2024, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Nous vous proposons donc de renouveler leur mandat 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.

Il vous est précisé que Thierry SEVOUMIANS a démissionné de ses fonctions d'administrateur à compter de la date de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Nous vous proposons de désigner en remplacement à compter de la date de l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 Madame Marie-Hélène BOURGEOIS 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.

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 précisons 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 : 5 000 000 €.

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 Monsieur Thierry SEVOUMIANS au 31 décembre 2023

Dénomination sociale	Forme juridique	Nature du mandat social
EURYALE ASSET MANAGEMENT	SA	Administrateur
LF OPSIS PATRIMOINE	SPPICAV	Administrateur

Mandats de Monsieur Guillaume ALLARD au 31 décembre 2023

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 2023

Dénomination sociale	Forme juridique	Nature du mandat social
LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS	SAS	Directeur général Membre du Directoire
LF OPSIS PATRIMOINE	SPPICAV SA	Représentant de LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS, Directeur Général et Administrateur
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
NEWTON SQUARE	SAS	Directeur Général
IMMO SR	SPPICAV	Président du Conseil d'Administration
COLOMBUS PARTICIPATIONS	SCI	Gérant

LISTE DES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Nous vous informons qu'aucune convention visée aux articles L.225-38 et L.225-40-1 du Code de commerce n'a été signée au cours de l'exercice 2023.

TABLEAU RECAPITULATIF 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 2 410 547,07 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2023. Ce résultat net se décompose comme suit :

Actions LF Opsis Patrimoine Partenaires : 805 025,98 € soit environ 1,86 €/part :

• Résultat net :	1 084 734,10 €
• Régularisation du résultat net :	-47 077,36 €
• Résultat sur cession d'actifs :	-255 462,64 €
• Régularisation des cessions d'actifs :	22 831,88 €

Actions LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 500 231,66 € soit environ 1 387,67 €/part :

• Résultat net :	2 057 202,48 €
• Régularisation du résultat net :	-120 764,77 €
• Résultat sur cession d'actifs :	-488 864,98 €
• Régularisation des cessions d'actifs :	52 658,93 €

Actions LF Opsis Patrimoine Elixime : 45 146,28 € soit environ 1,76 €/part :

• Résultat net :	61 717,28 €
• Régularisation du résultat net :	-3 442,75 €
• Résultat sur cession d'actifs :	-14 522,61 €
• Régularisation des cessions d'actifs :	1 394,36 €

Actions LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel : 60 143,15 € soit environ 1,73 €/part :

• Résultat net :	77 502,28 €
• Régularisation du résultat net :	-1 022,71 €
• Résultat sur cession d'actifs :	-16 745,31 €
• Régularisation des cessions d'actifs :	408,89 €

Conformément aux dispositions applicables aux SPPICAV, nous vous proposons d'affecter le résultat distribuable de 2 410 547,07 € la manière suivante :

- allouer aux actionnaires un dividende net de 2 410 547,07 € ;
- inscrire en report à nouveau le montant de 0,00 €.

Il est proposé la distribution suivante :

- 1,86 euros le montant du dividende revenant à chaque action LF Opsis Patrimoine Partenaires ;
- 1 387,67 euros le montant du dividende revenant à chaque action LF Opsis Patrimoine Assurance ;
- 1,76 euros le montant du dividende revenant à chaque action LF Opsis Patrimoine Elixime ;
- 1,73 euros le montant du dividende revenant à chaque action LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel.

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
31/12/2022	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 €
31/12/2020	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 1,48 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 123,54 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 1,37 €	N/A	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 1,48 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 123,54 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 1,37 €

CONTRÔLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Vous trouverez le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels à la suite du présent rapport.

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

Nous vous informons qu'aucune convention relevant de ces deux articles n'a été signée au cours de l'exercice 2023.





A series of horizontal dotted lines spanning the width of the page, providing a template for writing.

5 / 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 2023, 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 2023 lesquels font apparaître un résultat de 2 410 547,07 euros.

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

Actions LF Opsi Patrimoine Elixime :	45 146,28 €
• Résultat net :	61 717,28 €
• Régularisation du résultat net :	-3 442,75 €
• Résultat sur cession d'actifs :	-14 522,61 €
• Régularisation des cessions d'actifs :	1 394,36 €

Actions LF Opsi Patrimoine Crédit Mutuel :	60 143,15 €
• Résultat net :	77 502,28 €
• Régularisation du résultat net :	-1 022,71 €
• Résultat sur cession d'actifs :	-16 745,31 €
• Régularisation des cessions d'actifs :	408,89 €

Conformément aux dispositions applicables aux SPICAV, nous vous proposons d'affecter le résultat distribuable de 2 410 547,07 € la manière suivante :

- allouer aux actionnaires un dividende net de 2 410 547,07 € ;
- inscrire en report à nouveau le montant de 0,00 €.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Le compte de résultat fait apparaître un résultat de 2 410 547,07 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2023. Ce résultat net se décompose comme suit :

Actions LF Opsi Patrimoine Partenaires :	805 025,98 €
• Résultat net :	1 084 734,10 €
• Régularisation du résultat net :	-47 077,36 €
• Résultat sur cession d'actifs :	-255 462,64 €
• Régularisation des cessions d'actifs :	22 831,88 €

Actions LF Opsi Patrimoine Assurance :	1 500 231,66 €
• Résultat net :	2 057 202,48 €
• Régularisation du résultat net :	-120 764,77 €
• Résultat sur cession d'actifs :	-488 864,98 €
• Régularisation des cessions d'actifs :	52 658,93 €

Il est proposé la distribution suivante :

- 1,86 euros le montant du dividende revenant à chaque action LF Opsi Patrimoine Partenaires ;
- 1 387,67 euros le montant du dividende revenant à chaque action LF Opsi Patrimoine Assurance ;
- 1,76 euros le montant du dividende revenant à chaque action LF Opsi Patrimoine Elixime ;
- 1,73 euros le montant du dividende revenant à chaque action LF Opsi Patrimoine Crédit Mutuel.

