OPCI

LF OPSIS ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

RAPPORT ANNUEL 2024

PRÉAMBULE

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

- Rapport de gestion du Président et rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et quitus au Président
- 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 à l'article L.227-10 du Code de commerce et approbation de ces conventions
- Quitus à la société de gestion
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

Le Président

SOMMAIRE

1/ **GOUVERNANCE AU 31 DÉCEMBRE 2024** 4

2/ **CONJONCTURE** 5
Le marché immobilier en 2024 5
Le marché financier en 2024 7

3/ **GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE** 8

4/ **RAPPORT DE GESTION** 10
Objectifs de gestion et stratégie d'investissement 10
Évènements significatifs de l'exercice 12
Gestion et résultats de l'OPCI 15

5/ **TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE** 23

6/ **COMPTES ANNUELS** 25

7/ **ANNEXES** 27
Règles et méthodes d'évaluation des actifs 27
Hors bilan 30

8/ **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES** 40
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes Annuels 40
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 43

GOUVERNANCE AU 31 DÉCEMBRE 2024

Direction Générale

Directeur Général – Société de Gestion

LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS

Représentée par Monsieur Thierry MOLTON en sa qualité de représentant permanent

Dépositaire

BNP PARIBAS SA

16 boulevard des Italiens

75009 PARIS

Commissaires aux comptes

Titulaire

FORVIS MAZARS

61 rue Henri Regnault

92400 COURBEVOIE

Experts immobiliers

CREDIT FONCIER EXPERTISE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

CONJONCTURE

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2024

CONJONCTURE ECONOMIQUE

L'incertitude pèse sur la croissance

Après une croissance modeste en 2023 avec une hausse du PIB de 0,5%, 2024 pâtit des incertitudes liées au contexte géopolitique mondiale et à la dégradation de l'environnement économique. Fin décembre, la Banque Centrale Européenne (BCE) anticipe une hausse de 0,7% du PIB en 2024. Confrontées à une demande atone et à des perspectives très incertaines, les entreprises restreignent leurs dépenses d'investissement et le marché du travail se détériore lentement. Les exportations européennes sont également en berne et la compétitivité de certains secteurs d'activité vacille. Le virage protectionniste qui s'annonce aux États-Unis, les difficultés structurelles dans l'industrie et l'instabilité politique en France et en Allemagne limitent les marges de progression de l'activité économique dans la zone euro en 2025.

Hors Jeux Olympiques et Paralympiques, l'activité économique, en France, peine à trouver de l'élan, sans caler pour autant. Au quatrième trimestre 2024, la Banque de France anticipe une croissance nulle ce qui porterait la croissance à 1,1% sur l'ensemble de l'année 2024. Elle serait surtout tirée par le commerce extérieur mais freinée par des phénomènes de déstockage. En dépit des gains de pouvoir d'achat des revenus salariaux, la consommation progresserait modérément en 2024, pénalisée par le maintien du taux d'épargne à un niveau supérieur de près de 3 points à son niveau pré-Covid. L'investissement des entreprises et des ménages pèseraient négativement sur l'activité, sous l'effet retardé de la dégradation passée des conditions de financement, dans un contexte d'incertitudes qui renforce les comportements attentistes des agents privés. Dans le bâtiment, par exemple, l'attentisme lié au contexte d'incertitudes, notamment sur les dispositifs en faveur du logement, vient contrebalancer l'effet positif de la baisse des taux d'intérêt et du redémarrage des crédits immobiliers.

En zone euro, l'inflation a diminué sous les 2% en septembre mais est repartie à la hausse au quatrième trimestre, en raison d'effets de base défavorable sur l'énergie. Au final, l'inflation en zone euro atteint 2,4% en décembre 2024, en hausse pour le troisième mois consécutif. En France, sur l'ensemble de l'année 2024, l'inflation totale diminuerait, passant de 3,0 % en glissement annuel au premier trimestre à 1,9 % au quatrième trimestre.

Le mouvement de reflux de l'inflation en zone euro a permis à la Banque Centrale Européenne de baisser ses taux d'intérêt à quatre reprises depuis 2024, ramenant de 4% à 3% son principal taux directeur. Même si le calendrier des futures baisses reste encore incertain compte tenu des tensions politiques et économiques globales, la poursuite d'une politique monétaire moins restrictive devrait néanmoins se répercuter sur les marchés immobiliers européens. En France l'impact de la baisse des taux directeurs de la BCE a été limité. L'OAT 10 ans a terminé 2024 à 3,2%, en hausse de 60 points de base comparé à fin 2023 ou elle atteignait 2,6%, après une année particulièrement volatile. Cette hausse du taux sans risque français est principalement dû à des facteurs d'ordre politique, qui ont fait naitre une prime de risque pays pour la France. Début janvier, la France se finance ainsi à 10 ans à 3,3%, 85 points de base au-dessus du Bund allemand.

Source : Banque Centrale Européenne, Banque de France

LE MARCHE DE L'INVESTISSEMENT

Une année morose malgré un frémissement des volumes au quatrième trimestre

En 2024, les volumes d'investissement restent modestes même si le quatrième trimestre semble initier une nouvelle dynamique. Au final, l'année s'achève sur un volume d'investissement en immobilier d'entreprise proche de 16 milliards d'euros, une baisse d'environ 8% sur un an, et un volume en retrait de 47% comparé à la moyenne

quinquennale. Cette hausse est portée par le fort rebond de la logistique et le retour des investisseurs internationaux.

La logistique concentre en effet l'attention des investisseurs avec 5,1 milliards d'euros investis sur l'année, un volume légèrement supérieur à celui des bureaux, et une hausse de 68% sur un an. Malgré une moindre croissance de la consommation, cette classe d'actifs bénéficie toujours de bons fondamentaux et semble présenter un bon point d'entrée, après avoir globalement terminé sa phase de correction de prix.

Sur le segment des bureaux, le marché atone au premier semestre, a vu son activité progresser avec le retour d'une certaine liquidité au quatrième trimestre. La combinaison de la signature de quelques transactions de plus de 100 millions d'euros et la finalisation de plusieurs transactions inférieures à 50 millions d'euros ont contribué à ralentir la chute des volumes d'investissement. Au final, près de 5 milliards d'euros ont été investis, en immobilier de bureaux, en France, en 2024, actant un recul de 21% sur un an.

Avec 2,5 milliards d'euros investis, les commerces affichent un volume en baisse de 16% sur un an et ne représentent que 15% des volumes investis en immobilier d'entreprise. Le marché reste très concentré sur les boutiques en pied d'immeuble, les retail parks et le commerce alimentaire, qui présentent des montant unitaires plus faibles que les centres commerciaux.

Le quatrième trimestre 2024 affiche les premières décompressions de taux enregistrés depuis la phase de hausse des taux initiée début 2022, notamment sur les taux prime logistique, qui finissent l'année à 4,90%, après une baisse de 10 points de base. Les taux prime des meilleurs actifs bureaux sont restés stables en 2024, semblant confirmer l'atterrissage des marchés. L'écart continue cependant de se creuser avec les localisations ou actifs plus secondaires qui continuent à connaître des décompressions de leur taux de rendement.

Source : CBRE, MBE, JLL

LE MARCHE DES BUREAUX – ILE DE FRANCE

Une période d'attentisme

2024 aura été marquée par l'attentisme des utilisateurs. Le climat géopolitique mondial et la situation économique de la France, dans un contexte politique tumultueux, sont des freins évidents à la capacité des entreprises à se projeter et intensifient les renégociations. La demande placée en Ile de France atteint 1 750 000m² en 2024, un volume en retrait de 11% sur un an, et de 21% par rapport à la moyenne décennale. Malgré un retour du travail en présentiel plus important, les principaux moteurs de la demande restent la recherche de centralité et de qualité, à combiner avec une recherche de rationalisation des coûts immobiliers.

L'offre continue à progresser, soutenue à la fois par les libérations d'entreprises, qui réduisent leur empreinte immobilière, et par un volume important de livraisons d'immeubles neufs ou restructurés. Si dans les localisations qui souffraient d'un manque de surfaces disponibles, cette progression de l'offre permet de fluidifier les marchés, ; dans les segments de marché où l'offre était déjà abondante, cette hausse de la vacance va nécessairement avoir des conséquences sur les niveaux de loyer Au total, l'offre immédiate atteint 5,6 millions de m² en Ile de France, fin décembre 2024, en hausse de 22% sur un an. En Ile de France, la vacance tutoie les 10% dans un marché qui reste très segmenté entre les localisations centrales et les périphéries, particulièrement impactées par la contraction de l'activité.

Reflétant la polarisation des marchés, les loyers continuent sur une trajectoire divergente. D'un côté les localisations centrales voient leurs loyers se consolider à des niveaux records. En périphérie où la compétition est forte du fait d'une offre abondante les ajustements à la baisse des valeurs locatives faciales se poursuivent. Le loyer facial correspond à la valeur inscrite au bail et ne tient pas compte des mesures d'accompagnement consenties par les propriétaires. Ce sont des franchises de loyers, qui s'élevaient en moyenne à 25,4% au troisième trimestre 2024. Elles peuvent atteindre plus de 40% dans les périphéries ou à La Défense. Par ailleurs, après une

période de forte inflation qui a conduit à des indexations de loyer substantielles, les locataires arrivés en fin de bail se tournent vers leurs propriétaires pour effacer une partie des indexations cristallisées ces dernières années.

