



RAPPORT ANNUEL 2022

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 2022, 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 treizième exercice social de la SPPICAV portant sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022.

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

Assemblée générale réunie à titre ordinaire

- Rapport de gestion du conseil d'administration et rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et quitus aux administrateurs ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Constatation de l'évolution nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice ;
- Lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et L.225-40-1 du Code de commerce et approbation de ces conventions ;
- Quitus à la société de gestion ;
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

Le conseil d'administration

OPCI LF OPSIS PATRIMOINE

RAPPORT ANNUEL

Exercice clos le 31 décembre 2022



1/	GOVERNANCE AU 31 DÉCEMBRE 2022	4
2/	CONJONCTURE	5
	Le marché immobilier en 2022	5
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 RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	23
6/	COMPTES ANNUELS	24
7/	ANNEXE	26
8/	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	38



1 / GOUVERNANCE AU 31 DÉCEMBRE 2022



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 2022

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

L'activité en France s'est révélée plus résistante que prévu en 2022 dans un contexte difficile marqué par une forte inflation. En 2022, le Produit intérieur brut (PIB) a surtout bénéficié du rebond d'activité enregistré sur la seconde partie de 2021 en sortie de crise sanitaire; la croissance trimestrielle ayant ensuite été nettement moins dynamique. En effet, le PIB progresse de 0,1 % au quatrième trimestre par rapport au trimestre précédent, après +0,5 % au deuxième trimestre et +0,2 % au troisième trimestre. Sur l'ensemble de l'année 2022, la croissance atteint ainsi 2,6 %.

Les différentes composantes de l'activité affichent des évolutions contrastées avec une consommation des ménages qui cale et un investissement des entreprises toujours solide.

Du côté des entreprises, l'investissement, déjà très dynamique au troisième trimestre, a affiché une nouvelle hausse de 1,2 % au quatrième trimestre. Autre facteur de soutien, le commerce extérieur a eu un impact positif sur la croissance, avec des exportations diminuant moins vite que les importations.

La consommation des ménages, elle, a tiré nettement l'activité vers le bas, avec un repli de -0,9 % au quatrième trimestre. Cette baisse de la consommation est d'autant plus forte dans les secteurs les plus touchés par l'inflation. Ainsi, la consommation alimentaire recule une nouvelle fois, tout comme la consommation d'énergie du fait d'une conjonction de facteurs : grève dans les raffineries, efforts de sobriété énergétique et températures relativement douces en fin d'année.

Si l'inflation en France est restée en 2022 plus mesurée que dans le reste de l'Europe (+5,3 % en moyenne en 2022, +8,4 % dans la zone euro), grâce au mix énergétique nucléaire, elle devrait perdurer dans les prochains mois, contrairement à d'autres économies où elle a commencé à refluer légèrement dès le début 2023.

Le ralentissement de la croissance déjà observé en fin d'année 2022 devrait se confirmer au premier trimestre 2023 et pourrait se traduire par un léger recul du PIB en début d'année 2023. Au second semestre 2023, la demande intérieure accélérerait légèrement, aidée notamment par le freinage attendu de l'inflation, mais la croissance resterait inférieure à son potentiel.

Au quatrième trimestre 2022, l'emploi salarié privé est resté globalement stable en France après sept trimestres consécutifs de nette hausse. Au total, 305 000 emplois ont été créés en 2022, ce qui correspond à une hausse de 1,5 % sur un an. Fin 2022, le taux de chômage s'élevait à 7,2 % en France, soit son plus bas niveau depuis le premier trimestre 2008, si l'on excepte la baisse ponctuelle en « trompe l'œil » du deuxième trimestre 2020 pendant le premier confinement.

Pour lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a relevé ses taux directeurs de 250 points de base au deuxième semestre 2022, portant le taux de dépôt à 2,0 %. Elle pourrait ajouter 100 points de base supplémentaires au premier semestre 2023, en fonction de l'évolution de l'inflation et des économies des pays de l'Union européenne. Dans ce contexte les taux souverains ont affiché des hausses record, avec une croissance de 290 pbs en 2022 pour l'OAT 10 ans. L'OAT 10 ans affichait un taux de 3 % en fin d'année 2022, contre 2,6 % pour le Bund allemand et 3,7 % au Royaume-Uni.



2 / CONJONCTURE LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2022

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Avec 29,3 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise en France, le marché de l'investissement a globalement bien résisté à une année 2022 complexe. Toutefois, l'année a été scindée en deux, avec un point de bascule au troisième trimestre entre la concrétisation des transactions initiées avant le mouvement de hausse des taux longs et celles initiées après, dans un environnement financier mouvant. En effet, après avoir progressé lors de chacun des trois premiers trimestres de 2022, l'activité a significativement ralenti au quatrième trimestre, alors qu'il s'agit habituellement de la période la plus dynamique. Seuls 5,7 milliards d'euros ont ainsi été investis en France au quatrième trimestre, soit une baisse de 57 % par rapport à la même période en 2021.

Avec 14 milliards d'euros investis en 2022, le segment des bureaux représente 54 % des volumes investis sur le marché français contre deux tiers habituellement. Le marché a été affecté par le faible dynamisme de l'Île de France traditionnellement animé par les grandes transactions. Toutefois, la solidité du marché parisien tranche avec la baisse d'activité constatée en périphérie. Le marché des régions, lui, a mieux résisté et affiche une progression de 13 % sur un an. Sur l'ensemble de 2022, les volumes d'investissement en régions s'élèvent à un peu plus de trois milliards d'euros. Si quelques villes moyennes jouissent d'une attractivité accrue, les volumes ont avant tout été portés par la signature d'opérations d'envergure dans les plus grandes métropoles. En 2023, les perspectives restent positives pour les marchés tertiaires régionaux : plus stables, moins exposés au télétravail et aux soubresauts de l'activité mondiale, leur offre reste généralement limitée. Ils profitent en outre des stratégies de diversification géographique d'acteurs français ou étrangers.

5,5 milliards d'euros ont été investis sur le marché français des commerces en 2022, soit une hausse de 15 % par rapport à la moyenne décennale. Si 2021 avait été marqué par le retour des investisseurs sur cette classe d'actifs, la demande restait concentrée sur les pieds d'immeuble, les retail parks et les surfaces alimentaires. En 2022, l'attrait du commerce se confirme et s'étend à l'ensemble des typologies d'actifs

de commerce. Les volumes d'investissement dans les retail parks ont atteint un niveau record en 2022, avec 1,5 milliards d'euros investis soit une hausse de 78 % par rapport à la moyenne décennale. Cette performance illustre la maturité des investisseurs face à cette classe d'actifs, qui conjugue attractivité des rendements pour des investisseurs chahutés par la nouvelle donne financière, attractivité des coûts d'occupation pour des enseignes accélérant la rationalisation de leur immobilier afin de préserver leur rentabilité, et attractivité des prix pour des consommateurs au pouvoir d'achat rogné par l'inflation.

Avec 6,5 milliards d'euros investis, le segment industriel (activité et logistique) totalise 25 % des volumes d'investissement d'immobilier tertiaire en France. La légère baisse de performance d'une année sur l'autre (-5 %) est à relativiser, compte tenu de l'année exceptionnelle qu'avait été 2021. Les investisseurs restent notamment attirés par le potentiel de réversion des loyers alimenté par le manque d'offres dans les bassins de consommation les mieux établis.

En 2023, les investisseurs devraient chercher à accroître la résilience de leur patrimoine en diversifiant leurs portefeuilles. Ce rééquilibrage devrait favoriser les actifs alternatifs (notamment santé et résidentiel) dont les performances reposent sur des tendances structurelles long-terme décorréées des cycles économiques.

En 2022, la hausse des taux obligataires a poussé à la hausse les taux de rendement immobilier. Pour autant, le marché n'a pas connu un décompression généralisée significative des taux mais plutôt des ajustements différenciés selon la qualité des actifs, leur taille, leur occupation locative et leur nature. L'attentisme prévaut chez les investisseurs, en attente d'une stabilisation des prévisions d'inflation et d'une plus grande lisibilité de la politique monétaires de la Banque Centrale Européennes à moyen terme. Fin décembre 2022, les taux de rendement prime pour les actifs bureaux s'établissaient à 3,25 % quand ceux des actifs logistiques s'établissaient à 4 % et ceux des pieds d'immeuble des commerces de centre-ville à 3,4 %.