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
31/12/2022	Action LF Opsi Patrimoine Partenaires : 2,39 € Action LF Opsi Patrimoine Assurance : 1 791,77 € Action LF Opsi Patrimoine Elixime : 2,28 € Action LF Opsi Patrimoine Crédit Mutuel : 2,29 €	N/A	Action LF Opsi Patrimoine Partenaires : 2,39 € Action LF Opsi Patrimoine Assurance : 1 791,77 € Action LF Opsi Patrimoine Elixime : 2,28 € Action LF Opsi Patrimoine Crédit Mutuel : 2,29 €
31/12/2021	Action LF Opsi Patrimoine Partenaires : 2,16 € Action LF Opsi Patrimoine Assurance : 1 617,81 € Action LF Opsi Patrimoine Elixime : 2,05 €	N/A	Action LF Opsi Patrimoine Partenaires : 2,16 € Action LF Opsi Patrimoine Assurance : 1 617,81 € Action LF Opsi Patrimoine Elixime : 2,05 €
31/12/2020	Action LF Opsi Patrimoine Partenaires : 1,48 € Action LF Opsi Patrimoine Assurance : 1 123,54 € Action LF Opsi Patrimoine Elixime : 1,37 €	N/A	Action LF Opsi Patrimoine Partenaires : 1,48 € Action LF Opsi Patrimoine Assurance : 1 123,54 € Action LF Opsi Patrimoine Elixime : 1,37 €

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 41 022 262,60 euros, le capital nominal étant passé de 198 287 520,58 euros à 157 265 257,98 euros au cours de l'exercice.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, constatant l'arrivée à échéance du mandat d'administrateur de Guillaume ALLARD, décide de le renouveler 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.

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.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, constatant l'arrivée à échéance du mandat d'administrateur de La Française Real Estate Managers, décide de le renouveler 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.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

NEUVIÈME 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.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport du Conseil d'administration, prend acte de la démission de Monsieur Thierry SEVOUMIANS de ses fonctions d'administrateur à compter de ce jour et désigne en remplacement en qualité d'administrateur :

Madame Marie-Hélène Bourgeois, épouse Bazetoux

Née le 30 juillet 1962 à Paris (75016)

Demeurant 2 Hameau Vigier, Foucarville 50480 Sainte-Mère-Eglise

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.

6 / COMPTES ANNUELS

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 PASSIF

	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

7 / ANNEXE / RÈGLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION DES ACTIFS

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 :

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.).

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.

7 / ANNEXE / RÈGLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION DES ACTIFS

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 sous-jacent ;
- 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'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SPPICAV par une sortie de ressources.

7/ ANNEXE / HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS SUR INVESTISSEMENTS À CARACTÈRE IMMOBILIER

Néant.

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'OPCI) ⁽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

⁽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	

7/ ANNEXE / HORS BILAN

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 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

7/ ANNEXE / HORS BILAN

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
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		
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	3 396 882,58	6 163 527,08

	31/12/2023	31/12/2022
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
- produits sur dépôts et comptes financiers	226 151,94	35,55
- produits sur actions et valeurs assimilées		
- 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		
- 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	467 923,59	122,26
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)
Moins value sur cession d'OPC		
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

7/ ANNEXE / HORS BILAN

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 %	

⁽¹⁾ 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
Frais d'exploitation immobilière	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		

⁽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)

INVENTAIRE

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 ALLGÂU	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	685 576,00
Charges financières (intérêts sur compte courant)	91 000,00
Résultat financier	594 576,00
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	

7/ ANNEXE / HORS BILAN

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 31/12/2023

Immobilisations corporelles	87 434 998,00	
Capitaux propres		54 039 253,00
Autres actifs		
Résultat		2 982 284,00
Acomptes sur dividendes		
Dépôt de garantie		
Compte courant		
Autres actifs	2 549 636,00	
Autres passifs		35 366 325,00
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 au 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)
Résultat net comptable	693 445,00

Bilan synthétique de la SCI LF 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 31/12/2023

Immobilisations corporelles	13 340 570,00	
Capitaux propres		13 314 056,00
Autres actifs		
Résultat		493 765,00
Acomptes sur dividendes		
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	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 SCI LF EDO au 31/12/2023

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 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 CHÂTILLON au 31/12/2023

Immobilisations corporelles	98 488 114,00	
Capitaux propres		47 319 087,53
Autres actifs		
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	
Retraitement	(527 114,00)	
Ajustement	11 227 244,56	
Valorisation de la SCI LF CHÂTILLON au 31/12/2023 5 %	42 978 722,56	

8 /

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 2023

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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de

l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la 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 1^{er} Janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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

8 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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 réglementaires.

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

8 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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 13 mai 2024

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

8 / 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 les conventions réglementées

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

8 / 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 2023

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.

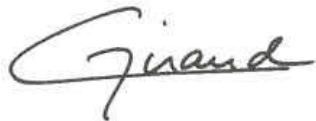
CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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 13 mai 2024

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