

RAPPORT
ANNUEL
2021

OPCI
LF OPSIS
PATRIMOINE

PRÉAMBULE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire en application des statuts et des dispositions du Code de Commerce pour vous rendre compte de l'activité de la société LF Opsis Patrimoine (la « Société » ou la « SPPICAV ») au cours de l'exercice 2021, 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 douzième exercice social de la SPPICAV portant sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021.

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

Assemblée générale réunie à titre ordinaire

- Rapport de gestion du conseil d'administration et rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et quitus aux administrateurs
- Affectation du résultat de l'exercice.
- Constatation de l'évolution nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice.
- Lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et L.225-40-1 du Code de commerce et approbation de ces conventions.
- Quitus à la société de gestion.
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

Le conseil d'administration.

OPCI LF OPSIS PATRIMOINE

RAPPORT ANNUEL

Exercice clos le 31 décembre 2021

1/		
GOVERNANCE AU 31 DÉCEMBRE 2021		2
2/		
CONJONCTURE		3
Le marché immobilier en 2021		3
Le marché financier en 2021		4
3/		
GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE		6
4/		
RAPPORT DE GESTION		8
Objectifs de gestion et stratégie d'investissement		8
Évènements significatifs de l'exercice		10
Gestion et résultats de l'OPCI		11
5/		
TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE		19
6/		
COMPTES ANNUELS		20
7/		
ANNEXES		22
Règles et méthodes d'évaluation des actifs		22
Hors bilan		25
8/		
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES		34
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels		34
Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées		36



1 /

GOVERNANCE AU 31 DÉCEMBRE 2021



Direction Générale

**Directeur Général – Société de Gestion
La Française Real Estate Managers
Représentée par Monsieur Marc-Olivier PENIN**

Administrateurs

**Monsieur Guillaume ALLARD,
Président du conseil
Monsieur Thierry SEVOUMIANS
La Française Real Estate Managers
représentée par Monsieur Marc-Olivier PENIN**

Dépositaire

**BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES (BPSS)
3 rue d'Antin
75002 PARIS**

Commissaires aux comptes

Titulaire

**DELOITTE & ASSOCIES
6 Place de la Pyramide
92908 Paris-La-Défense**

Suppléant

**BEAS
6 Place de la Pyramide
92908 Paris-La-Défense**

Experts immobiliers

**BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
CBRE VALUATION**

2 / CONJONCTURE LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2021

CONJONCTURE

UNE REPRISE SOLIDE PLUS IMPORTANTE QU'ATTENDUE

En 2021, l'activité économique a surpris par sa vigueur. Ainsi au troisième trimestre, la forte diffusion de la vaccination et la levée des contraintes sanitaires ont permis au PIB de revenir à son niveau d'avant-crise (fin 2019). La France ressort ainsi en tête sur la trajectoire de reprise économique des pays cœurs de la zone euro. La croissance française a été portée par la résilience des secteurs des services, soutenue par l'investissement des entreprises et des ménages alors que la consommation des ménages devrait gagner en vigueur en 2022.

Au quatrième trimestre 2021, deux facteurs ont perturbé de manière temporaire cette dynamique : d'une part, les difficultés d'approvisionnement ; d'autre part, la reprise épidémique, avec une cinquième vague mondiale et l'apparition du variant Omicron. Pour autant, l'économie française a démontré au fil des mois sa capacité d'adaptation au contexte de pandémie. Au final, le PIB devrait afficher une croissance de 6,7 % en 2021 en moyenne annuelle, un niveau record depuis 1969.