LE MARCHÉ DES BUREAUX

EN ÎLE-DE-FRANCE

L'année 2022 s'est terminée de façon dynamique sur le marché locatif de bureaux francilien avec plus de 600 000 m² de bureaux commercialisés au cours du quatrième trimestre. Sur l'ensemble de l'année, la demande placée de bureaux en Île-de-France s'élève à 2 108 300 m², affichant une hausse de 10 % par rapport à 2021. L'activité transactionnelle s'inscrit en hausse sur l'ensemble des segments de surface mais c'est sur les plus grandes transactions (supérieures à 5 000 m²) que la hausse est la plus significative.

L'intérêt des utilisateurs pour les surfaces neuves ou restructurées s'est maintenu tout au long de l'année. Ainsi elles concentrent 40 % de la demande placée dans la région du Grand Paris mais seulement 30 % dans Paris Intra Muros, en raison du manque d'offres neuves ou restructurées dans la ville centre. Le désir de centralité des utilisateurs reste un marqueur fort du marché accentuant les contrastes entre secteurs géographiques ; les entreprises compensant les coûts plus élevés des localisations centrales par la réduction des surfaces prises à bail. Ainsi, la demande placée dans les secteurs les plus périphériques, avec une plus faible accessibilité est toujours en retrait par rapport à sa moyenne long terme, alors que les localisations centrales affichent des volumes en hausse.

Malgré une belle dynamique transactionnelle, la vacance n'a cessé de croître tout au long de l'année pour atteindre 7,2 % en moyenne en Ile de France au quatrième trimestre 2022. La situation reste très contrastée entre les différents secteurs franciliens. Le marché locatif de bureaux est aujourd'hui un marché à deux vitesses entre d'un côté les localisations centrales qui combinent demande élevée et vacance faible, et de l'autre les périphéries qui peinent à retrouver des niveaux de demande satisfaisants alors que leur offre continue à croître.

À l'image des autres indicateurs de marché, les valeurs locatives présentent des évolutions disparates au sein de la région du Grand Paris. Face à la faiblesse de l'offre, alimentée par une rareté du foncier, et au besoin de centralité des utilisateurs, les valeurs faciales prime des localisations centrales poursuivent leur tendance haussière. En revanche, dans la plupart des secteurs périphériques, les loyers connaissent des pressions baissières dues à une vacance élevée et à un relatif désintérêt des utilisateurs pour ces localisations. Les mesures d'accompagnement se maintiennent à un niveau élevé avec un fort contraste entre les localisations centrales où elles atteignent 17 % et les secteurs sur-offreurs où elles dépassent les 30 %.

Dans un contexte macro-économique extrêmement mouvant, la recherche d'optimisation des politiques immobilières tant en surface avec le déploiement du flex-office, qu'en coût d'occupation global avec la prise en compte des dépenses énergétiques, devrait nourrir une partie de la demande en 2023. Une demande plus qualitative serait portée par les nouvelles attentes des utilisateurs autour de thématiques fortes telles que l'hybridation des modes de travail et les enjeux de développement durable.

EN RÉGIONS

L'activité des métropoles régionales n'a pas faibli en 2022. Le besoin de changement post-Covid et le souhait des grands utilisateurs de réorienter leur stratégie immobilière vers des actifs plus vertueux, flexibles et économes ont porté l'activité transactionnelle. Ainsi, avec près de 1,1 millions de m² commercialisés dans les six principaux marchés, la demande placée en régions affiche une hausse de 14,5 % sur un an, à un niveau 17 % supérieur à la moyenne décennale. Au-delà de la diversité et de la stabilité du tissu économique local, moins sensible à la conjoncture internationale, cette performance est marquée par le retour des grandes transactions qui ont représenté plus de 50 % des surfaces commercialisées. A la faveur des précommercialisations et des clés en main en nette progression, la part des actifs neufs ou restructurés atteint 60 % des volumes signés.

La consommation de surfaces liée à cette dynamique induit une baisse sensible de l'offre immédiate, qui affiche un recul de 8 % sur un an malgré une légère hausse au quatrième trimestre. Fin décembre 2022, l'offre immédiatement disponible était inférieure à la demande placée observée en 2022. Toutefois, certaines métropoles ont vu leur offre augmenter suite à des livraisons conséquentes et des opérations d'aménagement d'envergure à l'image de l'OIN de Bordeaux Euratlantique. L'appétence des utilisateurs pour les actifs de dernière génération provoque un assèchement de l'offre neuve et peut impacter l'activité des métropoles régionales par manque d'offres adaptées. Les taux de vacance restent contenus, s'établissant à 3,4 % à Bordeaux, 4,5 % à Lyon et 5,7 % à Lille. Les localisations centrales, qui combinent une très bonne accessibilité et la présence des fonctions décisionnelles connaissent de fortes tensions à l'offre.

Dans ce contexte les valeurs prime connaissent des tensions haussières, notamment dans les localisations centrales. Les marchés les plus établis que sont Lyon, Marseille et Lille affichent des loyers supérieurs à 300 euros quand les autres métropoles régionales affichent des valeurs prime comprises entre 220 et 260 euros. Des pressions à la baisse des loyers faciaux sont observées sur les immeubles moins récents et/ou situés dans des secteurs où la vacance est élevée ou amenée à significativement progresser à court terme.

2 / CONJONCTURE LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2022

LE MARCHÉ DES COMMERCES

Après un net rebond de la consommation en 2021, celle-ci a continué de croître en 2022 mais à un rythme bien plus modéré en raison du déclenchement du conflit russo-ukrainien, qui a fait bondir l'inflation et chuter la confiance des ménages. En 2023, la consommation des ménages devrait stagner sous l'effet d'une inflation toujours élevée et du ralentissement de la croissance économique. Pour autant, certaines artères et secteurs d'activité affichent des chiffres d'affaires en croissance en 2022, même si le niveau de fréquentation qui prévalait avant le Covid n'a pas encore été retrouvé. Le retour est plus poussif pour les commerces dont la clientèle dépend des quartiers d'affaires, plus impactés par le déploiement du télétravail. En revanche, la plupart des métropoles régionales ont retrouvé une reprise plus rapide de la fréquentation.

En centre-ville, l'offre s'est restructurée. Les centres-villes ont vu le transfert d'un grand nombre d'enseignes, conséquence de loyers jugés trop élevés et de nouvelles implantations. Le secteur de l'équipement de la personne est structurellement en perte de vitesse et occupe une part de moins en moins élevée dans le budget des ménages. La forte inflation impacte à nouveau le secteur qui pâtit des arbitrages des consommateurs qui se concentrent sur les biens et produits essentiels (alimentaire et énergie). L'alimentaire affine son développement en ciblant

les petites surfaces pour répondre aux enjeux de proximité. Parallèlement, le marché accélère le déploiement de formats discount, qui connaît un rebond d'activité dans un contexte inflationniste.

Outre la hausse des prix de l'énergie, particulièrement contraignante pour des secteurs comme la restauration, les enseignes font également face à un accroissement des coûts d'occupation. L'indice des loyers commerciaux (ILC) affichait ainsi une progression de 5,37 % sur un an à la fin du troisième trimestre 2022. En 2023, l'impact sur le marché des commerces de l'alourdissement des charges pesant sur les enseignes devrait rester important. Celles-ci pourraient fragiliser certains acteurs et pousser les enseignes, dont une très large majorité ne bénéficient pas du plafonnement de l'ILC, à renégocier davantage leurs coûts immobiliers. Plus généralement, les prochains mois pourraient voir une accélération des opérations de rationalisation, notamment dans le secteur de l'habillement.

Si les valeurs locatives ont été corrigées au plus fort de la crise sanitaire, avec des baisses parfois significatives, supérieures à 10 %, la situation a évolué avec le redressement de l'activité locative. Fin 2022, les valeurs locatives des grandes artères parisiennes s'affichaient en hausse, à des niveaux toutefois inférieurs à ceux de 2019.



LE MARCHÉ FINANCIER EN 2022

L'année 2022 est marquée par le tournant pris dans la politique monétaire aux États-Unis et en zone euro. Quinze ans de stimulus monétaire ont dissimulé une croissance potentielle anémique depuis la Crise financière globale, conséquence d'un ralentissement de la productivité et de la faible dynamique démographique. La hausse des taux d'intérêt directeurs de la Fed et de la BCE durant l'année, de l'ordre de 400 points de base aux États-Unis et de 250 points de base en zone euro, a été la plus forte dans un temps aussi court depuis le début des années 80.