Source : CBRE, MBE, JLL

LE MARCHE DES COMMERCES

Des consommateurs prudents

En 2024, la croissance économique est restée faible, entrainant une prudence accrue chez les consommateurs. Si le recul de l'inflation a provoqué une amélioration du pouvoir d'achat, la consommation des ménages est restée limitée. Les salariés du privé restent en effet en retard sur les prix depuis le début de la crise inflationniste. Sur trois ans, les hausses de salaire n'ont pas permis de rattraper l'inflation, laissant les ménages avec un pouvoir d'achat inférieur à celui qu'ils avaient en 2021. Les consommateurs réduisent leurs dépenses discrétionnaires, notamment l'habillement ou les biens d'équipement de la maison, pour se concentrer sur les produits de première nécessité. Ils continuent de privilégier l'épargne de précaution, qui demeure en hausse sur un an, et nettement supérieure à la période pré Covid.

Dans ce contexte, les détaillants traditionnels cherchent de nouvelles sources de revenus tout en cherchant à se positionner comme des acteurs responsables. Le marché de l'occasion connaît ainsi une véritable explosion. Decathlon et Fnac Darty ont, par exemple, lancé une plateforme de ventes de produits reconditionnés. On note également l'émergence de modèles commerciaux alternatifs, comme ces marketplaces locales, qui permettent aux fermiers et commerçants locaux de vendre leurs produits via une plate-forme commune. Ainsi, les commerçants tirent parti du numérique pour accéder à une clientèle plus large tout en préservant l'ancrage local.

Le Grand Paris et les métropoles régionales ont enregistré en 2024 une demande soutenue d'enseignes nationales et internationales. L'offre disponible ne permet d'y répondre que très difficilement, les artères prime concentrant l'essentiel des demandes alors que l'offre y est quasi inexistante en raison de la faible rotation des enseignes.

En l'absence d'offres, certaines enseignes ont été contraintes de se rabattre sur des artères n°1-1 bis*. C'est le cas notamment des enseignes nées sur internet (DVNB), qui y trouvent un bon compromis entre emplacement et valeur locative. Néanmoins, la majorité des enseignes préfèrent attendre la libération du bon emplacement. Les artères secondaires continuent de pâtir du manque d'intérêt des enseignes et de la faiblesse des flux piétons. En 2024, elles enregistrent une augmentation de leur vacance.

*Artères N°1 – 1bis : Artères à proximité immédiate des meilleures zones de chalandise

Source : CBRE, MBE

LE MARCHÉ FINANCIER EN 2024

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

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

L'année est marquée par la baisse de 100 points de base des taux d'intérêt directeurs de la Fed et de la Banque centrale européenne, la BCE à partir de juin ramenant le taux de facilité de dépôt à 3,0% et la Fed à partir de

septembre ramenant le taux effectif des Fed Funds à 4,3%. Un potentiel de baisse supplémentaire devrait s'exprimer en 2025, ramenant les taux directeurs vers le taux « neutre » vis-à-vis de la croissance et de l'inflation. Ce potentiel est plus important en zone euro qu'aux États-Unis.

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

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

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

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

GOUVERNANCE ET CONTROLE INTERNE

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

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

ACCÈS À L'INFORMATION

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

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

PROVENANCE DES FONDS

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte l 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 conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Celui-ci intègre en complément des règles communes à l'ensemble des entités du Groupe La Française.

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SPPICAV EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

- Risque de perte en capital
- Risque lié à l'endettement (effet de levier)
- Risque lié à la gestion discrétionnaire
- Risque de liquidité
- Risques liés au marché immobilier
- Risques liés à la gestion de la poche d'actifs financiers
- Risque de contrepartie

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Evaluation des risques par la société de gestion

La gestion des risques de LA FRANCAISE 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 FRANCAISE REAL ESTATE MANAGERS a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

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

- Identification des risques
- Politique de risque
- Analyse et mesure des risques
- Surveillance et gestion des risques
- Contrôle des risques
- Documentation et communication

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

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

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

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

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

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

La Politique est revue et validée par le Conseil de Surveillance du Groupe assisté par le Comité des rémunérations Groupe et par le Comité des rémunérations des Entités du Groupe.
Par ailleurs, elle a fait l'objet d'une évaluation interne centrale et indépendante dont les résultats s'avèrent satisfaisants.

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

RGPD – Protection des données personnelles

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

Veuillez noter que vous disposez dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Pour prendre connaissance de vos droits : https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite-et-de-cookies/

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

RAPPORT DE GESTION

OBJECTIFS DE GESTION ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

L'allocation de la poche immobilière est de 85 % maximum de la valeur globale des actifs gérés de la SPPICAV.

À l'issue des trois premières années à compter de la constitution de la SPPICAV, la poche immobilière représentera 51 % minimum et 85 % maximum, d'actifs Immobiliers non cotés, détenus directement ou indirectement. La poche immobilière pourra également comprendre des titres de foncières cotées françaises et paneuropéennes à hauteur de 9 % maximum de la valeur des actifs gérés de la SPPICAV. La poche immobilière représentera ainsi 60 % minimum (en ce inclus les actifs immobiliers non physiques) et 85 % maximum.

Le patrimoine sera principalement composé de bureaux, de locaux commerciaux, d'activités, logistiques ou hôteliers, de résidences de services gérées ainsi que, d'autres typologies d'actifs immobiliers destinés aux entreprises dès lors qu'ils font l'objet d'un bail commercial. Accessoirement, le patrimoine pourra être composé d'actifs résidentiels.

La SPPICAV détiendra ses actifs par voie directe (acquisition de biens immobiliers) ou indirecte via des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière. Elle pourra, directement ou indirectement, détenir des droits de crédit-preneur.

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

La stratégie d'investissement immobilier s'appuie sur une allocation géographique et sectorielle diversifiée résultant d'une analyse approfondie des marchés et d'une étude technique détaillée de la qualité des biens immobiliers.

Les actifs Immobiliers pourront être acquis déjà bâtis, dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement ou dans le cadre d'achats de terrains et de contrats de promotion immobilière. D'une manière générale, les investissements immobiliers pourront être réalisés dans toutes les formes d'actifs éligibles prévus à l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier.

STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LA POCHE FINANCIERE

La poche financière, dont l'allocation est de 10 % minimum et de 35 % maximum 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 de sociétés foncières cotées françaises et européennes (étant précisé que lesdites actions de sociétés foncières cotées sont par ailleurs, et de manière cumulative, éligibles à la poche immobilière à hauteur de 9 % maximum).

Sur chacune de ces classes d'actifs, la poche financière pourra être investie à 100 %.

Le Délégataire de la Gestion Financière mettra en œuvre une stratégie favorisant la sélection permettant de délivrer le meilleur couple Rendement/Risque. Le Délégataire sélectionnera des fonds dont l'objectif de volatilité se situe entre 0 % et 8 %.

LES FONDS SÉLECTIONNÉS SERONT DES OPCVM/FIA :

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

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

Critères quantitatifs :

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

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

Critères qualitatifs :

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

- la structure (qualité de l'organisation, stabilité des équipes, Actionnariat …) ;
- le processus mis en 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 faire appel à l'effet de levier dans la limite de 1,666 fois l'actif net, calculé conformément aux dispositions prévues par le Règlement délégué n°231/2013 du 19 décembre 2012.

Conformément à la réglementation, l'effet de levier sera calculé et suivi selon la méthode brute, voire la méthode de l'engagement si nécessaire. Il correspond au ratio entre l'exposition de la SPPICAV, à savoir l'ensemble de ses actifs, et la valeur d'inventaire de la SPPICAV, à savoir son actif net.

Conformément à l'article R. 214-103 du Code monétaire et financier, dans le cadre de sa politique d'acquisition d'immeubles, la SPPICAV pourra avoir recours à l'emprunt.

L'endettement maximum, direct et indirect, bancaire et non bancaire, ne pourra pas être supérieur à 40 % des actifs Immobiliers. Ce taux d'endettement sera calculé dans les conditions de l'article R. 214-104 du Code monétaire et financier et suivants. Cette limite prendra en compte l'exposition aux contrats de crédit-bail mesurée par le capital restant dû.

La mise en place des financements (amortissement, maturité, garanties, couverture, devise) sera analysée au cas par cas, en fonction des caractéristiques propres à chaque opération (rentabilité, horizon d'investissement, typologie des actifs).

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SPPICAV, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SPPICAV.

La SPPICAV pourra octroyer des garanties financières à titre de garantie des contrats financiers à terme. Les garanties seront constituées au bénéfice des contreparties fournissant la couverture : établissement de crédit, ou contrepartie centrale ou membre compensateur dans le cadre des transactions de gré à gré faisant l'objet d'une compensation. La SPPICAV pourra également avoir recours au crédit-bail immobilier directement ou indirectement, par l'intermédiaire de ses filiales, conformément à la réglementation en vigueur.

Enfin, la SPPICAV pourra avoir recours à titre temporaire à des emprunts d'espèces, dans la limite de 10 % de la valeur de ses actifs non immobiliers, pour, notamment et le cas échéant, assurer le rachat des actions en cas d'insuffisance de la liquidité. Ces emprunts d'espèce sont pris en compte dans le calcul du ratio d'endettement de 40 % défini ci-avant.

COMPTES COURANTS, DÉLIVRANCES DE GARANTIES ET CAUTIONS

La SPPICAV peut consentir des avances en compte courant aux sociétés non cotées à prépondérance immobilière 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

a) Les ordres de rachats

Les ordres de rachats sont centralisés auprès de La Française AM Finance Services (la " Date de Centralisation ") au plus tard avant 15 heures (heure de Paris) le Jour Ouvré précédent la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que, la SPPICAV étant admise en Euroclear, les ordres de rachat peuvent également être déposés auprès d'autres établissements. Ces distributeurs, compte tenu de leur organisation interne, peuvent appliquer des heures limites de réception antérieures

à celle mentionnée ci-dessus, afin de tenir compte de leur propre délai de transmission à La Française AM Finance Services. Le délai de transmission à La Française AM Finance Services pour la centralisation de l'ordre est communiqué par votre intermédiaire financier habituel.