La zone euro a achevé 2021 avec une inflation à 5 % sur un an. La France est un peu mieux lotie que ses voisins avec une inflation sur un an à 2,8 %. Cette flambée de l'inflation s'explique largement par les tensions sur le prix de l'énergie et l'apparition de goulets d'étranglements suscitée par une reprise de l'économie mondiale d'une ampleur inconnue jusqu'alors. Le consensus global penche en faveur d'une résorption du pic d'inflation au cours du premier semestre 2022. Des premiers signaux comme la baisse des prix du transport maritime peuvent indiquer que le processus est en marche en ce début d'année 2022. Dans ce contexte, la BCE ne devrait pas rehausser ses taux de manière significative dans les 12 prochains mois.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

DES INVESTISSEURS PRIVILÉGIANT LA QUALITÉ PLUTÔT QUE LA QUANTITÉ

Les volumes investis en immobilier d'entreprise ont connu un net rebond au quatrième trimestre atteignant 10,3 milliards d'euros en France contre 5,9 milliards d'euros le trimestre précédent. Les différentes opérations initiées au cours de l'année ont pu se concrétiser grâce aux liquidités disponibles importantes, à une amélioration de la conjoncture économique, à la confirmation de la reprise du marché locatif dans un contexte où la prime de risque des actifs immobiliers est toujours attractive. Néanmoins, ce rebond de fin d'année ne permet pas de rattraper le retard accumulé. Au total, l'investissement en immobilier d'entreprise atteint 26 milliards d'euros en France en 2021 dont 14,5 milliards d'euros en Ile de France. Les résultats en régions sont en hausse sur un an, s'approchant des performances record de 2019. Les régions captent ainsi près de 40 % de l'investissement total dans l'hexagone, une part élevée liée essentiellement aux différentes cessions de portefeuilles d'entrepôts.

L'investissement industriel et logistique a atteint près de 6,7 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2021, un niveau et une part de marché records. Les portefeuilles, en particulier pan-européens, ont particulièrement animé le marché. Cette stratégie de portefeuilles permet aux acquéreurs une exposition rapide et massive à la classe d'actifs mais fait peser une lourde contrainte sur l'offre, qui de fait limite le nombre de candidats à l'acquisition mais aussi le nombre de dossiers.

Avec près de 16 milliards d'euros investis sur cette classe d'actifs, les bureaux continuent de dominer le marché de l'investissement français. Dans un contexte de redéfinition des stratégies immobilières des entreprises, les investisseurs se montrent hyper sélectifs et privilégient la qualité sur la quantité. Leurs demandes se concentrent sur les actifs de dernière génération combinant accessibilité, durabilité et flexibilité. Les marchés en régions affichent une belle performance, dépassant le seuil des 3 milliards d'euros pour la troisième fois, après 2018 et 2019.

Le marché des commerces affiche, quant à lui, un recul de 34 % par rapport à 2020 et totalise 3 milliards d'euros d'investissement en 2021. Néanmoins, ce résultat est à nuancer en fonction des typologies d'actifs : si les centres commerciaux et les pieds d'immeubles ont pâti de l'attentisme des investisseurs, les commerces de périphérie et notamment les retail-parks ont attiré de nombreux investisseurs.

Les taux de rendement bureaux demeurent à leur niveau plancher compte tenu de la concurrence accrue entre investisseurs pour les rares opportunités d'actifs core. Le taux prime du Quartier Central des Affaires reste ainsi stable à 2,6 %. Sur les autres classes d'actifs, si les taux de rendement prime sont restés stables au cours des trois derniers mois sur les actifs commerces, la logistique a connu une nouvelle compression des taux avec un taux prime à fin 2021 inférieurs à 3,5 %.

LE MARCHÉ LOCATIF DE BUREAU

UN MARCHÉ À DEUX VITESSES : CONCENTRATION DE LA DEMANDE DANS LES LOCALISATIONS CENTRALES ET HAUSSE DE LA VACANCE DANS LES PÉRIPHÉRIES

La demande placée a repris des couleurs en 2021 et atteint 1,85 millions de m² en 2021 en Ile de France, une hausse de 32 % sur un an. Cette belle dynamique retrouvée est attestée par les résultats du quatrième trimestre pendant lequel 631 000 m² ont été placés, un chiffre très proche des performances traditionnellement observées à cette période de l'année. La taille moyenne des transactions a cependant baissé de 20 %, malgré le retour des transactions supérieures à 5 000 m² au deuxième semestre.