Simultanément l'arrêt des programmes d'achat d'actifs par les Banques centrales et la réduction de leurs bilans ont libéré les taux des emprunts d'État à long terme de leur emprise, mettant fin à la répression financière. Le taux des emprunts d'État à 10 ans est passé durant l'année de 0,2 % à 2,8 % en zone euro et de 1,6 % à 3,9 % aux États-Unis, entraînant un krach obligataire d'ampleur historique. Les États n'étant plus financés par les Banques centrales, la normalisation des politiques monétaires devrait mécaniquement entraîner à terme celle des politiques budgétaires. La gestion de la dette publique qui a atteint des niveaux jamais observés depuis la seconde guerre mondiale reste un souci majeur. Historiquement les excès de ce genre ont été absorbés par le maintien de taux d'intérêt réels négatifs sur longue période, ce qui apporte un soutien de poids au marché immobilier.

Les marchés ont dû faire face à un retrait brutal de la liquidité. La croissance annuelle de la masse monétaire M3 aux États-Unis est descendue de 26,8 % au plus haut en février 2021 à 0,0 % fin novembre 2022, celle en zone euro est descendue de 12,5 % au plus haut en janvier 2021 à 4,8 % en novembre 2022, dans les deux cas un niveau bien en dessous de la croissance du PIB nominal. Les actifs les plus spéculatifs comme la cryptomonnaie n'ont pas résisté à ce retrait.

Le marché du crédit s'est aligné sur la hausse des taux directeurs et des taux de défauts liés à la fin de l'argent gratuit avec un net élargissement des spreads de crédit, entraînant là aussi une chute historique du prix des obligations d'entreprise. Simultanément, les marchés d'actions des pays développés ont reculé de 18 % en dollars, ceux des pays émergents de 20 %. La bulle technologique a éclaté en Chine et aux États-Unis avec une baisse du NASDAQ de 34 %. Que ce soit sur le marché du crédit ou des actions les valorisations sont revenues à leur niveau moyen de long terme.

La raison de ce durcissement de la politique monétaire est à chercher du côté de l'inflation. La puissance des mesures de soutien au revenu des acteurs privés en période de restriction sanitaire combinée à la déglobalisation des échanges et à la désorganisation des circuits économiques débouchait déjà en 2021 sur une inflation plus forte et plus longue qu'anticipé. La tension sur le prix de l'énergie qu'a provoqué la guerre en Ukraine a exacerbé cette tendance et la nécessaire transition climatique va sans doute l'entretenir. Sur le long terme un changement de régime vers une inflation assez forte est probable malgré l'action des Banques centrales. L'extrême volatilité actuelle du taux des emprunts d'État à 10 ans, le double de celle observée sur long terme, tient à la difficulté du marché d'intégrer une prime d'inflation long terme consensuelle.

Un pic d'inflation a été atteint aux États-Unis en septembre à 8,2 % de croissance annuelle, l'inflation moyenne sur l'année ressort à 6,5 %. En zone euro, le pic a été atteint en octobre à 10,6 % de croissance annuelle, l'inflation moyenne sur l'année ressort à 8,3 %. Une décrue est attendue en 2023 avec 3,5 % d'inflation aux États-Unis et 6,3 % en zone euro.

Tous ces événements ont conduit à un fort ralentissement de la croissance mondiale du PIB en 2022 à 1,1% en termes réels, le profil le plus morose depuis 2001. Les courbes de structure de taux d'intérêt sur les emprunts d'État sont inversées aux États-Unis et en zone euro à partir de deux ans de maturité, signe d'un possible récession économique. Cet événement n'est pas valorisé aujourd'hui par les marchés de crédit et les marchés d'actions. L'économie aux États-Unis et en zone euro devrait rester atone en 2023 avec à peine 0,5 % de croissance attendue. Sur le long terme un changement de régime vers une croissance assez faible est probable : la transition climatique nécessite des investissements massifs dans la production d'énergie décarbonée vers une économie à plus haute intensité capitalistique, à moindre rentabilité du capital et donc à plus faible productivité du capital.

Le marché du travail reste cependant dynamique avec un taux de chômage au plus bas historique à 3,5 % aux États-Unis et 6,5 % en zone euro. La demande de main d'œuvre reste plus forte que l'offre.

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.lafrancaise-am.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 conduites 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.

La Française REM souhaite porter à la connaissance de ses associés que la cession d'une participation dans l'OPPCI LF Résidences Séniors intervenue au cours de l'exercice, a été réalisée dans le cadre d'une opération de face à face.

Cette opération réalisée avec un autre fonds géré par la Française REM, a été strictement encadrée par la société de gestion, conformément à sa politique interne de gestion des conflits d'intérêts.

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 232 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 12 876 895,35 euros (dont 10 731 218,60 euros de part fixe et 2 145 676,75 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 de rémunération a été revue en 2022 et le seuil au-delà duquel 50 % de la rémunération variable doit être étalée sur 3 ans pour le personnel identifié est passé de 200 à 100 000 euros.

La Politique est revue et validée par la société de gestion 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 60 % 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 100 % 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 POCHEs FINANCIÈRES ET DE LIQUIDITÉ

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

Pour les OPCVM/FIA, le 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 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 2022.



4 / RAPPORT DE GESTION

ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

La société est en ligne avec son allocation cible : l'actif net de 178,4 M€, son actif brut s'élève à environ 212,3 M€ réparti pour 62,7 % sur la poche immobilière, 2,1 % d'actions de foncières cotées, 9,3 % sur la poche d'actifs financiers et 25,9 % sur la poche de trésorerie.

INVESTISSEMENT DE LA POCHÉ 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 75,2 M€. L'activité immobilière 2022 s'est concentrée essentiellement à la gestion du patrimoine immobilier : gestion des travaux, et suivi actif de l'activité locative.

Au cours de l'année, l'OPCI Opsis Patrimoine a cédé :

- L'intégralité de sa position dans la SCPI LF Grand Paris Patrimoine pour 22 M€ ;
- L'intégralité de sa position dans sa participation dans l'OPPCI Résidences Séniors pour 4,85 M€ ;
- Un lot de l'actif Mouvaux détenu par LF Opsis 1 pour 386 K€.

INVESTISSEMENT DE LA POCHÉ FINANCIÈRE

L'année 2022 est marquée par la guerre en Ukraine suite à l'invasion par la Russie, conflit qui va avoir un impact majeur en terme macro-économique sur l'année : le retour de l'inflation beaucoup plus fortement qu'anticipé.

La sortie de crise du COVID-19 avait déjà commencé à pousser l'inflation à la hausse, mais la guerre en Ukraine va provoquer un véritable emballement des pressions inflationnistes sur l'année avec l'envolée des prix des matières premières sur le premier semestre. Ainsi l'inflation va atteindre +10 % en rythme annualisé dans la plupart des économies des pays développés.

Cette hausse record de l'inflation va pousser les Banques Centrales à adopter des politiques monétaires très restrictives en montant leurs taux directeurs beaucoup plus fortement qu'anticipé en début d'année et de manière beaucoup plus rapide. La BCE a monté ses taux directeurs de +250 pdb sur l'année, mettant fin à la politique de taux négatif.

Ce choc inflationniste va peser très fortement sur les marchés. Les marchés de taux d'intérêts et les REITS sont les plus impactés. Le taux allemand 10 ans atteint +2,5 % en fin d'année contre 0 % en janvier. La correction sur le marché des REITS zone euro est historique avec une performance de -36,5 % sur l'année vs -9 % pour les actions européennes. Le secteur des REITS est très fortement impacté par la dynamique haussière taux sur l'année.

Sur la partie obligataire, les performances sont elles aussi très négatives. Un indice obligataire taux core affiche une performance de -17 % sur l'année, le Crédit d'entreprise résiste mieux en relatif avec des performances de -14,5 % pour le segment Investment Grade et -9,5 % pour le Haut Rendement. Nous avons baissé l'allocation qui passe de 16 % en 2021 à 9 % en 2022.