Les ordres de rachat sont exécutés sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation (soit à cours inconnu), sauf application du plafonnement des rachats lorsque le nombre total de demandes de rachat est supérieur à 2% de l'actif net de la SPPICAV conformément au prospectus.

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

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

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

b) Délai de règlement

Le délai de rachat des actions, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Rachats et la date de règlement des actions par le Dépositaire est au maximum de trente (30) jours ouvrés.

Le délai de règlement des demandes de rachat applicable sera précisé à tout moment par la Société de Gestion au moyen d'une publication sur le site internet www.la-francaise.com dans une partie sécurisée du site.

c) Plafonnement et suspension des ordres de rachat supérieurs à 2% de l'actif net

(i) Principe

Lorsqu'un ou plusieurs Associé(s) de la SPPICAV demande(nt) le rachat de leurs parts pour un montant supérieur à deux pourcents (2%) au moins de l'actif net de la SPPICAV, calculé sur la base de la Valeur Liquidative précédent celle sur laquelle l'ordre devrait être exécuté, la ou les demande(s) de rachat pourra(ront) ne pas être exécutée(s) par la Société de Gestion pour la fraction des ordres de rachats qui excède au total deux pourcents (2%) de l'actif net de la SPPICAV. Si les ordres de rachat émanent de plusieurs Associés, chaque demande de rachat sera exécutée au prorata du nombre d'actions visé par la demande par rapport au nombre total d'actions des rachats demandés lors de la même Valeur Liquidative.

La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée à la Valeur Liquidative suivante et représentée dans les mêmes conditions que précédemment par la Société de Gestion, sauf instruction contraire de l'Associé concerné.

L'Associé de la SPPICAV ayant demandé le rachat de ses Actions, et dont le rachat est plafonné conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé par la Société de Gestion par courrier postal, ou électronique si l'Associé l'a accepté, de l'exécution partielle de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution ci-dessus.

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

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

(ii) Reliquat d'un ordre de rachat reporté sur dix (10) valeurs liquidatives

Il est en outre précisé en tout état de cause que le reliquat d'un ordre de rachat qui aurait fait l'objet de dix (10) reports partiels consécutifs sera totalement exécuté sur la base de la Valeur Liquidative suivante.

En conséquence, ce reliquat ne sera pas concerné par une exécution partielle dans le cas où les demandes de rachats d'Actions seraient supérieures à deux pourcents (2%) du Nombre Total des Actions de la SPPICAV lors de son exécution.

Nonobstant le mécanisme du plafonnement des rachats décrit au présent article, toute demande de rachat sera ainsi intégralement désintéressée dans un délai de 12 mois suivant la Date de Centralisation des Rachats, compte tenu du délai de règlement.

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 cours de l'exercice 2024, à l'exception du ratio statutaire "Poche financière (Actifs financiers hors liquidités ; Min : 10% ; Max 35%)" qui était nul au 31/03/2024. Les actifs financiers ayant dû être arbitrés pour honorer les rachats.

INVESTISSEMENT DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

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

- 0,15% de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine. A fin 2024, cette SCPI a une capitalisation de 1 251 M€ et affiche un taux de distribution sur l'année de 4,40% ;
- 0,12% de la SCPI Selectinvest 1. A fin 2024, cette SCPI a une capitalisation de 1 552 M€ et affiche un taux de distribution sur l'année de 4,40% ;
- 0,05% de la SCPI Epargne Foncière. A fin 2024, cette SCPI a une capitalisation de 5 202 M€ et affiche un taux de distribution sur l'année de 4,52% ;

Ces SCPI sont investies en immobilier de bureaux, commerces, santé, logistique et tourisme principalement en France, mais aussi dans l'Union Européenne et le Royaume-Uni. Elles délivrent à la SPPICAV un coupon régulier sur une base trimestrielle.

INVESTISSEMENT DE LA POCHE FINANCIÈRE

Sur l'exercice 2024, la poche financière a été investie dans deux Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières Monétaires : d'abord Ofi Invest ISR Monétaire CT C jusqu'en mars 2024, puis La Française Trésorerie ISR 1 dès juillet 2024.

Au 31 décembre 2024, cette poche s'élève à 902 183,23 euros et le ratio poche financière/valeur globale des actifs gérés (actif brut) est ainsi de 10,40%.

INVESTISSEMENT DE LA POCHE DE LIQUIDITÉ

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

Au 31 décembre 2024, le ratio de liquidité est de 6,65%, ce qui est conforme aux seuils définis.

Information sur la Sélection des intermédiaires / best exécution
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

Assemblée Générale ordinaire du 15 mai 2024 : approbation des comptes 2023.

Assemblée Générale extraordinaire du 6 novembre 2024 : approbation de la modification de l'article 8.2 des statuts.

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	2024	2023	2022	2021	2020
I.Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital	6 301 031,74	8 936 009,76	11 398 920,74	4 093 007,52	3 298 670,69
b) Nombre d'actions émises	74 039,64	85 471,59	108 838,19	39 161,43	31 933,05
II.Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxe					
b) Bénéfice avant impôt, amortissement et provisions	67 000,82	270 003,18	230 938,13	116 035,23	65 652,99
c) Impôts sur les bénéfices					
d) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	67 000,82	270 003,18	230 938,13	116 035,23	65 652,99
e) Montant des bénéfices distribués					
III.Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	0,90	3,16	2,12	2,96	2,06
b) Dividende versé à chaque action	0,85	3,25	2,35	2,25	3,00

PRISES DE PARTICIPATION INTERVENUES AU COURS DE L'EXERCICE

Néant.

GESTION ET ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2024, le portefeuille immobilier agrégé de la SPPICAV affiche :

- Un taux d'occupation financier de 92,2 % contre 92,5 % au 31 décembre 2023 ;
- Un taux d'occupation physique de 88,1 %, égal à celui du 31 décembre 2023.

Par ailleurs, à cette date, la répartition sectorielle et géographique est la suivante :
Répartition sectorielle :

- 78,0 % d'actifs de Bureaux ;
- 14,1 % d'actifs de Commerces ;
- 3,7 % d'actifs de Santé et éducation ;
- 2,8 % d'actifs d'hôtels, tourisme et loisirs. ;
- 1,3 % d'actifs de Logistique et locaux d'Activités.

Par rapport à fin 2023, la part des actifs de bureaux est en baisse de 2,8 %.

Répartition géographique :

- 51,2 % en Région Parisienne ;
- 22,1 % à Paris ;
- 22,3 % en Régions France ;
- 3,9 % en Union Européenne ;
- 0,4 % en Royaume-Uni.

Par rapport à fin 2023, les variations sont relativement limitées.

Evolution du portefeuille

Le contexte macro-économique et géopolitique de cette fin d'année est marqué par de nombreuses incertitudes, liées notamment à l'élection présidentielle aux Etats-Unis et à la guerre en Ukraine, qui pèsent sur l'économie et engendrent une volatilité des marchés. Celle-ci exerce une pression haussière sur les taux longs dits "sans risque" qui n'ont ainsi pas bénéficié des baisses des taux directeurs annoncées en 2024 par la BCE et la FED : l'OAT français 10 ans termine l'année à 3,3% contre 2,7% à fin 2023.
Par ailleurs, les volumes d'investissement en immobilier ont atteint des niveaux historiquement bas cette année, entrainant une tension sur les valeurs.

Ains, les experts immobiliers sont restés prudents sur la valorisation des actifs en cette fin d'année et la valeur des actifs immobiliers est de nouveau en baisse. Le prix de souscription des 3 SCPI détenues par l'OPCI Opsis Epargne Immobilière a diminué en date du 1er janvier 2025. Entre le 01/01/2024 et le 01/01/2025, la valeur de retrait de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine a baissé de 29,68%, celle de la SCPI Epargne Foncière de 19,76% et enfin celle de la SCPI Sélectinvest 1 de 17,19%. Ces baisses de prix de part ont été provisionnées dans la valeur liquidative du 31/12/2024 d'Opsis Epargne Immobilière.

Compte tenu des volumes de décollecte enregistrés sur l'année 2023, et afin d'anticiper les évolutions du marché et renforcer la liquidité du fonds, des ordres de retraits avaient été posés sur la totalité des parts de SCPI détenues en portefeuille.

En avril 2024, l'ordre de retrait de la SCPI SélectInvest 1 a été partiellement honoré via le fonds de remboursement : les parts étant remboursées à une valeur décotée de 509€ au lieu de 600€ (valeur de retrait). Cette vente a permis d'honorer l'ensemble des ordres de rachat qui avaient été suspendus et de reconstituer une poche de liquidités d'environ 15% de l'actif brut du fonds. Le mécanisme de suspension des ordres de rachat, mis en place à partir de la centralisation de juillet 2023 conformément à l'article 4.4.2 du prospectus, a été levé sur la centralisation de fin avril 2024. Par ailleurs, la moins-value générée par cette vente engendre un résultat comptable en perte qui ne permet pas au fonds de distribuer de nouvel acompte sur dividendes sur l'année 2024.

Les demandes de retraits suivantes sont toujours en attente de remboursement au 31 décembre 2024 :

- LF Grand Paris Patrimoine pour 7 259 parts ;
- Epargne Foncière pour 3 166 parts ;
- SélectInvest 1 pour 2 798 parts.

Pour rappel, le mécanisme de gestion de la liquidité dit de « compensation différée », autorisé par l'AMF et approuvé en assemblée générale extraordinaire le 30 novembre 2023, vient compléter le dispositif du fonds de remboursement, dont la valeur est égale à la valeur de réalisation diminuée de 10%.
A titre d'information, la valorisation de l'ensemble des parts de SCPI détenues par l'OPCI Opsis Epargne Immobilière à valeur de réalisation diminuée de 10% représenterait une décote d'environ 0,6 M€ (soit à peu près 9% de l'Actif Net du fonds au 31 décembre 2024) par rapport à la valorisation actuelle à valeur de retrait.