Si le télétravail impacte objectivement les réflexions sur le nombre de m² nécessaires, la croissance des entreprises permet malgré tout de compenser le niveau d'activité, avec pour certaines d'entre elles, l'anticipation de la hausse de leurs effectifs à court et moyen terme. Ces sociétés privilégient les localisations centrales à l'instar du Quartier Central des Affaires

2 / CONJONCTURE LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2021

dans lesquels la demande placée enregistrée aux troisième et quatrième trimestres est supérieure à la moyenne trimestrielle des dix dernières années.

La stabilisation de l'offre immédiate observée au trimestre précédent se confirme : 4 millions de m² étaient disponibles fin 2021 en Ile de France, ce qui correspond à un taux de vacance moyen de 6,8 %. Une dichotomie apparaît cependant entre les marchés parisiens, qui voient leur offre diminuer et les périphéries sur lesquelles l'offre est en constante augmentation depuis le début de la pandémie. À titre d'exemple, Paris QCA voit son niveau de vacance passer de 3,6 à 3,1 % sur un an. Ainsi, alors que sur l'ensemble de l'Ile de France l'offre immédiate est plus de 2 fois supérieure à la demande placée, dans les localisations centrales, l'offre immédiate est désormais inférieure à la demande placée.

La concentration de l'activité dans les localisations centrales maintient le loyer prime parisien sous pression. Dans les autres marchés où l'offre est abondante et en hausse, les loyers connaissent des tensions baissières. Ces valeurs faciales s'accompagnent d'une hausse généralisée des mesures d'accompagnement.

LE MARCHÉ LOCATIF DE COMMERCE

FORT ATTENTISME DES INVESTISSEURS

Alors qu'il était déjà en pleine croissance, le e-commerce a été dopé par les circonstances inédites de la pandémie. En 2021, la part du commerce de détail en ligne approchait les 15 %, avec une pointe à 30 % pour les vêtements. Pour autant, les commerces physiques ne sont pas condamnés. Si la plupart des parcours d'achat commencent en ligne, dans de nombreux cas, ils se terminent dans un magasin physique situé un peu plus loin. Les détaillants ont acquis une compréhension plus fine du parcours d'achat du client, et de la manière dont il passe de l'online au offline. Un nombre grandissant est convaincu de la nécessité de proposer un commerce de détail véritablement hybride.

Sur le marché de l'investissement, après un premier semestre quasiment à l'arrêt, le marché a connu un second semestre plus dynamique. Au total, 3 milliards d'euros ont été investis en commerce en 2021 en France, une baisse de 38 % sur un an.

Dans l'attente d'une solide redynamisation du marché, les taux de rendement prime des actifs de commerce se maintiennent à un niveau stable, après les corrections enregistrées sur toutes les typologies d'actifs commerce depuis le début de la crise. Les taux de rendement des actifs secondaires restent, quant à eux, orientés à la hausse.

LE MARCHÉ FINANCIER EN 2021

L'année 2021 est marquée par un rebond spectaculaire de la croissance économique dans le monde après la profonde récession de 2020, conséquence des mesures sanitaires de distanciation sociale et de confinement qui ont paralysé l'activité. Le rebond touche inégalement les pays développés, très protégés par la vaccination, et les pays émergents, encore peu vaccinés et fragiles. Il se manifeste également surtout dans la demande de biens, le secteur des services restant relativement entravé par la poursuite de la pandémie.

Les forces de rupture sociétales, économiques et monétaires liées à la crise sanitaire ont plutôt agi dans le sens d'un renforcement de l'inertie des tendances en cours plutôt que d'une inflexion (le « monde d'après »), avec en tête le développement de la digitalisation et de la technologie en général. Le corps social est apparu beaucoup plus élastique et souple dans ses changements de comportements comme dans l'adoption de nouveaux usages que l'on aurait pu imaginer avant la pandémie.