Dans ce contexte de marché, nous avons décidé de réduire très fortement le risque de la poche financière de l'OPCI dès le premier trimestre pour protéger la performance en vendant toute notre exposition aux REITS. À la fin du 3^e trimestre 2022, nous avons mis à profit la correction sur les foncières cotées pour revenir progressivement sur le secteur avec une allocation défensive de l'ordre de 2 % contre 6 % à fin 2021.

La poche financière affiche sur l'année 2022, une performance de -3,2 %.

INVESTISSEMENT DE LA POCHÉ 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

Néant.

PROSPECTUS

Nous vous informons que la société de gestion a mis le prospectus en conformité avec la nouvelle Réglementation Taxonomie avec effet au 1er janvier 2022.

En janvier 2022, une catégorie de parts « LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel », dont les souscripteurs seront les entités du Crédit Mutuel, a été créée.

En octobre 2022, la société de gestion a, suite à la fusion de BNP Paribas Securities Services (BPSS) dans sa société mère, BNP Paribas S.A, modifié l'identité du dépositaire dans le 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.

REGLEMENT 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	2018 Actions « LFP Opsis Patrimoine Partenaires »	2019 Actions « LFP Opsis Patrimoine Partenaires »	2020 Actions « LFP Opsis Patrimoine Partenaires »	2021 Actions « LFP Opsis Patrimoine Partenaires »	2022 Actions « LFP Opsis Patrimoine Partenaires »
I. Situation financière en fin d'exercice					
Capital	53 832 100,00	70 312 029,90	71 464 279,66	87 388 868,43	57 784 175,88
Nombre d'actions émises	518 188,40	602 304,21	617 177,17	743 538,08	505 864,40
II. Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxe					
Bénéfice avant impôt, amortissement et provisions	1 160 751,34	1 564 546,97	706 189,29	1 603 844,69	1 207 415,62
Impôts sur les bénéfices					
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	1 160 751,34	1 564 546,97	706 189,29	1 603 844,69	1 207 415,62
Montant des bénéfices distribués	1 195 109,52	1 223 474,62	706 189,29	1 603 844,69	1 207 415,62
III. Résultat des opérations réduit à une seule action					
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	2,24	2,60	1,14	2,16	2,39
Dividende versé à chaque action	2,47	2,33	1,14	2,16	2,39

Résultats financiers de la société au cours des 5 derniers exercices	2018 Actions « LFP Opsis Patrimoine Assurances »	2019 Actions « LFP Opsis Patrimoine Assurances »	2020 Actions « LFP Opsis Patrimoine Assurances »	2021 Actions « LFP Opsis Patrimoine Assurances »	2022 Actions « LFP Opsis Patrimoine Assurances »
I. Situation financière en fin d'exercice					
Capital	73 959 680,39	114 113 266,79	127 140 883,82	141 108 903,65	113 067 590,11
Nombre d'actions émises	956,71	1 303,18	1 463,53	1 600,62	1 319,60
II. Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxe					
Bénéfice avant impôt, amortissement et provisions	1 608 006,43	2 542 322,00	1 256 506,25	2 589 498,83	2 364 408,35
Impôts sur les bénéfices					
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	1 608 006,43	2 542 322,00	1 256 506,25	2 589 498,83	2 364 408,35
Montant des bénéfices distribués	1 666 184,00	1 943 130,41	1 256 506,25	2 589 498,83	2 364 408,35
III. Résultat des opérations réduit à une seule action					
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	1 680,77	1 950,86	858,54	1 617,81	1 791,77
Dividende versé à chaque action	1 854,11	1 745,60	858,54	1 617,81	1 791,77

Résultats financiers de la société au cours des 5 derniers exercices	2018 Actions « LFP Opsis Patrimoine Elixime »	2019 Actions « LFP Opsis Patrimoine Elixime »	2020 Actions « LFP Opsis Patrimoine Elixime »	2021 Actions « LFP Opsis Patrimoine Elixime »	2022 Actions « LFP Opsis Patrimoine Elixime »
I. Situation financière en fin d'exercice					
Capital	3 658 038,44	3 147 320,02	3 028 958,73	3 900 304,84	3 532 058,36
Nombre d'actions émises	32 326,69	28 280,93	27 451,68	34 814,79	32 435,74
II. Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxe					
Bénéfice avant impôt, amortissement et provisions	68 899,54	69 994,34	29 943,26	71 392,67	74 015,78
Impôts sur les bénéfices					
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	68 899,54	69 994,34	29 943,26	71 392,67	74 015,78
Montant des bénéfices distribués	74 023,47	56 680,83	29 943,26	71 392,67	74 015,78
III. Résultat des opérations réduit à une seule action					
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	2,13	2,47	1,09	2,05	2,28
Dividende versé à chaque action	2,34	2,22	1,09	2,05	2,28

Résultats financiers de la société au cours des 5 derniers exercices	2022 Actions « LFP Opsis Patrimoine Crédit Mutuel »
I. Situation financière en fin d'exercice	
Capital	4 066 632,03
Nombre d'actions émises	40 601,14361
II. Résultat global des opérations effectives	
Chiffre d'affaires hors taxe	
Bénéfice avant impôt, amortissement et provisions	93 049,24
Impôts sur les bénéfices	
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	93 049,24
Montant des bénéfices distribués	93 049,24
III. Résultat des opérations réduit à une seule action	
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	2,29
Dividende versé à chaque action	2,29

VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

Actions « LF Opsis Patrimoine Partenaires »	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Nombre d'actions en circulation	505 864,4027	743 538,0844	617 177,1699	602 304,2059	518 188,3984
Valeur Liquidative (VL) (en €)	114,22	117,53	115,79	117,27	114,55
Actif net (en €)	57 784 175,88	87 388 868,43	71 464 279,66	70 634 347,67	59 360 962,37
Dividende par action	2,39	2,16	1,14	2,33	2,47
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-2,82 %	1,50 %	-1,26 %	2,37 %	-0,61 %
Actions « LF Opsis Patrimoine Assurances »	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Nombre d'actions en circulation	1 319,5968	1 600,6248	1 463,5307	1 303,1831	956,7061
Valeur Liquidative (VL) (en €)	85 683,44	88 158,63	86 872,71	87 966,43	85 950,70
Actif net (en €)	113 067 590,11	141 108 903,65	127 140 883,82	114 636 368,46	82 229 568,25
Dividende par action	1 791,77	1 617,81	1 745,60	1 745,60	1 854,11
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-2,81 %	1,54 %	-1,24 %	2,35 %	-0,61 %
Actions « LF Opsis Patrimoine Elixime »	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Nombre d'actions en circulation	32 435,7381	34 814,7886	27 451,6847	28 280,9256	32 326,6925
Valeur Liquidative (VL) (en €)	108,89	112,03	110,33	111,79	108,99
Actif net (en €)	3 532 058,36	3 900 304,84	3 028 958,73	3 161 737,57	3 523 599,09
Dividende par action	2,28	2,05	2,22	2,22	2,34
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	-2,80 %	1,48 %	-1,31 %	2,57 %	-0,61 %
Actions « LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel »	31/12/2022				
Nombre d'actions en circulation	40 601,1436				
Valeur Liquidative (VL) (en €)	100,16				
Actif net (en €)	4 066 632,03				
Dividende par action	2,29				
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice					

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 %	-378 528,00	3 348 903,47
SCI ALLGÄU	SCI	6 830 000,00	10 %	2 719 141,00	517 645,70
SCI LF VOLUTO	SCI	7 899 000,00	15 %	1 423 508,00	387 919,89
SCI LF ORLÉANS	SCI	3 350 000,00	20 %	1 063 469,00	206 695,00
SCI LF EDO	SCI	14 026 400,00	10 %	2 294 459,00	416 642,33
SCI LF CHÂTILLON	SCI	12 112 000,00	5 %	196 350,38	173 746,64