Activité des sous-jacents

Le portefeuille est composé des trois SCPI suivantes, gérées par la société de gestion La Française Real Estate Managers :

- SCPI LF Grand Paris Patrimoine

LF Grand Paris Patrimoine a enregistré une collecte nette nulle au cours de l'année 2024. La collecte brute de 13 millions d'euros a permis de rembourser les parts en attente de retrait.
En 2024, deux arbitrages ont été réalisés pour 38 millions d'euros. Ces ressources ont contribué au financement des travaux et restructurations en cours et au remboursement d'une partie des emprunts contractés par la SCPI.
Au niveau locatif, les taux d'occupation physique et financier moyens 2024 s'affichent respectivement à 89,4 % et 95,1 %.
Le taux de distribution de 2024, légèrement inférieur à celui de 2023, s'élève à 4,40%, et le report à nouveau représente environ 8 mois de distribution.
Les parts en attente de retrait au 31 décembre 2024 sont de 446 650 parts.

- SCPI Epargne Foncière

Épargne Foncière a enregistré une collecte nette nulle sur l'année 2024. Les 29 millions d'euros de collecte brute ont permis de rembourser les parts en attente de retrait.

La SCPI a poursuivi son plan d'arbitrage en cédant 27 actifs en 2024 soit plus de 42 500 m², permettant de résorber 3 600 m² de locaux vacants, pour un montant total de 147 millions d'euros. Ces ressources ont contribué au financement des travaux et restructurations en cours et au remboursement d'une partie des emprunts contractés par la SCPI.
Au niveau locatif, les taux d'occupation physique et financier moyens 2024 s'affichent respectivement à 89,2 % et 92,7 %.
Le taux de distribution 2024 s'élève à 4,52 % et le report à nouveau représente environ 6 mois de distribution.
Les parts en attente de retraits au 31 décembre 2024 sont de 386 881 parts.

- SCPI Sélectinvest 1

Sélectinvest 1 a enregistré en 2024 une collecte brute de 1,6 millions d'euros qui a permis de compenser 2 478 parts en attente de retrait.
Sur l'année 2024, la SCPI a réalisé 26 cessions pour un peu plus de 41 600 m², correspondant à un montant total de près de 149 millions d'euros, permettant de résorber 14 100 m² de locaux vacants. Le produit de ces arbitrages a contribué à la dotation du fonds de remboursement de la SCPI pour près de 46 M€, au financement des travaux et restructurations en cours et au remboursement d'une partie des emprunts contractés par la SCPI.
Au niveau locatif, les taux d'occupation physique et financier moyens 2024 s'affichent respectivement à 86,0 % et 89,6 %.
Le taux de distribution 2024 s'élève à 4,40 % et le report à nouveau représente environ 6 mois de distribution.
Les parts en attente de retrait au 31 décembre 2024 sont de 145 822 parts.

SITUATION D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITÉ DE LA SPPICAV

SITUATION D'ENDETTEMENT DE LA SPPICAV

Conformément à la règlementation, la SPPICAV est autorisée à recourir à de l'endettement jusqu'à 40 % de la valeur de ses actifs immobiliers, prenant en compte par transparence les actifs immobiliers et les dettes contractées par les filiales et participations de l'OPCI à hauteur de la quote-part. Le ratio LTV par transparence s'élève à 29,09 % au 31 décembre 2024.

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

L'effet de levier, calculé selon la méthode brute, correspond au ratio des actifs immobiliers et de l'actif net de l'OPCI. Il s'élève à 1,11 au 31 décembre 2024.

GARANTIES OCTROYÉES

Les garanties octroyées ont été les suivantes : Néant

SITUATION DE LIQUIDITÉ DE LA SPPICAV

La trésorerie disponible de la SPPICAV au 31 décembre 2024 s'élève à 577 191 euros et le ratio liquidités/valeur globale des actifs gérés (actif brut) est de 6,65 %.

A cela, s'ajoute la poche d'actifs financiers qui s'élève 902 183 euros soit à 10,40% de l'actif brut au 31 décembre 2024.

Ce qui nous donne un total de 1 479 375 euros soit 17,05% de l'actif brut au 31 décembre 2024.

PERSPECTIVES SUR LA PÉRIODE À VENIR

L'année 2025 sera principalement consacrée au suivi des actions mises en place, à savoir la maitrise de la liquidité et le maintien du résultat.

Sur la base des prévisions actuelles, la société de gestion n'anticipe pas de risque de continuité d'exploitation à 12 mois.

Par ailleurs, un suivi régulier du passif est tenu et des stress-tests réguliers sont réalisés, ce qui permet de vérifier la possibilité de remboursement des ordres de rachats futurs en simulant la vente d'actif en fonction des mouvements du passif et des conditions de marché actuelles.

ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

Néant.

REGLEMENTATION DISCLOSURE TAXONOMIE

Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en œuvre dans la société LF Opsis Epargne Immobilière, 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 Epargne Immobilière, ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS

Il n'y a pas eu de changement substantiel durant l'exercice.

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

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

PRESIDENT :

La Française Real Estate Managers a été nommée pour une durée indéterminée. MOLTON a été désigné en qualité de représentant permanent de la société La Française Real Estate Managers.

COMMISSAIRES AUX COMPTES :

Le Cabinet Forvis Mazars a été désigné en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six (6) exercices.

Son mandat arrivera à échéance lors de l'Assemblée Générale 2030 se prononçant sur les comptes de l'exercice 2029.

EXPERTS IMMOBILIERS :

- BPCE Expertises Immobilières
- BNP PARIBAS Real Estate Valuation France

Il vous est rappelé que le mandat des experts immobiliers arrivera à échéance en 2026.

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

- BPCE Expertises Immobilières : 5 000 000 €

- BNP PARIBAS Real Estate Valuation France : 25 000 000 €

Conformément à l'article L214-24-15 du Code monétaire et financier, et dans les conditions de ce même article, la Société de gestion, la société La Française Real Estate Managers, exerce la fonction d'évaluation des actifs de la SPPICAV, en se fondant sur les travaux réalisés par les experts immobiliers de la SPPICAV.

CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

Néant

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le compte de résultat fait apparaître un résultat de 67 000,82 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2024. Ce résultat se décompose comme suit :

- Résultat net après régularisations : 267 734,68 euros
- Résultat des plus et moins-values réalisées nettes après régularisations : -200 733,86 euros

Conformément aux dispositions applicables aux SPPICAV, nous vous proposons d'affecter le résultat net après régularisations qui, compte tenu du report à nouveau de 3 834.11 euros, forme un résultat distribuable de 271 568.79 euros, de la manière suivante :

- Allouer aux actionnaires un dividende net de 182 591.46 euros
  Dont 55 673.64 euros ont déjà été versés sous forme d'acomptes

- Inscrire en report des résultats nets antérieurs le montant de 88 977.33 euros

Nous proposons d'affecter le résultat des plus et moins-values nettes après régularisations, compte tenu du report à nouveau de 22 376.55 euros, de la manière suivante :

- Inscrire en report des plus-values nettes réalisées le montant de –178 357.31 euros

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

Exercice	Dividende/action	Revenus anciennement éligibles à l'abattement de l'article 158-3 CGI	Revenus non éligibles à l'abattement de l'article 158-3 CGI
31/12/2023	3.25	N/A	3.25
31/12/2022	2.35	N/A	2.35
31/12/2021	2,25	N/A	2,25

CONTRÔLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Vous allez prendre connaissance du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels.

Par ailleurs vous aurez à approuver le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L227-10 du Code de commerce.

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

TEXTE DES RÉSOLUTIONS
A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

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

- approuve l'inventaire et les comptes annuels, à savoir le bilan, le hors bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés au 31 décembre 2024, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumés dans ces rapports ;
- approuve sans réserve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 lesquels font apparaître un résultat de 67 000.82 euros ;

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

DEUXIEME RESOLUTION

Le compte de résultat fait apparaître un résultat de 67 000,82 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2024. Ce résultat se décompose comme suit :

- Résultat net après régularisations : 267 734,68 euros
- Résultat des plus et moins-values réalisées nettes après régularisations : -200 733,86 euros

Conformément aux dispositions applicables aux SPPICAV, nous vous proposons d'affecter le résultat net après régularisations qui, compte tenu du report à nouveau de 3 834.11 euros, forme un résultat distribuable de 271 568.79 euros, de la manière suivante :

- Allouer aux actionnaires un dividende net de 182 591.46 euros
  Dont 55 673.64 euros ont déjà été versés sous forme d'acomptes

- Inscrire en report des résultats nets antérieurs le montant de 88 977.33 euros

Nous proposons d'affecter le résultat des plus et moins-values nettes après régularisations, compte tenu du report à nouveau de 22 376.55 euros, de la manière suivante :

- Inscrire en report des plus-values nettes réalisées le montant de –178 357.31 euros

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

Exercice	Dividende/action	Revenus anciennement éligibles à l'abattement de l'article 158-3 CGI	Revenus non éligibles à l'abattement de l'article 158-3 CGI
31/12/2023	3.25	N/A	3.25
31/12/2022	2.35	N/A	2.35
31/12/2021	2,25	N/A	2.25

TROISIEME RESOLUTION

L'assemblée générale prend acte qu'à la clôture de l'exercice, la baisse nette du capital nominal de la société ressort à 1 143 195.27 euros, le capital nominal étant passé de 8 547 160.04 euros à 7 403 964.77 euros au cours de l'exercice.

QUATRIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions relevant de l'article L227-10 du Code de commerce, et statuant sur ce rapport, en approuve le contenu.

CINQUIEME RESOLUTION

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

SIXIEME RESOLUTION

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.