La puissance des mesures de soutien au revenu des acteurs privés en période de restriction sanitaire combinée à la déglobalisation des échanges et à la désorganisation des circuits économiques débouche sur une inflation plus forte et plus longue qu'anticipé. Le prix de l'énergie est sous tension, conséquence du sous-investissement chronique en exploration-production d'énergie fossile depuis plusieurs années, mais aussi de l'introduction progressive de prix ou de taxe carbone et du coût marginal supérieur des énergies renouvelables lié à leur caractère intermittent. Sur le marché du travail, la demande de main d'œuvre reste plus forte que l'offre, exerçant une pression à la hausse sur les salaires sans initier toutefois une spirale prix-salaires.

Même si elle s'assagit, la croissance de la masse monétaire reste forte, alimentée par la création monétaire des banques commerciales profitant de la pentification de la courbe de structure des taux d'intérêt, compensant la réduction des achats d'actifs par les Banques centrales.

La gestion de la dette publique qui a atteint des niveaux jamais observés depuis la seconde guerre mondiale reste un souci majeur. Historiquement, les excès de ce genre ont été absorbés par le maintien de taux d'intérêt réels négatifs sur longue période, ce qui apporte un soutien de poids au marché immobilier.

Les marchés d'actions considèrent que les effets de la pandémie sur l'activité économique des pays développés sont terminés, ce qui a entraîné une certaine euphorie, observable en particulier au travers du prisme des valorisations en termes de rapport cours sur bénéfice, proches des plus hauts dans une perspective centenaire. Mais progressivement les valeurs ayant bénéficié de la crise sanitaire, notamment les valeurs technologiques, perdent de la dynamique.

Les perspectives de croissance restent bien orientées en 2022 quoiqu'en ralentissement par rapport à 2021 avec un atterrissage progressif vers les niveaux d'activité enregistrés avant la crise financière globale de 2008. Après une bosse en 2022, l'inflation devrait également revenir au niveau de ces années-là, soit un régime de hausse des prix supérieur de 1 % à celui enregistré après la crise financière globale. La normalisation de la politique monétaire devrait s'enclencher nettement aux États-Unis à partir de 2022, avec un arrêt des achats d'actifs par la Banque Centrale et une hausse progressive des taux directeurs, un ou deux ans plus tard sans doute en zone euro.

Plus que jamais, et en grande partie en raison du risque climatique, il est nécessaire d'analyser les dynamiques de croissance, d'inflation, de marché en dispersion autour de la moyenne, en plus de l'évolution de cette moyenne. De nombreux secteurs font en effet face à de nécessaires mutations technologiques majeures pour continuer de croître comme les secteurs industriels à haute intensité carbone, d'autres peuvent croître fortement sans trop de contraintes comme l'éducation, la santé, la technologie. Valeurs d'efficacité et valeurs de rareté, territoires dynamiques et déclinants, capital humain et physique adapté aux changements sociétaux et technologiques ou non seront les facteurs discriminants de la performance des marchés.



3 / GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

ACCÈS À L'INFORMATION

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du 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 et le financement du terrorisme, La Française Real Estate Managers reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte à l'intérêt 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 bonne 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.

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion.

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

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

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

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

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

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

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 218 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 11 484 566,23 euros (dont 9 973 866,23 euros de part fixe et 1 510 700,00 euros de part variable).

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

La Politique de rémunération a été modifiée en 2021 et intègre désormais les risques en matière de durabilité.

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

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

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

RGPD – PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

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

STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LA POCHE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

- Détention directe des immeubles : jusqu'à 100 % maximum de la poche immobilière ;
- Détention indirecte d'immeubles au travers de sociétés contrôlées : jusqu'à 100 % maximum de la poche immobilière ;
- Détention de participations dans des sociétés non contrôlées par la SPPICAV et non cotées : jusqu'à 16,67 % maximum de la poche immobilière ;
- Détention de titres de foncières cotées : de 0 % à 15 % de la poche immobilière.

STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LES POCHE FINANCIÈRES ET DE LIQUIDITÉ

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

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

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

LES FONDS SÉLECTIONNÉS SERONT DES OPCVM/FIA :

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

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

CRITÈRES QUANTITATIFS

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

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

CRITÈRES QUALITATIFS

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

- La structure (qualité de l'organisation, stabilité des équipes, 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 recourir à l'emprunt dans le cadre de sa politique d'investissement d'une part, et dans le cadre de la gestion de sa liquidité d'autre part.