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 31/12/2022	Poids des actifs	Taux de rendement acquisition	Durée des baux des actifs en portefeuille (WALB)
Blagnac (31)	30/12/2015	Bureaux	6,2 M€	4,7 %	7,00 %	1,15
Alberville (73)	27/12/2011	Commerce	4,8 M€	3,6 %	6,60 %	2,00
Avesnelles (59)	27/12/2011	Commerce	6,0 M€	4,5 %	5,80 %	5,00
Blois (41)	27/12/2011	Commerce	4,4 M€	3,3 %	7,10 %	2,00
Freneuse (78)	27/12/2011	Commerce	1,9 M€	1,4 %	7,10 %	1,00
Clichy (92)	27/06/2016	Commerce	7,4 M€	5,5 %	4,30 %	0,63
Mouvoux (59)	29/06/2015	Commerce	1,9 M€	1,4 %	6,20 %	2,15
Lisieux (14)	15/03/2018	Commerce	2,5 M€	1,9 %	6,30 %	9,99
Ballainvilliers (91)	15/03/2018	Commerce	1,7 M€	1,3 %	6,30 %	9,99
Château-Thierry (02)	15/03/2018	Commerce	1,9 M€	1,4 %	6,30 %	9,99
Fougères (35)	15/03/2018	Commerce	1,6 M€	1,2 %	6,30 %	9,99
Lille (59)	07/08/2014	Commerce	1,2 M€	0,9 %	5,90 %	2,25
Mérignac (33)	23/10/2019	Bureaux	15,0 M€	11,2 %	5,75 %	0,74
Marcq-en-Baroeul (59)	19/12/2019	Bureaux	18,7 M€	14,0 %	5,00 %	7,81
Total			75,2 M€			
SCI AXIALYS	22/12/2010	Bureaux	17,2 M€	12,9 %	5,50 %	1,39
SCI VOLUTO	15/12/2016	Bureaux	10,3 M€	7,7 %	4,50 %	2,45
SCI ALLGÄU	15/12/2016	Tourisme	10,7 M€	8,0 %	6,20 %	14,15
SCI LF ORLÉANS	29/06/2017	Commerce	2,5 M€	1,9 %	6,30 %	1,58
SCI LF EDO	19/03/2021	Bureaux	12,4 M€	9,3 %	3,90 %	3,54
SCI LF CHÂTILLON	21/10/2021	Bureaux	5,2 M€	3,9 %	3,70 %	6,00
Total			133,5 M€	100,0 %		5,12 ans

VIA LA SOCIÉTÉ LFP OPSIS 1, DE 14 ACTIFS VALORISÉS À 75,2 M€ AU 31/12/2022

Fin 2022, le rendement immobilier s'élève autour de 7,06 % avec une WALB de 5,12 ans et un taux d'occupation physique d'environ 99,9 %.

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

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

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

D'un actif de bureau situé à Montrouge, acquis fin 2016 pour un montant de 68,9 M€ AEM et présentant un taux de rendement à l'acquisition de 4,46 %. Le 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 et est loué intégralement au Groupe Crédit Agricole au travers d'un bail 3/6/9 à échéance 2025.

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. À noter que suite au confinement du 2^e trimestre 2020, le centre Allgäu a dû fermer ses portes durant 2 mois pour cause de pandémie, entraînant une chute du chiffre d'affaires de l'exploitant. Des mesures d'accompagnement ont donc été négociées afin d'aider le locataire à faire face à ce choc de trésorerie. Ainsi, une franchise de 3,5 mois de loyer a été accordée en contrepartie d'une prolongation de 3 ans de la durée ferme du bail (passant de 15 ans à 18 ans).

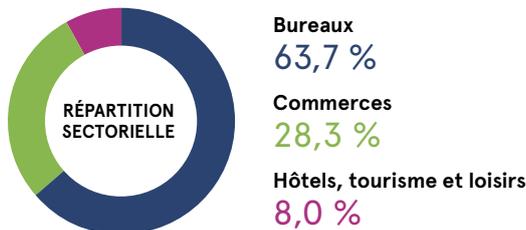
VIA UNE PARTICIPATION DE 20 % DANS LA SCI LF ORLÉANS

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

VIA UNE PARTICIPATION DE 10 % DANS LA SCI LF EDO

La SCI LF Edo a fait l'acquisition le 19 mars 2021 d'un immeuble de bureaux d'une surface de 10 889 m² édifié en R+7 à Issy-les-Moulineaux. Restructuré à neuf en 2017, l'actif est loué en intégralité au groupe Transdev via un bail 9 ans fermes à échéance juillet 2026 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).

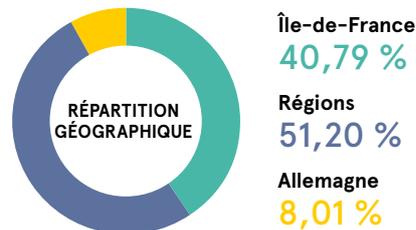
La valeur d'expertise à périmètre constant du portefeuille immobilier de l'OPCI est en retrait de 1,79 % par rapport au 31 décembre 2021.

Au global le portefeuille agrégé de la SPPICAV affiche au 31 décembre 2022 :

- Un taux d'occupation financier de 99,9 % ;
- Un taux d'occupation physique de 99,9 %.

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 25,4 % au 31 décembre 2022.

Au 31 décembre 2022, 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 1,19 au 31 décembre 2022.

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 2022, s'élève à 8 445 056,72 euros.

Avec des liquidités disponibles incluant des OPCVM monétaires pour 49,8 M€, le ratio liquidité/valeur globale des actifs gérés (actif brut) au 31 décembre 2022 est de 23,44 %.

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

PERSPECTIVES SUR LA PÉRIODE À VENIR

L'année 2023 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

Nous vous informons que Monsieur Thierry MOLTON a été nommé à compter du 30 mars 2023 en remplacement de Monsieur Marc-Olivier PENIN, en qualité de représentant permanent de la société La Française Real Estate Managers, Directeur Général et administrateur de la Société.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS

Le changement substantiel suivant est intervenu au cours de l'exercice :

Suite à la décision du conseil d'administration du 19 janvier 2022, création d'une nouvelle catégorie d'actions intitulée « LF Opcis Patrimoine – Crédit Mutuel », destinée aux souscripteurs des entités faisant partie du Groupe Crédit Mutuel et/ou gérées par l'une de ces entités.

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 des 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.

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 2022

Dénomination sociale	Forme juridique	Nature du mandat social
LA FRANÇAISE AM FINANCE SERVICES	SAS	Directeur général Membre du directoire Dirigeant responsable (ACPR)
LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS	SAS	Membre du Directoire
EURYALE ASSET MANAGEMENT	SA	Administrateur
LF OPSIS PATRIMOINE	SPPICAV	Administrateur

Mandats de Monsieur Guillaume ALLARD au 31 décembre 2022

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 2022

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
LFP EUROPEAN FUND OF FUND	SICAV SA	Administrateur
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 2022.

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

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

CHOIX D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE PRÉVU À 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 3 738 888,99 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2022. Ce résultat net se décompose comme suit :

Actions LF Opsis Patrimoine Partenaires : 1 207 415,62 € soit environ 2,39 €/part :

• Résultat net :	1 689 524,52 €
• Régularisation du résultat net :	-148 526,59 €
• Résultat sur cession d'actifs :	-570 709,35 €
• Régularisation des cessions d'actifs :	237 127,04 €

Actions LF Opsis Patrimoine Assurance : 2 364 408,35 € soit environ 1 791,77 €/part :

• Résultat net :	3 201 532,66 €
• Régularisation du résultat net :	-185 651,09 €
• Résultat sur cession d'actifs :	-955 438,39 €
• Régularisation des cessions d'actifs :	303 965,17 €

Actions LF Opsis Patrimoine Elixime : 74 015,78 € soit environ 2,28 €/part :

• Résultat net :	95 425,77 €
• Régularisation du résultat net :	-1 015,43 €
• Résultat sur cession d'actifs :	-21 367,75 €
• Régularisation des cessions d'actifs :	973,19 €

Actions LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel : 93 049,24 € soit environ 2,29 €/part :

• Résultat net :	104 513,24 €
• Régularisation du résultat net :	8 405,78 €
• Résultat sur cession d'actifs :	-24 644,57 €
• Régularisation des cessions d'actifs :	4 774,79 €

Conformément aux dispositions applicables aux SPPICAV, nous vous proposons d'affecter le résultat distribuable de 3 738 888,99 € la manière suivante :

- allouer aux actionnaires un dividende net de 3 738 888,99 € ;
- inscrire en report à nouveau le montant de 0,00 €.