COMPTES ANNUELS

BILAN ACTIF

Durée de l'exercice en mois	31/12/2024 12 mois
Actifs à caractère immobilier	**4 808 263,78**
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-
Contrats de crédit-bail	-
Parts des sociétés de personnes article L214-36 2ème alinéa	4 808 263,78
Parts et actions des sociétés article L214-36 3ème alinéa	-
Actions négociées sur un marché réglementé L.214-36 4ème alinéa	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L214-36 5ème alinéa	-
Avances preneurs sur crédit-bail	-
Autres actifs à caractère immobilier (1)	-
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	**902 183,23**
Actions et valeurs assimilées	-
Obligations et valeurs assimilées	-
Titres de créances	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	902 183,23
Dépôts	
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
Autres actifs	**627 230,79**
Créances locataires	
Autres créances	159 946,01
Dépôts à vue	467 284,78
Total Actif	**6 337 677,80**

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

BILAN PASSIF

Durée de l'exercice en mois	31/12/2024 12 mois
Capitaux propres	**6 301 031,74**
Capital	**6 263 493,90**
Report des plus values nettes réalisées (1)	22 376,55
Report des résultats nets antérieurs (1)	**3 834,11**
Résultat de l'exercice (1)	67 000,82
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	**-55 673,64**
Provisions pour risques et charges	**-**
Passifs liés aux actifs à caratère immobilier	**-**
Dettes sur rentes viagères	
Provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail	
Provisions sur filiales et participations	
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	
Instruments financiers	**-**
Opérations de cessions sur instruments financiers	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
Dettes	**36 646,06**
Emprunts envers les établissements de crédit	-
Autres emprunts et dettes financières	0,00
Concours bancaires courants	
Dépôts de garantie reçus	-
Autres dettes d'exploitation	36 646,06
Total Passif	**6 337 677,80**

(1) Y compris compte de régularisations

COMPTE DE RÉSULTAT

Durée de l'exercice en mois	31/12/2024 12 mois
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	309 614,64
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-
Total I	**309 614,64**
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)	**309 614,64**
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	11 704,44
Autres produits financiers	-
Total III	**11 704,44**
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres charges financières	-
Total IV	**-**
Résultat sur opérations financières III - IV	**11 704,44**
Autres produits (V)	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	(45 305,88)
Autres charges (VII)	-
Résultat net (A= I - II + III - IV + V - VI - VII)	**276 013,20**
Régularisations sur résultat net (VIII)	**(8 278,52)**
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	**267 734,68**
Plus-values réalisées nettes	
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	22 656,63
Total IX	**22 656,63**
Moins-values réalisées nettes	
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	(235 294,25)
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Total X	**(235 294,25)**
Résultat des Plus et moins-values réalisées nettes (B = IX-X)	**(212 637,62)**
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	**11 903,76**
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	**(200 733,86)**
Résultat de l'exercice (C= A +/- VIII + B +/- XI)	**67 000,82**

ANNEXES
RÈGLES ET MÉTHODES

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

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

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

Principe

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

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en oeuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 – Voir ci-après
- Indépendance des exercices

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

Seules sont exprimées les informations significatives.

L'exercice social portait sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2024.

Les comptes sont établis en euros.

Changement de règles et méthodes comptables :

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

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

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

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

- Suppression de l'option qui existait antérieurement pour l'enregistrement des frais de transaction (option frais inclus ou frais exclus). Seule la méthode dite des frais exclus perdure, avec comptabilisation des frais

d'acquisition :

Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPPICAV).

Pour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.

- Apport de précisions sur différents sujets considérés précédemment comme peu explicites, relatifs à la comptabilisation des droits nés de contrats de crédit-bail ou des garanties locatives, et comptabilisation différenciée des provisions liées à l'évaluation des actifs immobiliers et des provisions pour risques et charges.

- Evolutions au niveau du bilan : terminologie et ajout au passif d'une distinction entre provisions pour risques et charges et provisions sur filiales et participations/provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail.

- Evolutions au niveau du compte de résultat : terminologie et présentation différenciée des comptes de régularisation sur résultat net et sur plus et moins-values réalisées nettes.

- Annexe complétée et restructurée

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

- Mode de valorisation des actifs à caractère immobilier
- Modalités d'enregistrement des frais d'acquisition
- Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs
- Mode de comptabilisation des commissions de souscription
- Méthode d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations sur créances locatives
- Méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risques et charges
- Méthode d'évaluation des contrats de crédit-bail
- Méthode d'évaluation des biens acquis moyennant paiement de rentes viagères et de la dette associée

MÉTHODE DE COMPTABILISATION

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

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus. Il est à noter que, concernant les participations dans des véhicules régulés telles que les SCPI, il n'y a pas de modifications de la fréquence d'expertise des sous-jacents. La fréquence appliquée est celle prévue pour le véhicule conformément à la présente procédure. Les SCPI sont quant à elles prises en compte en valeur de retrait.

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.

Compte de régularisation des revenus et des plus-values

Les comptes de régularisation des revenus ont pour effet de respecter l'égalité des Actionnaires par rapport aux revenus acquis, quelle que soit la date de souscription ou de rachat.

Evaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative

ACTIFS IMMOBILIERS

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV. 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.

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

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion sur la base des travaux de l'expert immobilier. Conformément à la Charte de l'expertise, cette valeur de marché s'apprécie de deux manières :

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

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

- Selon la valeur locative de l'actif immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit 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 Crédit Foncier Expertise aura la charge de l'expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble, alors que l'évaluateur immobilier par BNP PARIBAS Real Estate Valuation France effectuera un examen critique de l'évaluation.

En année N+1, l'évaluation du même bien sera le fait de l'évaluateur immobilier BNP PARIBAS Real Estate Valuation France tandis que l'évaluateur immobilier Crédit Foncier Expertise 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.

Les participations détenues dans des SCPI par la SPPICAV LF OPSIS EPARGNE IMMOBILIERE ont été valorisées à la valeur actuelle au 31 décembre sur la base de la valeur de retrait des parts arrêtés à la même date ;

b) 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.

c) 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 ;

- 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 éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

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.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

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

PROVISIONS POUR RISQUES

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

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Remboursement des parts de la SCPI SELECTINVEST 1 :
Le 24 avril 2024, la SPPPICAV LF OPSIS EPARGNE IMMOBILIERE a procédé à une demande de remboursement partiel de 2 633 parts de la SCPI SELECT INVEST 1. Ces parts ont été remboursées au prix unitaire de 509 €, entraînant ainsi une moins-value de 235 k€ pour la société.

Acompte sur dividendes :
Le 17 mai 2024, le Président de la SPPPICAV LF OPSIS EPARGNE IMMOBILIERE a pris la décision de distribuer un acompte sur dividendes d'un montant de 68 k€, sur la base des sommes distribuables au 28 mars 2024. L'acompte a été effectivement distribué le 17 mai 2024 pour un montant de 64 k€.

EVENEMENT POST-CLÔTURE

Néant.

ANNEXES

HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS SUR INVESTISSEMENTS À CARACTÈRE IMMOBILIER

Durée de l'exercice en mois	31/12/2024 12 mois
Engagements reçus et donnés sur investissements à caractère immobilier	**Néant**
Engagements réciproques	
Engagements reçus	
Engagements donnés	
Engagements sur opérations de marché	**Néant**
Engagements sur marchés réglementés	
Engagements de gré à gré	
Autres engagements	

EVOLUTION DE L'ACTIF NET

Durée de l'exercice en mois	31/12/2024 *12 mois*
Actif net en début d'exercice	**8 936 009,76**
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	-
Capital non libéré	-
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	**-1 175 617,50**
Frais liés à l'acquisition	-
Différence de change	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	**-1 390 466,85**
Différence d'estimation exercice N	-1 285 103,74
Différence d'estimation exercice N-1	-105 363,11
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	**-4 553,40**
Différence d'estimation N	13 765,96
Différence d'estimation N-1	-18 319,36
Distribution de l'exercice précédent	-62 821,62
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	63 375,58
Acomptes versés au cours de l'exercice	-64 894,23
Sur résultat net	-64 894,23
Sur cessions d'actifs	-
Autres éléments (1)	-
Actif net en fin d'exercice	**6 301 031,74**

(1) Frais de constitution

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

Nature des actifs	31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Dont Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Crédit-bail	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-

EVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS ET ACTIONS

Nature des actifs	31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Dont Frais
Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36)	7 774 221,88	1 575 491,25	-	-1 390 466,85	4 808 263,78	-
Parts et actions des sociétés (3° du I, art. L214-36)	-	-	-	-	-	-
Total	7 774 221,88	1 575 491,25	-	-1 390 466,85	4 808 263,78	-

EVOLUTION PAR NATURE DES AUTRES ACTIFS IMMOBILIERS

Nature des actifs	31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Dont Frais
Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 4ème alinéa	-	-	-	-	-	-
OPCI et organismes étrangers équivalents article L214-36 5ème alinéa	776 302,00	927 649,00	1 058 083,63	-4 553,40	902 183,23	-
Autres actifs à caractère immobilier	-	-	-	-	-	-
Avance Preneur	-	-	-	-	-	-
Total	776 302,00	927 649,00	1 058 083,63	-4 553,40	902 183,23	-

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES ET DETTES

Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2024	31/12/2023
Créances locataires		
Créances locataires	-	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-	-
Dépréciation des créances locataires	-	-
Total	**-**	**-**
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	72 925,83	90 224,64
Etat et autres collectivités créances	-	-
Syndics	-	-
Fournisseurs débiteurs	0,19	0,19
Créances d'associés	-	-
Autres débiteurs	87 019,99	1 652,18
Charges constatées d'avance	-	-
Dépréciation des autres créances	-	-
Total	**159 946,01**	**91 877,01**
Total créances	**159 946,01**	**91 877,01**

Détail des Dépréciations	31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2024
Dépréciation des créances locataires	**Néant**	-	-	Néant
Dépréciation des autres créances	**Néant**	-	-	Néant
Total	**-**	**-**	**-**	**-**