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

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

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

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

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

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

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

Ou

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

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

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

COMPTES COURANTS, DÉLIVRANCES DE GARANTIES ET CAUTIONS

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

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

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

Les limites de risque fixées réglementairement et statutairement n'ont pas été dépassées au 31 décembre 2021.

4 / RAPPORT DE GESTION

ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

La société est en ligne avec son allocation cible : l'actif net de 232,3 M€, son actif brut s'élève à environ 305,6 M€ réparti pour 57,74 % sur la poche immobilière, 5,37 % d'actions de foncières cotées, 14,61 % sur la poche actifs financiers et 12,83 % sur la poche de trésorerie.

INVESTISSEMENT DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

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

- 100 % du capital de la SAS LFP Opsis 1, qui détient 12 % de la SCI LF Axialys ;
- 20 % de la SCI LF Orléans ;
- 15 % de la SCI LF Voluta ;
- 10 % de la SCI Allgau ;
- 10 % de la SCI LF EDO ;
- 5 % de la SCI LF Châtillon.

L'exposition immobilière est complétée par une participation dans deux fonds immobilier non cotés (OPPCI LF Résidences Séniors, SCPI LF Grand Paris Patrimoine).

Le fonds LFP Opsis 1 est composé de 14 actifs immobiliers de bureaux et commerces évalués à 74,2 M€. L'activité immobilière de 2021 s'est concentrée essentiellement à la gestion du patrimoine immobilier : gestion des travaux, et suivi actif de l'activité locative.

Au cours du deuxième trimestre 2021, l'OPCI LF Opsis Patrimoine a cédé pour environ 5,5 M€ de parts de la SCPI Épargne Foncière. Par ailleurs, au cours du deuxième semestre l'OPCI a pris des participations à hauteur de 10 % et 5 % dans les SCI LF EDO et LF Châtillon, propriétaires de deux actifs de bureaux, respectivement à Issy-les-Moulineaux et Châtillon.

INVESTISSEMENT DE LA POCHE FINANCIÈRE

L'année 2021 aura été marquée par la sortie de crise du Covid-19 et la réouverture des économies nationales à des rythmes différents et ce via la mise en place de campagnes massives de vaccination. Cette réouverture des économies s'est accompagnée d'un rebond fort de la croissance mondiale, estimée sur l'année à +5,9 % et d'une envolée des pressions inflationnistes : l'inflation atteint ainsi des points historiquement hauts à +5 % en Europe et +7 % aux États-Unis en rythme annualisé.

Du côté des politiques monétaires, les Banques centrales ont conservé un biais accomodatant pour accompagner la reprise des économies, considérant les pressions inflationnistes comme transitoires et liées aux ruptures des chaînes d'approvisionnement qui progressivement, devraient disparaître avec la reprise de la production mondiale.

En 2021, les marchés actions affichent une très forte performance en raison de l'effet accélérateur de la croissance et de la reprise de l'activité : les actions européennes, sont en hausse de +23,8 % alors que le secteur des foncières cotées affiche un retard significatif avec une hausse de +4,42 % seulement pour l'indice foncières cotées de la

zone euro (EPRA). Cette sous-performance relative provient principalement des secteurs toujours très impactés par la persistance des restrictions sanitaires et notamment les secteurs de l'hôtellerie et des commerces.

Au niveau obligataire, les taux « core » terminent l'année en hausse en raison de l'accélération de l'inflation et de la crainte d'une persistance de ces pressions inflationnistes sur une période plus longue : le taux 10 ans allemand est en hausse de +40 bps sur l'année et le taux 10 ans français est en hausse de +50 bps.

Dans ce contexte de marché, la poche financière réalise une performance annuelle de +0,25 % et contribue positivement à la performance de l'OPCI pour +0,12 %.