Il est proposé la distribution suivante :

- 2,39 euros le montant du dividende revenant à chaque action LF Opsis Patrimoine Partenaires ;
- 1 791,77 euros le montant du dividende revenant à chaque action LF Opsis Patrimoine Assurance ;
- 2,28 euros le montant du dividende revenant à chaque action LF Opsis Patrimoine Elixime ;
- 2,29 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
31/12/2021	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 €
31/12/2019	Action LF Opsi Patrimoine Partenaires : 2,33 € Action LF Opsi Patrimoine Assurance : 1 745,60 € Action LF Opsi Patrimoine Elixime : 2,22 €	N/A	Action LF Opsi Patrimoine Partenaires : 2,33 € Action LF Opsi Patrimoine Assurance : 1 745,60 € Action LF Opsi Patrimoine Elixime : 2,22 €

CONTRÔLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Vous trouverez le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels en partie 8.

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 2022.

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 2022, 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 2022 lesquels font apparaître un résultat de 3 738 888,99 euros.
- En conséquence, elle donne aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Le compte de résultat fait apparaître un résultat de 3 738 888,99 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2022. Ce résultat net se décompose comme suit :

Actions LF Opsis Patrimoine Partenaires :	1 207 415,62 €
· Résultat net :	1 689 524,52 €
· Régularisation du résultat net :	-148 526,59 €
· Résultat sur cession d'actifs :	-570 709,35 €
· Régularisation des cessions d'actifs :	237 127,04 €
Actions LF Opsis Patrimoine Assurance :	2 364 408,35 €
· Résultat net :	3 201 532,66 €
· Régularisation du résultat net :	-185 651,09 €
· Résultat sur cession d'actifs :	-955 438,39 €
· Régularisation des cessions d'actifs :	303 965,17 €

Actions LF Opsis Patrimoine Elixime :	74 015,78 €
· Résultat net :	95 425,77 €
· Régularisation du résultat net :	-1 015,43 €
· Résultat sur cession d'actifs :	-21 367,75 €
· Régularisation des cessions d'actifs :	973,19 €

Actions LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel :	93 049,24 €
· Résultat net :	104 513,25 €
· Régularisation du résultat net :	8 405,78 €
· Résultat sur cession d'actifs :	-24 644,57 €
· Régularisation des cessions d'actifs :	4 774,79 €

Conformément aux dispositions applicables aux SPICAV, nous vous proposons d'affecter le résultat distribuable de 3 738 888,99 € la manière suivante :

- allouer aux actionnaires un dividende net de 3 738 888,99 € ;
- inscrire en report à nouveau le montant de 0,00 €.

Il est proposé la distribution suivante :

- 2,39 euros le montant du dividende revenant à chaque action LF Opsis Patrimoine Partenaires ;
- 1 791,77 euros le montant du dividende revenant à chaque action LF Opsis Patrimoine Assurance ;
- 2,28 euros le montant du dividende revenant à chaque action LF Opsis Patrimoine Elixime ;
- 2,29 euros le montant du dividende revenant à chaque action LF Opsis 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
31/12/2021	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 €
31/12/2019	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 2,33 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 745,60 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 2,22 €	N/A	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 2,33 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 745,60 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 2,22 €

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte qu'à la clôture de l'exercice, l'augmentation nette du capital nominal de la société ressort à 23 654 456,36 euros, le capital nominal étant passé de 174 633 064,22 euros à 198 287 520,58 euros au cours de l'exercice.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions relevant des articles L.225-38 et L225-40-1 du Code de commerce, et statuant sur ce rapport, en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

SIXIÈME 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.

6 / COMPTES ANNUELS

BILAN ACTIF

	31/12/2022	31/12/2021
Actifs à caractère immobilier	106 523 356,42	147 207 732,47
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		
Contrat de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°	25 021 962,13	48 252 978,45
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°	77 125 417,15	78 616 246,24
Actions négociées sur un marché réglementé L.214-36 4°	4 375 977,14	16 402 392,90
Obligations négociées sur un marché réglementé L.214-36 4°		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents L.214-36 5°		3 936 114,88
Autres actifs à caractère immobilier		
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	53 732 232,37	61 534 141,57
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées	4 013 392,79	12 639 748,85
Titres de créances	903 287,24	1 460 951,91
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	48 815 552,34	47 433 440,81
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Autres instruments financiers		
Créances locataires		
Autres créances	10 523 907,46	2 847 663,93
Dépôts à vue	8 445 056,72	22 286 340,49
Total de l'actif	179 224 552,97	233 875 878,46

BILAN PASSIF

	31/12/2022	31/12/2021
Capitaux propres	178 450 456,38	232 398 076,92
Capital	174 711 567,39	228 133 340,73
Report des plus values nettes ⁽¹⁾		
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾		
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	3 738 888,99	4 264 736,19
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾		
Provisions		
Instruments financiers		
Opérations de cession		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes	774 096,59	1 477 801,54
Dettes envers les établissements de crédit		
Dettes financières diverses		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	774 096,59	1 477 801,54
Total du passif	179 224 552,97	233 875 878,46

⁽¹⁾ Y compris compte de régularisations.

COMPTE DE RÉSULTAT

	31/12/2022	31/12/2021
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	6 163 527,08	5 114 300,46
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
Total I	6 163 527,08	5 114 300,46
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)	6 163 527,08	5 114 300,46
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	103 359,91	236 719,05
Autres produits financiers		
Total III	103 359,91	228 533,79
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières	(88 566,37)	(125 817,51)
Total IV	(88 566,37)	(125 817,51)
Résultat sur opérations financières (III-IV)	14 793,54	110 901,54
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	(1 087 176,83)	(1 073 969,26)
Autres charges (VII)	(147,60)	(6 300,00)
Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)	5 090 996,19	4 144 932,74
Produits sur cession d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	2 030 909,45	256 663,38
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	13 559,59	81 456,82
Total VIII	2 044 469,04	338 120,20
Charges sur cession d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	(1 248 573,05)	(91 298,56)
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	(2 368 056,05)	(212 000,43)
Total IX	(3 616 629,10)	(303 298,99)
Résultat sur cessions d'actifs (VIII-IX)	(1 572 160,06)	34 821,21
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	3 518 836,13	4 179 753,95
Comptes de régularisation (X)	220 052,86	84 982,24
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	3 738 888,99	4 264 736,19

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 2022 au 31 décembre 2022.

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 SPPICAV a fait le choix d'une approche par comparaison de 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 au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.).

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

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

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

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

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

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

a) Valorisation des immeubles en cours de construction

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

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

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

b) Avances en compte courant

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

ACTIFS FINANCIERS

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

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

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

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

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

- marchés français et européens : au cours de clôture ;
- marché de la zone Amérique : cours de clôture de la veille ;
- marché de la zone Asie : au cours de clôture du jour ;
- Les engagements sur les marchés à terme conditionnels sont calculés par traduction des options en équivalent sous-jacent ;

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

- 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

	31/12/2022	31/12/2021
Actif net en début d'exercice	232 398 076,92	201 634 122,21
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	15 451 597,65	33 121 095,29
Capital non libéré		
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	(62 821 701,98)	(4 693 337,55)
Frais liés à l'acquisition		
Différences de change	1,29	1,39
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	(2 821 221,25)	1 513 284,71
- différence d'estimation exercice N	(1 377 556,99)	1 443 664,26
- différence d'estimation exercice N-1	(1 443 664,26)	69 620,45
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	(4 047 596,76)	(628 171,50)
- différence d'estimation exercice N	(4 012 939,83)	34 656,93
- différence d'estimation exercice N-1	(34 656,93)	(662 828,43)
Distribution de l'exercice précédent	(4 240 666,81)	(2 728 671,58)
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	3 518 836,13	4 179 753,95
Acomptes versés au cours de l'exercice		(2 728 671,58)
- sur résultat net		
- sur cessions d'actifs		
Autres éléments ⁽¹⁾	1 013 131,19	
Actif net en fin d'exercice	178 450 456,38	232 398 076,92

⁽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 FRO010672451 LFP Opsis Patrimoine Partenaires	3 944,03810	456 264,87	13 003,55
Rachats réalisés FRO010672451 LFP Opsis Patrimoine Partenaires	241 617,72	27 648 113,15	
Souscriptions enregistrées FRO010810507 LFP Opsis Patrimoine Assurance	110,22	9 588 540,41	273 270,43
Rachats réalisés FRO010810507 LFP Opsis Patrimoine Assurance	391,24494	33 561 209,87	
Souscriptions enregistrées FRO010899187 LFP Opsis Patrimoine Elixime	1 281,82	143 537,90	4 090,83
Rachats réalisés FRO010899187 LFP Opsis Patrimoine Elixime	3 660,87	405 505,30	
Souscriptions enregistrées FRO014008595 LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel	52 670,00	5 263 254,49	150 002,78
Rachats réalisés FRO014008595 LF Opsis Patrimoine Crédit Mutuel	12 068,86	1 206 873,66	
Total général			
Souscriptions enregistrées	58 006,07846	15 451 597,67	440 367,59
Rachats réalisés	257 738,69516	62 821 701,98	