Décomposition des dettes

Décomposition des postes du bilan	31/12/2024	31/12/2023
Dettes envers les établissements de crédit		
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Autres dettes financières	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Total	**-**	**-**
Autres dettes d'exploitation		
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	33 658,61	65 179,29
Etat et autres collectivités dettes	-	-
Dividendes à payer	-	-
Souscriptions préréglées et autres dettes associées	98,36	181 897,47
Autres créditeurs	2 889,09	2 889,09
Produits constatés d'avance	-	-
Total	**36 646,06**	**249 965,85**
Total dettes	**36 646,06**	**249 965,85**

VENTILATION DES EMPRUNTS

Ventilation par nature des actifs financés	31/12/2024
Dettes à caractère immobilier (1)	-
Autres emprunts	-
Total	**-**

(1) compte courant créditeur avec une SCI détenue par la SPPICAV

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1 à 5 ans [	> 5 ans	Total
Emprunts et dettes financières à taux fixe				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts in fine	-	-	-	-
Autres dettes financières	-			-
Emprunts et dettes financières à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts in fine	-	-	-	-
Autres dettes financières				-
Total	**-**	**-**	**-**	**-**

DÉTAIL DES PROVISIONS

Détail des Provisions	31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2024
Provisions pour litiges locataires			-	-
Provisions pour risques	-	-	-	-
Provisions pour charges	-	-	-	-
Total	**-**	**-**	**-**	**-**

DÉCOMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES

Décomposition du poste « capitaux propres » au bilan	31/12/2024
Capital (1)	6 263 493,90
Sommes distribuables	
Report des plus-values nettes réalisées	25 314,93
Compte de régularisation sur le report des plus values nettes	-2 938,38
Report des résultats nets antérieurs	4 717,17
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-883,06
Résultat de l'exercice	
Sur le résultat net	276 013,20
Sur les plus et moins-values réalisées	-212 637,62
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	
Sur le résultat net	-8 278,52
Sur les plus et moins-values réalisées	11 903,76
Acomptes versés au cours de l'exercice	
Sur le résultat net	-64 894,23
Sur les plus et moins-values réalisées	
Compte de régularisation sur les acomptes versés	
Sur le résultat net	9 220,59
Sur les plus et moins-values réalisées	
Total des sommes distribuables (2)	37 537,84
Total des capitaux propres (1+2)	**6 301 031,74**

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Affectation du résultat Part FR0013337086 CLASSIQUE	31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
- Résultat net de l'exercice après régularisations	267 734,68
- Report des résultats nets antérieurs après régularisations	3 834,11
- Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-55 673,64
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	215 895,15
Affectation des sommes distribuables	
- Distribution	
- Report à nouveau du résultat net	
- Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre du résultat net	215 895,15
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes	
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net	
- Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	-200 733,86
- Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	22 376,55
- Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-178 357,31
Affectation des sommes distribuables	
- Distribution	
- Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	
- Capitalisation	-
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	-178 357,31

DÉTAIL DES POSTES DU COMPTE DE RÉSULTAT

Durée de l'exercice en mois	31/12/2024 *12 mois*
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	
dont loyers	-
dont charges facturées	
dont autres revenus immobiliers	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	
dont produits de parts de sociétés de personnes	309 614,64
dont produits d'actions négociées sur un marché réglementé	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	
Total I	**309 614,64**
Charges de l'activité immobilière	
Charges immobilières	
dont ayant leur contrepartie en produits	-
dont charges d'entretien courant	-
dont gros entretien	-
dont renouvellement et remplacement	-
dont autres charges :	
Autres charges immobilières	-
Rémunérations prestataires extérieurs	-
Impôts, taxes et versements assimilés	-
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)	**309 614,64**
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Produits sur dépôts et comptes financiers	11 704,44
Produits sur actions et valeurs assimilées	
Produits sur Obligations et valeurs assimilées	-
Produits sur TCN	-
Produits sur titres OPC	-
Produits sur Opérations temporaires	-
Produits sur Instruments financiers à terme	-
Autres produits financiers	-
Total III	**11 704,44**
Charges sur Opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Charges sur Opérations Temporaires sur titres	-
Charges sur Instruments financiers à terme	-
Charges sur dettes financières	-
Autres charges financières	-
Total IV	**-**
Résultat sur opérations financières III - IV	**11 704,44**
Autres produits (V)	**-**
Produits exceptionnels	-
Reprises sur provisions	-
Transfert de charges	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	**-45 305,88**
Charges externes	-101 298,19
Autres charges externes	-3 816,89
Impôts, taxes et versements assimilés	-
Charges de personnel	-
Autres charges de gestion courante	-
Dotations aux frais budgétés	59 809,20
Autres charges (VII)	**-**
Frais sur cessions	-
Charges exceptionnelles	-
Dotations aux provisions	-
Résultat net (A=I - II + III - IV + V - VI - VII)	**276 013,20**
Régularisations sur résultat net (VIII)	-8 278,52
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	**267 734,68**
Produits sur cession d'actifs	
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Plus value sur cession d'OPC	22 656,63
Total IX	**22 656,63**
Charges sur cessions d'actifs	
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-235 294,25
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Total X	**-235 294,25**
Résultat des Plus et moins-values réalisées nettes (B = IX-X)	**-212 637,62**
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	11 903,76
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	**-200 733,86**
Résultat de l'exercice (C= A +/- VIII + B +/- XI)	**67 000,82**

FRAIS DE GESTION

	Montant au 31/12/2024 (en € HT)	Taux réel (% actif net)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion) (1)	**130 673,69**	**2,07%**
Dont :		
Honoraires de la société de gestion	83 882,16	1,33%
Honoraires des évaluateurs immobiliers	-	0,00%
Honoraires du dépositaire	18 407,20	0,29%
Honoraires du Commissaires aux Comptes	16 363,83	0,26%
Honoraires du valorisateur	12 812,46	0,20%
Divers	(791,96)	-0,01%

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

	Montant au 31/12/2024 (en € HT)	Taux réel (% de la valeur des actifs immobiliers)
Frais liés aux travaux	**0,00**	**0,00%**

RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus values	Moins values	31/12/2024
Terrains nus	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-
Contrat de crédit bail	-	-	-
Autres	-	-	-
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	**-**	**-**	**-**
Parts des sociétés de personnes	-	235 294,25	(235 294,25)
Parts et actions des sociétés	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé	-	-	-
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-
Total autres actifs à caractère immobilier	**-**	235 294,25	(235 294,25)
Total actifs à caractère immobilier	**-**	**235 294,25**	**(235 294,25)**
Obligations négociées sur un marché réglementé	-	-	-
Titres de créances	-	-	-
Autres actifs non immobiliers	-	-	-
instrument financier à terme	-	-	-
écart de change	-	-	-
OPCVM	22 656,63	-	22 656,63
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	**22 656,63**	**-**	**22 656,63**
Total	**22 656,63**	**235 294,25**	**(212 637,62)**

INVENTAIRE

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs		devise de cotation	Date de terme	Quantité	Evaluation (en €)	% de l'actif net
Actifs à caractère immobilier					**4 808 263,78**	**76,31%**
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels					-	0,00%
Contrats de crédit-bail					-	0,00%
Sous-total properties type					*0,00*	0,00%
Parts des sociétés de personnes					4 808 263,78	76,31%
SCPI - Société civile de placement immobilier						
	LF GRAND PARIS PAT	*EUR*		*7 259,00*	*1 455 865,04*	23,11%
	EPARGNE FONCIERE	*EUR*		*3 166,00*	*1 962 128,50*	31,14%
	SELECTINVEST 1	*EUR*		*2 798,00*	*1 390 270,24*	22,06%
Total SCPI - Société civile de placement immobilier					*4 808 263,78*	76,31%
Parts et actions des sociétés					-	0,00%
Actions négociées sur un marché réglementé					-	0,00%
Total Actions Listées					*0,00*	0,00%
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents					-	0,00%
Total OPCI et organismes étrangers équivalents					*0,00*	0,00%
Avance preneur sur crédit-bail					-	0,00%
Total Avance preneur sur crédit-bail					*0,00*	0,00%
Autres actifs à caractère immobilier					-	0,00%
Total Avance en compte courant					*0,00*	0,00%
Provisions pour risques et charges					-	**0,00%**
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier					-	**0,00%**
Dettes sur rentes viagères					*0,00*	0,00%
Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail					*0,00*	0,00%
Provisions sur filiales et participations					*0,00*	0,00%
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier					*0,00*	0,00%
Dépôts et instruments financiers non immobiliers					**902 183,23**	**14,32%**
Dépôts					-	0,00%
Total Dépôt à terme					*0,00*	0,00%
Obligations et valeurs assimilées					-	0,00%
Titres de créances					-	0,00%
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières					902 183,23	14,32%
Part de fond	*LFP TRÉSORERIE I FCP 5DEC*	*EUR*		*7,85*	*902 183,23*	14,32%
Total Part de fond					*902 183,23*	14,32%
Opérations temporaires sur titres					-	0,00%
Instruments financiers à terme					-	0,00%
Autres instruments financiers					-	0,00%
Total Autres instruments financiers					*0,00*	0,00%
Créances					**159 946,01**	**2,54%**
Dettes					**-36 646,06**	**-0,58%**
Dettes envers les établissements de crédit					-	0,00%
Total Bank Loan					*0,00*	0,00%
Dettes financières diverses					-	0,00%
Total Associate Loan					*0,00*	0,00%
Dépôts de garantie reçus					-	0,00%
Autres dettes d'exploitation					-36 646,06	-0,58%
Dépôts à vue					**467 284,78**	**7,42%**
Total Actif net					**6 301 031,74**	**100,00%**

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

Néant

ETATS FINANCIERS DE L'EXERCICE 2023

Bilan Actif :

	31/12/2023
Actifs à caractère immobilier	**7 774 221,88**
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	
Contrat de crédit-bail	
Avance preneur sur crédit-bail	
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2° alinéa)	7 774 221,88
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3° alinéa)	
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4° alinéa)	
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5° alinéa)	
Autres actifs à caractère immobilier	
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	**776 302,00**
Dépôts	
Actions et valeurs assimilées	
Obligations et valeurs assimilées	
Titres de créances	
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	776 302,00
Opérations temporaires sur titres	
Contrats financiers	
Opérations de change à terme de devises	
Créances locataires	
Autres créances	**91 877,01**
Dépôts à vue	**543 574,72**
Total de l'actif	**9 185 975,62**

Bilan Passif :

	31/12/2023
Capitaux propres (= actif net)	**8 936 009,76**
Capital	8 868 474,17
Report des plus-values nettes	
Report des résultats nets antérieurs[1]	19 370,72
Résultat de l'exercice[1]	270 003,18
Acomptes versés au cours de l'exercice	(221 838,31)
Provisions	
Instruments financiers	
Opérations de cessions	
Opérations temporaires sur titres	
Contrats financiers	
Dettes	**249 965,85**
Dettes envers les établissements de crédit	
Dettes financières diverses	
Dépôts de garantie reçus	
Autres dettes d'exploitation	249 965,85
Total du passif	**9 185 975,62**

[1] Y compris comptes de régularisation.

Compte de résultat :

	31/12/2023
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	412 523 ,03
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	
Total I	**412 523,03**
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)	**412 523,03**
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Autres produits financiers	
Total III	
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Autres charges financières	(66,64)
Total IV	**(66,64)**
Résultat sur opérations financières (III-IV)	**(66 ;64)**
Autres produits (V)	
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	(154 270,08)
Autres charges (VII)	
Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)	**258 186,31**
Produits sur cession d'actifs	
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	10 313,98
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	16 308,33
Total VIII	**26 622,31**
Charges sur cession d'actifs	
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	
Total IX	
Résultat sur cessions d'actifs (VIII-IX)26	**26 622,31**
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	**284 808,62**
Comptes de régularisation (X)	(14 805,44)
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	**270 003,18**

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.
Au 31 décembre 2023, nous avons maintenu la valorisation des parts de SCPI détenues en portefeuille à la valeur de retrait. En effet, notre objectif reste de céder les parts de SCPI à valeur de retrait, malgré les délais

plus élevés. Nous n'avons actuellement pas de contrainte de cession forcée à court terme des SCPI en portefeuille.
A titre d'information, la valorisation de l'ensemble des parts de SCPI détenues par l'OPCI OPSIS Epargne Immobilière à valeur de réalisation, représenterait une décote d'environ 0,7 M€ (soit à peu près 7,9% de l'Actif Net du fonds au 31 décembre 2023) par rapport à la valorisation actuelle à valeur de retrait.
Courant 2023, il n'y a pas eu de modification du prix de part des SCPI détenues par l'OPCI OPSIS Epargne Immobilière. Si l'évolution des expertises réalisées sur les actifs immobiliers des SCPI nécessitait la modification du prix de part d'une SCPI, celle-ci impacterait sa valeur de retrait dans les mêmes proportions et ainsi la valorisation du fonds OPSIS Epargne Immobilière.
Sur la base des prévisions actuelles, la société de gestion n'anticipe pas de risque de continuité d'exploitation à 12 mois.
Compte tenu du volume important de décollecte sur l'année 2023, et conformément à l'article 4.4.2 du prospectus, nous avons décidé d'appliquer le mécanisme de suspension des ordres de rachat, à partir de la centralisation de juillet 2023, qui permet de suspendre les demandes de rachat supérieures à 2% du nombre total de parts et de les reporter sur la Valeur Liquidative suivante.

Au 31 décembre 2023, la somme des demandes de retrait non exécutées et reportées sur la VL suivante est couverte par les liquidités du fonds (y compris OPCVM monétaires). Néanmoins, nous allons accepter partiellement le fonds de remboursement de la SCPI Sélectinvest 1, proposition reçue courant avril 2024, afin de reconstituer une poche de liquidités et d'actifs financiers représentant 15% de l'actif brut du fonds (conformément aux ratios statutaires). A noter que la valeur de fonds de remboursement de la SCPI Sélectinvest 1 (509 €) présente une décote de 15,2% par rapport à la valeur de retrait.
Par ailleurs, un suivi régulier du passif est tenu et des stress-tests réguliers sont réalisés, ce qui permet de vérifier la possibilité de remboursement des ordres de rachats futurs en simulant la vente d'actif en fonction des mouvements du passif et des conditions de marché actuelles.
L'exercice social portait sur la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023.
La devise de comptabilisation est l'euro.

METHODE DE COMPTABILISATION

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus.
Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus. Il est à noter que, concernant les participations dans des véhicules régulés telles que les SCPI, il n'y a pas de modifications de la fréquence d'expertise des sous-jacents. La fréquence appliquée est celle prévue pour le véhicule conformément à la présente procédure. Les SCPI sont quant à elles prises en compte en valeur de retrait.
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.
Compte de régularisation des revenus et des plus-values
Les comptes de régularisation des revenus ont pour effet de respecter l'égalité des Actionnaires par rapport aux revenus acquis, quelle que soit la date de souscription ou de rachat.
Evaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative.

ACTIFS IMMOBILIERS

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV. 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.

a. S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion sur la base des travaux de l'expert immobilier. Conformément à la Charte de l'expertise, cette valeur de marché s'apprécie de deux manières : - selon la valeur vénale de l'Actif Immobilier. La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses : 1- la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation ;

2- la valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants. En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif ; - Selon la valeur locative de l'actif immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit 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 Crédit Foncier Expertise aura la charge de l'expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble, alors que l'évaluateur immobilier par BNP PARIBAS Real Estate Valuation France effectuera un examen critique de l'évaluation. En année N+1, l'évaluation du même bien sera le fait de l'évaluateur immobilier BNP PARIBAS Real Estate Valuation France tandis que l'évaluateur immobilier Crédit Foncier Expertise 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.

b. 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.

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

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 ;
- 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 DES DÉPENSES ULTÉRIEURS

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.

COMMISIONS 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 éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.
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. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables. Sur l'exercice les créances locatives n'ont pas fait l'objet de dépréciation.

PROVISIONS POUR RISQUES

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

ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS SUR INVESTISSEMENTS À CARACTÈRE IMMOBILIER

	31/12/2023	31/12/2022
Engagements reçus et donnés sur investissements à caractère immobilier	**Néant**	**Néant**
Engagements réciproques		
Engagements reçus		
Engagements donnés		
Engagements sur opérations de marché	**Néant**	**Néant**
Engagements sur marchés réglementés		
Engagements de gré à gré		
Autres engagements		

ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

	31/12/2023	31/12/2022
Actif net en début d'exercice	**11 398 920,74**	**4 092 279,15**
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	105,73	7 719 750,07
Capital non libéré		
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	(2 440 337,83)	(461 256,54)
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)		
Différences de change		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	**(10 317,21)**	**19 951,01**
- différence d'estimation exercice N	105 363,11	115 680,32
- différence d'estimation exercice N-1	(115 680,32)	(95 729,31)
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	**18 435,50**	**1 335,99**
- différence d'estimation exercice N	18 319,36	(116,14)
- différence d'estimation exercice N-1	116,14	1 452,13
Report à nouveau des résultats nets antérieurs	(80 196,68)	(28 924,25)
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	**284 808,62**	**200 965,90**
Acomptes versés au cours de l'exercice	**(235 409,11)**	**(145 180,59)**
- sur résultat net	(235 409,11)	(145 180,59)
- sur cessions d'actifs		
Autres éléments		
Actif net en fin d'exercice	**8 936 009,76**	**11 398 920,74**

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

Ventilation par nature	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Frais
Terrains nus						
Terrains et constructions						
Constructions sur sol d'autrui						
Immeubles en cours de construction						
Crédit-bail						
Autres						
Total						

ÉVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS ET ACTIONS

Nature des actifs	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Frais
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2°)	8 805 696,59	1 021 157,50		(10 317,21)	7 774 221,88	
Parts et actions des sociétés						
Total	**8 805 696,59**	**1 021 157,50**		**(10 317,21)**	**7 774 221,88**	

ÉVOLUTION PAR NATURE DES AUTRES ACTIFS IMMOBILIERS

Nature des actifs	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Frais
Actions négociées sur un marché réglementé						
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	1 634 995,33	1 812 920,39	935 791,56	18 435,50	776 302,00	
Autres actifs à caractère immobilier						
Avance Preneur						
Total	**1 634 995,33**	**1 812 920,39**	**935 791,56**	**18 435,50**	**776 302,00**	

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES ET DETTES

CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires		
Créances locataires		
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)		
Dépréciations des créances locataires		
Total		
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	90 224,64	91 640,31
État et autres collectivités créances		
Syndics		
Fournisseurs débiteurs	0,19	0,19
Créances d'associés		
Autres débiteurs	1 652,18	38 464,51
Charges constatées d'avance		
Dépréciation des autres créances		
Total	**91 877,01**	**130 105,01**
Total créances	**91 877,01**	**130 105,01**

DETTES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Dettes envers les établissements de crédit		
Emprunts		
Concours bancaires courants		
Autres dettes financières		
Dettes financières diverses		
Total		
Autres dettes d'exploitation		
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	65 179,29	60 122,71
État et autres collectivités dettes		
Dividendes à payer		
Souscriptions préréglées et autres dettes associées	181 897,47	
Autres créditeurs	2 889,09	2 889,09
Produits constatés d'avance		
Total	**249 965,85**	**63 011,80**
Total dettes	**249 965,85**	**63 011,80**