7/ ANNEXE / HORS BILAN

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

Nature des actifs	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	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	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2022
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2°)	48 252 978,45	21 411 245,00		(1 819 771,32)	25 021 962,13
Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3°)	78 616 246,24			(1 490 829,09)	77 125 417,15
Total	126 869 224,69	21 411 245,00		(3 310 600,41)	102 147 379,28

ÉVOLUTION PAR NATURE DES AUTRES ACTIFS IMMOBILIERS

Nature des actifs	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2022
Actions négociées sur un marché réglementé	16 402 392,90	12 373 666,50	54 112,14	293 138,60	4 375 977,14
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	3 936 114,88	3 936 114,88			
Autres actifs à caractère immobilier	61 534 141,57			(61 534 141,57)	
Total	81 872 649,35	16 309 781,38	54 112,14	(61 241 002,97)	4 375 977,14

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES ET DETTES

CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires		
Créances locataires		
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)		
Dépréciations des créances locataires		
Total		
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	3 185 141,06	2 847 663,93
État et autres collectivités créances		
Syndics		
Fournisseurs débiteurs		
Autres débiteurs	7 338 766,40	
Charges constatées d'avance		
Dépréciation des autres créances		
Total	10 523 907,46	2 847 663,93
Total créances	10 523 907,46	2 847 663,93

DETTES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2022	31/12/2021
Dettes envers les établissements de crédit		
Emprunts		
Concours bancaires courants		
Dépôts de garantie reçus		
Total		
Autres dettes d'exploitation		
Locataires créditaires		
Fournisseurs et comptes rattachés	234 151,40	334 026,00
État et autres collectivités		31 066,00
Avances en comptes courant associés		
Autres créditaires	539 945,19	1 112 708,79
Produits constatés d'avance		
Total	774 096,59	1 477 800,79
Total dettes	774 096,59	1 477 800,79

VENTILATION DES EMPRUNTS

Ventilation par nature d'actifs	31/12/2022	31/12/2021
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	31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2022
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	31/12/2022	31/12/2021
Capital	174 711 567,39	228 133 340,73
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	3 518 836,13	4 179 753,95
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	220 052,86	84 982,24
Acomptes versés au cours de l'exercice		
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Total des capitaux propres	178 450 456,38	232 398 076,92

7/ ANNEXE / HORS BILAN

AFFECTATION DU RÉSULTAT

	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	5 090 996,19	4 144 932,74
Régularisation du résultat net	(326 787,33)	78 418,59
Résultat sur cession d'actifs	(1 572 160,06)	34 821,21
Régularisation des cessions d'actifs	546 840,19	6 563,65
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	3 738 888,99	4 264 736,19
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)	3 738 888,99	4 264 736,19
Distribution		4 264 736,19
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées		4 264 736,19

DÉTAIL DES POSTES DU COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

	31/12/2022	31/12/2021
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
- dont loyers		
- dont charges facturées		
- dont autres revenus immobiliers		
- dont produits de parts de sociétés de personnes	2 620 643,38	2 419 214,08
dont produits de Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3°)	3 542 883,70	2 695 086,38
- dont produits d'actions négociées sur un marché réglementé		
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
Total I	6 163 527,08	5 114 300,46
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)	6 163 527,08	5 114 300,46

Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
- produits sur dépôts et comptes financiers	35,55	
- produits sur actions et valeurs assimilées		
- produits sur Obligations et valeurs assimilées	88 347,64	208 471,34
- produits sur TCN	14 976,72	28 247,71
- produits sur titres OPC		
- produits sur Opérations temporaires		
- produits sur Instruments financiers à terme		
Autres produits financiers		
Total III	103 359,91	236 719,05
Charges sur opérations financières		
Charges sur instruments financiers à terme		
Charges sur dettes financières	(88 566,37)	(125 817,51)
Total IV	(88 566,37)	(125 817,51)
Résultat sur opérations financières (III-IV)	14 793,54	110 901,54
Autres produits (V)		
Produits exceptionnels		
Reprises sur provisions		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	(1 087 176,83)	(1 073 969,26)
Charges externes	(660 761,72)	(661 567,26)
Autres charges externes	(3 952,04)	(72 023,99)
Impôts, taxes et versements assimilés	(179 452,01)	(3 200,79)
Dotations aux frais budgétés	(243 011,06)	(337 177,22)
Autres charges (VII)	(147,60)	(6 300,00)
Frais sur cessions		
Charges exceptionnelles	(147,60)	(6 300,00)
Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)	5 090 996,19	4 144 932,74
Produits sur cession d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	2 030 909,45	256 663,38
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	13 437,33	72 249,00
Plus-value sur cession d'OPC	122,26	9 207,82
Total VIII	2 044 469,04	338 120,20
Charges sur cession d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	(1 248 573,05)	(91 298,56)
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	(2 368 056,05)	(212 000,43)
Moins value sur cession d'OPC		
Total IX	(3 616 629,10)	(303 298,99)
Résultat sur cessions d'actifs (VIII-IX)	(1 572 160,06)	(34 821,21)
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	3 518 836,13	4 179 753,95
Comptes de régularisation (X)	220 052,86	84 982,24
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	3 738 888,99	4 264 736,19

7/ ANNEXE / HORS BILAN

FRAIS DE GESTION

	Montant au 31/12/2022 (en € HT)	Taux réel (% actif net moyen)	Taux réel (% actif net)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion) ⁽¹⁾ dont :	2 984 678	1,67 %	2,50 %
- commission de gestion perçue par la société de gestion parts PARTENAIRES/ASSURANCE/ELIXIME	2 494 448	1,43 %	1,49 %
- commission de gestion perçue par la société de gestion part Crédit Mutuel	46 727	1,15 %	0,83 %
- honoraires des évaluateurs immobiliers	47 048	0,03 %	
- honoraires du dépositaire et valorisateur	37 334	0,02 %	
- honoraires du commissaire aux comptes	24 638	0,01 %	
- autres	381 211	0,21 %	

⁽¹⁾ Les montants pris en compte pour les frais récurrents ne tiennent pas compte des frais/charges refacturés aux locataires.

	Montant au 31/12/2022 (en € TTC)	Taux réel (% actif net moyen)	Taux max prospectus
Frais d'exploitation immobilière	31 983	0,02 %	1,80 %

	Montant au 31/12/2022 (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	153 500,73	0,10 %	

⁽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	31/12/2022	31/12/2021
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	643 846,85		643 846,85	
Parts et actions des sociétés				
Actions négociées sur un marché réglementé	658 774,77	1 248 573,05	(589 798,28)	45 437,07
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	728287,83		728287,83	119927,74
Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier	2 030 909,45	1 248 573,05	782 336,40	165 364,82
Total actifs à caractère immobilier	2 030 909,45	1 248 573,05	782 336,40	165 364,82
Obligations négociées sur un marché réglementé	13 437,33	1 303 600,38	(1 290 163,05)	(77 276,00)
Titres de créances		11 853,00	(11 853,00)	
Instrument financier à terme				
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	122,26	1 052 602,67	(1 052 480,41)	(53 267,61)
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	13 559,59	2 368 056,05	(2 354 496,46)	(130 543,61)
Total	2 044 469,04	3 616 629,10	(1 572 160,06)	34 821,21