VENTILATION DES EMPRUNTS

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

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

DÉTAIL DES PROVISIONS

Détail des provisions	31/12/2022	Dotation de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2023
Provisions pour frais de gestion	32 860,36	31 318,66		65 179,29

DÉCOMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES

Décomposition du poste au bilan	31/12/2023	31/12/2022
Capital	8 868 474,17	11 299 745,01
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	18 979,05	36 209,53
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	391,67	8 042,83
Résultat net de l'exercice	**284 808,62**	**200 965,90**
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	**(14 805,44)**	**29 972,23**
Acomptes versés au cours de l'exercice	(235 409,11)	(145 180,59)
Compte de régularisation sur les acomptes versés	13 570,80	(30 834,17)
Total des capitaux propres	**8 936 009,76**	**11 398 920,74**

AFFECTATION DU RÉSULTAT

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	284 808,62	200 965,90
Régularisation du résultat net	(14 805,44)	29 972,23
Résultat sur cession d'actifs		
Régularisation des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice	(235 409,11)	(145 180,59)
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	(13 570,80)	(30 834,17)
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	**48 164,87**	**54 923,37**
Report des résultats nets	18 979,05	36 209,53
Report des plus-values nettes		
Régularisation sur les comptes de report des résultats nets	391,67	8 042,83
Régularisation sur les comptes de report des plus-values nettes		
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	**19 370,72**	**44 252,36**
Total des sommes à affecter (I + II)	**67 535,59**	**99 175,73**
Distribution		80 196,68
Report des résultats nets antérieurs		18 979,05
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	**67 535,59**	**99 175 ,73**

DÉTAIL DES POSTES DU COMPTE DE RÉSULTAT

	31/12/2023	31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
- dont loyers		
- dont charges facturées		
- dont autres revenus immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
- dont produits de parts de sociétés de personnes	388 840,28	263 755,27
- dont produits d'actions négociées sur un marché réglementé		
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
Total I	**388 840,28**	**263 755,27**
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
- dont ayant leur contrepartie en produits		
- dont charges d'entretien courant		
- dont gros entretien		
- dont renouvellement et remplacement		
- dont autres charges		
• autres charges immobilières	(3 117,64)	
• rémunérations prestataires extérieurs		
• impôts, taxes et versements assimilés		
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	**(3 117,64)**	
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	**385 722,64**	**263 755,27**
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
- produits sur dépôts et comptes financiers		
- produits sur actions et valeurs assimilées		
- produits sur Obligations et valeurs assimilées	23 682,75	
- produits sur TCN		
- produits sur titres OPC		
- produits sur Opérations temporaires		
- produits sur Instruments financiers à terme		
Autres produits financiers		
Total III	**23 682,75**	
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
- charges sur Opérations Temporaires sur titres		
- charges sur Instruments financiers à terme		
- charges sur dettes financières		
Autres charges financières	(66,64)	(2 671,12)
Total IV	**(66,64)**	**(2 671,12)**
Résultat sur opérations financières (III-IV)	**23 616,11**	**(2 671,12)**
Autres produits (V)		
Produits exceptionnels		
Reprises sur provisions		
Transfert de charges		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	(151 152,44)	**(66 669,31)**
Charges externes	(87 251,87)	(32 602,24)
Autres charges externes	(4 621,28)	(1 206,71)
Impôts, taxes et versements assimilés		
Charges de personnel		
Autres charges de gestion courante		
Dotations aux frais budgétés	(59 279,29)	(32 860,36)
Autres charges (VII)		
Frais sur cessions		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux provisions		
Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)	**258 186,31**	**194 414,84**
Produits sur cession d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	10 313,98	7 173,42
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Plus-value sur cession d'OPC	16 308,33	
Total VIII	**26 622,31**	**7 173,42**
Charges sur cession d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		(622,36)
Total IX		**(622,36)**
Résultat sur cessions d'actifs (VIII-IX)	**26 622,31**	**6 551,06**
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	**284 808,62**	**200 965,90**
Comptes de régularisation (X)	(14 805,44)	29 972,23
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	**270 003,18**	**230 938,13**

FRAIS DE GESTION

	Montant au 31/12/2023 (en € HT)	Taux réel (% actif net)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion)[1] dont :	151 152,44	1,69 %
- honoraires de la société de gestion	109 926,18	1,23 %
- honoraires des évaluateurs immobiliers		0,00 %
- honoraires du dépositaire	13 197,62	0,15 %
- honoraires du commissaire aux comptes	12 346,20	0,14 %
- honoraires du valorisateur	11 061,16	0,12 %
- divers	4 621,28	0,05 %

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

	Montant au 31/12/2023 (en € TTC)	Taux réel (% actif net moyen)	Taux max prospectus
Frais d'exploitation immobilière	55 500,57	2,48 %	2,00 % TTC

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

RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus values	Moins values	31/12/2023	31/12/2022
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Autres droits réels				
Immeubles en cours de construction				
Contrat de crédit-bail				
Autres				
Total immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
Parts des sociétés de personnes	10 313,98		10 313,98	7 173,42
Parts et actions des sociétés				
Actions négociées sur un marché réglementé				
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier	**10 313,98**		**10 313,98**	**7 173,42**
Total actifs à caractère immobilier	**10 313,98**		**10 313,98**	**7 173,42**
Obligations négociées sur un marché réglementé				
Titres de créances				
Autres actifs non immobiliers				
Instrument financier à terme				
Écart de change				
OPCVM	16 308,33		16 308,33	(622,36)
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	**16 308,33**		**16 308,33**	**(622,36)**
Total	**26 622,31**		**26 622,31**	**6 551,06**

INVENTAIRE

Éléments du portefeuille et libellés des valeurs	Devise de cotation	Quantité	Évaluation (en €)	% de l'actif net
Actifs à caractère immobilier			**7 774 221,88**	**87,00 %**
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels			-	0,00 %
Contrats de crédit-bail			-	0,00 %
Sous-total properties type			**0,00**	**0,00 %**
Parts des sociétés de personnes			7 774 221,88	87,00 %
SCPI - Société civile de placement immobilier				
- LF Grand Paris Patrimoine	EUR	7 259,00	2 070 266,80	23,17 %
- Épargne Foncière	EUR	3 166,00	2 445 355,08	27,37 %
- Sélectinvest 1	EUR	5 431,00	3 258 600,00	36,47 %
Total SCPI - Société civile de placement immobilier			**7 774 221,88**	**87,00 %**
Parts et actions des sociétés			-	0,00 %
Actions négociées sur un marché réglementé			-	0,00 %
Total Actions Listées			**0,00**	**0,00 %**
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents			-	0,00 %
Total OPCI et organismes étrangers équivalents			**0,00**	**0,00 %**
Avance preneur sur crédit-bail			-	0,00 %
Total Avance preneur sur crédit-bail			**0,00**	**0,00 %**
Autres actifs à caractère immobilier			-	0,00 %
Total Avance en compte courant			**0,00**	**0,00 %**
Provisions			**-**	**0,00 %**
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			**776 302,00**	**8,69 %**
Dépôts			-	0,00 %
Total Dépôt à terme			**0,00**	**0,00 %**
Obligations et valeurs assimilées			-	0,00 %
Titres de créances			-	0,00 %
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières			776 302,00	8,69 %
Part de fond				
- LFP Trèsorerie I FCP 5DEC	EUR	4,35	481 237,72	5,39 %
- AVIVA Investors Monétaire C	EUR	129,00	295 064,28	3,30 %
Total Part de fond			**776 302,00**	**8,69 %**
Opérations temporaires sur titres			-	0,00 %
Instruments financiers à terme			-	0,00 %
Autres instruments financiers			-	0,00 %
Total Autres instruments financiers			**0,00**	**0,00 %**
Créances			**91 877,01**	**1,03 %**
Dettes			**(249 965,85)**	**-2,80 %**
Dettes envers les établissements de crédit			-	0,00 %
Dettes financières diverses			-	0,00 %
Dépôts de garantie reçus			-	0,00 %
Autres dettes d'exploitation			(249 965,72)	-2,80 %
Dépôts à vue			**543 574,72**	**6,08 %**
Total Actif net			**8 936 009,76**	**100,00 %**

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

Néant.

LF OPSIS EPARGNE IMMOBILIERE

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

LF OPSIS EPARGNE IMMOBILIERE

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable
128, boulevard Raspail – 75006 Paris
RCS : Paris 842 368 425

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société LF OPSIS EPARGNE IMMOBILIERE,

Opinion

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changement de règles et méthodes comptables » des « Règles et méthodes comptables d'évaluation des actifs » de l'annexe aux comptes annuels qui expose le changement de méthodes comptables relatif à la première application des nouveaux règlements comptables relatifs aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier (règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier).

Justification des appréciations

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

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

Comme indiqué dans la note « Actifs immobiliers » des « Règles et méthodes d'évaluation des actifs » de l'annexe aux comptes annuels, les titres de participation des SCPI détenues par la SPPICAV sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base de leur valeur de retrait au 31 décembre 2024. Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

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 Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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 Président.

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

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion.

  Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Paris La Défense, le 11 avril 2025

DocuSigned by:
Anton LISSORGUES
31DBACFD9D2D4AC...

Anton Lissorgues

Associé

LF OPSIS EPARGNE IMMOBILIERE

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

LF OPSIS EPARGNE IMMOBILIERE

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable
128, boulevard Raspail – 75006 Paris
RCS : Paris 842 368 425

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

À l'assemblée générale de la société LF OPSIS EPARGNE IMMOBILIERE,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.227-10 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.227-10 du code de commerce.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Paris La Défense, le 11 avril 2025

DocuSigned by:
Anton LISSORGUES
31DBACFD9D2D4AC...

Anton Lissorgues

Associé

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

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