INVENTAIRE

Éléments du portefeuille et libellés des valeurs	Devise de cotation	Quantité	Évaluation (en €)	% de l'actif net
Actifs à caractère immobilier		106 523 356,42	EUR	59,69 %
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
Parts des sociétés de personnes (article L.214-92 b)		25 021 962,13	EUR	14,02 %
LF VOLUTO	23 697,00	5 964 725,51		
SCI ALLGÄU	6 830,00	7 687 619,70		
LF ORLÉANS	3 350,00	2 616 811,87		
SCI LF EDO	7 013,00	6 065 128,10		
SCI LF CHÂTILLON	3 028,00	2 687 676,95		
Parts et actions des sociétés (article L.214-92 c)		77 125 417,15	EUR	43,22 %
LF OPSIS 1	154 541,00	77 125 417,15		
Actions négociées sur un marché réglementé		4 375 977,14	EUR	2,45 %
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents			EUR	0,00 %
Autres actifs à caractère immobilier				
Obligations négociées sur un marché réglementé			EUR	0,00 %
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		53 732 232,37	EUR	30,11 %
Obligations et valeurs assimilées		4 916 680,03		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		48 815 552,34	EUR	27,36 %
Créances		10 523 907,46	EUR	5,90 %
Dettes			EUR	0,00 %
Dettes d'exploitation		(774 096,59)	EUR	(0,43 %)
Autres dettes				
Disponibilités		8 445 056,72	EUR	4,73 %
Total Actif net		178 450 456,38	EUR	100,00 %

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

Compte de résultat synthétique de la SAS LFP OPSIS 1 au 31/12/2022	
Loyers	5 219 003,00
Charges refacturable	812 972,00
Autres achats et charges externes	1 328 559,00
Impôts, taxes et versements assimilés	9 698,00
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	4 207 317,00
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges	187 724,00
Résultat d'exploitation	(951 819,00)
Produits financiers	675 056,00
Charges financières (intérêts sur compte courant)	91 000,00
Résultat financier	584 056,00
Résultat exceptionnel	(10 765,00)
Résultat net comptable	(378 528,00)

Bilan synthétique de la SAS LFP OPSIS 1 au 31/12/2022		
Immobilisations corporelles	63 690 053	
Capitaux propres		66 038 999
Autres actifs	7 921 390	
Résultat		(378 528)
Acomptes sur dividendes		
Dépôt de garantie		
Compte courant		
Autres actifs	1 961 779	
Autres passifs		13 127 999
Disponibilités	5 215 248	
Total Bilan	78 788 470	78 788 470
Somme des actifs et passifs comptables	(5 950 972)	
Valeur actuelle des actifs immobiliers	83 076 247,98	
Valorisation de la SAS LFP OPSIS 1 au 31/12/2022	77 125 275,98	

7/ ANNEXE / HORS BILAN

Compte de résultat synthétique de la SCI ALLGÄU au 31/12/2022

Loyers	6 507 617,00
Impôts, taxes et versements assimilés	102 154,00
Autres achats et charges externes	255 864,00
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	2 642 303,00
Résultat d'exploitation	3 507 296,00
Produits financiers	120,00
Charges financières (intérêts sur compte courant)	(777 534,00)
Résultat financier	(777 414,00)
Résultat exceptionnel	(10 741,00)
Résultat net comptable	(2 719 141,00)

Bilan synthétique de la SCI ALLGÄU au 31/12/2022

Immobilisations corporelles	90 037 602	
Capitaux propres		56 621 558
Autres actifs		
Résultat		2 719 141
Acomptes sur dividendes		
Dépôt de garantie		
Compte courant		
Autres actifs	2 046 505	
Autres passifs		35 710 350
Disponibilités	2 609 942	
Frais d'émission d'emprunt à étaler	357 000	
Total Bilan	95 051 049	95 051 049
Somme des actifs et passifs comptables	(30 696 903)	
Valeur actuelle des actifs immobiliers	107 000 000,00	
Retraitement charges à étaler	(79 100,00)	
Valorisation de la SCI ALLGÄU au 31/12/2022 10 %	7 622 399,70	

Compte de résultat synthétique de la SCI LF VOLUTO au 31/12/2022

Loyers	4 048 350,00
Charges refacturable	728 742,00
Autres achats et charges externes	374 383,00
Impôts, taxes et versements assimilés	-
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 157 718,00
Résultat d'exploitation	1 787 507,00
Produits financiers	
Charges financières (intérêts sur compte courant)	364 000,00
Résultat financier	(364 000,00)
Résultat exceptionnel	1,00
Résultat net comptable	1 423 508,00

Bilan synthétique de la SCI LF VOLUTO au 31/12/2022

Immobilisations corporelles	62 194 673	
Capitaux propres		31 668 344
Autres actifs		
Résultat		1 423 508
Acomptes sur dividendes		(616 122)
Dépôt de garantie		
Compte courant		
Autres actifs	943 463	
Autres passifs		32 125 634
Disponibilités	1 485 228	
Total Bilan	64 623 364	64 601 364
Somme des actifs et passifs comptables	(29 696 943)	
Valeur actuelle des actifs immobiliers	69 388 876,00	
Retraitement	(187 467,07)	
Valorisation de la SCI LF VOLUTO au 31/12/2022 15 %	5 925 669,89	

Compte de résultat synthétique de la SCI LF ORLÉANS au 31/12/2022

Loyers	933 571,00
Charges refacturable	174 484,00
Autres achats et charges externes	141 414,00
Impôts, taxes et versements assimilés	
Reprises sur provisions (et amortissements)	997 747,00
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	551 951,00
Résultat d'exploitation	1 063 469,00
Produits financiers	
Charges financières (intérêts sur compte courant)	
Résultat financier	
Résultat exceptionnel	
Résultat net comptable	1 063 469,00

Bilan synthétique de la SCI LF ORLÉANS au 31/12/2022

Immobilisations corporelles	13 465 966	
Capitaux propres		12 834 995
Autres actifs		
Résultat		1 063 469
Acomptes sur dividendes		
Dépôt de garantie		
Compte courant		
Autres actifs	628 059	
Autres passifs		656 376
Disponibilités	460 815	
Total Bilan	14 554 840	14 554 840
Somme des actifs et passifs comptables	432 498	
Valeur actuelle des actifs immobiliers	12 590 000,00	
Retraitement		
Valorisation de la SCI LF ORLÉANS au 31/12/2022 20 %	2 604 499,60	

Compte de résultat synthétique de la SCI LF EDO au 31/12/2022

Loyers	6 023 342,00
Charges refacturable	
Autres achats et charges externes	1 286 951,00
Impôts, taxes et versements assimilés	15 930,00
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 966 068,00
Résultat d'exploitation	2 754 393,00
Produits financiers	
Charges financières (intérêts sur compte courant)	459 934,00
Résultat financier	(459 934,00)
Résultat exceptionnel	
Résultat net comptable	2 294 459,00

Bilan synthétique de la SCI LF EDO au 31/12/2022

Immobilisations corporelles	130 888 867	
Capitaux propres		64 317 947
Autres actifs		
Résultat		2 294 459
Acomptes sur dividendes		
Dépôt de garantie		
Compte courant		
Autres actifs	600 299	
Autres passifs		65 418 008
Disponibilités	541 248	
Total Bilan	132 030 414	132 030 414
Somme des actifs et passifs comptables	(64 276 461)	
Valeur actuelle des actifs immobiliers	123 760 000,00	
Retraitement	(412 641,00)	
Valorisation de la SCI LF EDO au 31/12/2022 10 %	5 907 089,80	

Compte de résultat synthétique de la SCI LF CHÂTILLON au 31/12/2022

Loyers	5 534 482,38
Charges refacturable	90 000,00
Autres achats et charges externes	2 119 228,00
Impôts, taxes et versements assimilés	750 673,00
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 563 064,00
Résultat d'exploitation	1 011 517,38
Produits financiers	
Charges financières (intérêts sur compte courant)	815 167,00
Résultat financier	(815 167,00)
Résultat exceptionnel	
Résultat net comptable	196 350,38

Bilan synthétique de la SCI LF CHÂTILLON au 31/12/2022

Immobilisations corporelles	109 040 881	
Capitaux propres		56 959 501
Autres actifs		
Résultat		196 350
Acomptes sur dividendes		
Dépôt de garantie		
Compte courant		
Autres actifs	1 531 411	
Autres passifs		61 324 241
Disponibilités	7 907 800	
Total Bilan	118 480 092	118 480 092
Somme des actifs et passifs comptables	(51 885 030)	
Valeur actuelle des actifs immobiliers	104 990 000,00	
Retraitement	(592 488,00)	
Valorisation de la SCI LF EDO au 31/12/2022 10 %	2 625 624,10	



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 2022

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 2022

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 2022, 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.

8 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 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 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.823-10-1 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 :

8 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPICAV 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 23 mai 2023

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 2022

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 2022

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.

Paris-La Défense, le 23 mai 2023

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD



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



LA FRANÇAISE

INVESTING TOGETHER

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