En ce qui concerne l'allocation de la poche financière, nous avons maintenu au cours de l'année 2021 un taux d'exposition aux foncières cotées de l'ordre de 7 % de l'actif net de l'OPCI : nous pensons que le secteur présente une valorisation attractive et sommes positifs pour l'année 2022. Sur la partie obligataire, nous avons maintenu toute l'année une faible exposition en duration afin de se protéger contre la hausse des taux et de l'inflation, avec une préférence pour les obligations d'entreprises et le crédit « High Yield ».

INVESTISSEMENT DE LA POCHE DE LIQUIDITÉ

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

Information sur la Sélection des intermédiaires / best execution
Non applicable.

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

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

Transparence des opérations de financement sur titres et de la réutilisation
Non applicable.

VIE SOCIALE

Néant.

PROSPECTUS

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

4 / RAPPORT DE GESTION

GESTION ET RÉSULTATS DE L'OPCI

TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES INCLUANT LES DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES

Résultats financiers de la société au cours des 5 derniers exercices	2017 Actions "LF Opsis Patrimoine Partenaires"	2018 Actions "LF Opsis Patrimoine Partenaires"	2019 Actions "LF Opsis Patrimoine Partenaires"	2020 Actions "LF Opsis Patrimoine Partenaires"	2021 Actions "LF Opsis Patrimoine Partenaires"
I. Situation financière en fin d'exercice					
Capital	48 168 040,48	53 832 100,00	70 312 029,90	71 464 279,66	87 388 868,43
Nombre d'actions émises	470 624,25427	518 188,39836	602 304,20585	617 177,16988	743 538,08437
II. Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxe					
Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	1 628 948,93	1 160 751,34	1 564 546,97	706 189,29	1 603 844,69
Impôts sur les bénéfices					
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	1 628 948,93	1 160 751,34	1 564 546,97	706 189,29	1 603 844,69
Montant des bénéfices distribués	1 562 322,29	1 195 109,52	1 223 474,62	706 189,29	1 603 844,69
III. Résultat des opérations réduit à une seule action					
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	3,46	2,24	2,60	1,14	2,16
Dividende versé à chaque action	3,40	2,47	2,33	1,14	2,16

Résultats financiers de la société au cours des 5 derniers exercices	2017 Actions "LF Opsis Patrimoine Assurance"	2018 Actions "LF Opsis Patrimoine Assurance"	2019 Actions "LF Opsis Patrimoine Assurance"	2020 Actions "LF Opsis Patrimoine Assurance"	2021 Actions "LF Opsis Patrimoine Assurance"
I. Situation financière en fin d'exercice					
Capital	70 396 756,09	73 959 680,39	114 113 266,79	127 140 883,82	141 108 903,65
Nombre d'actions émises	832,36254	956,70613	1 303,18305	1 463,53074	1 600,62480
II. Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxe					
Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	2 161 765,84	1 608 006,43	2 542 322,00	1 256 506,25	2 589 498,83
Impôts sur bénéfices					
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	2 161 765,84	1 608 006,43	2 542 322,00	1 256 506,25	2 589 498,83
Montant des bénéfices distribués	2 013 592,71	1 666 184,00	1 943 130,41	1 256 506,25	2 589 498,83
III. Résultat des opérations réduit à une seule action					
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	2 597,14	1 680,77	1 950,86	858,54	1 617,81
Dividende versé à chaque action	2 550,00	1 854,11	1 745,60	858,54	1 617,81

Résultats financiers de la société au cours des 5 derniers exercices	2017 Actions "LF Opsis Patrimoine Elixime"	2018 Actions "LF Opsis Patrimoine Elixime"	2019 Actions "LF Opsis Patrimoine Elixime"	2020 Actions "LF Opsis Patrimoine Elixime"	2021 Actions "LF Opsis Patrimoine Elixime"
I. Situation financière en fin d'exercice					
Capital	3 532 205,99	3 658 038,44	3 147 320,02	3 028 958,73	3 900 304,84
Nombre d'actions émises	31 735,17654	32 326,69254	28 280,92563	27 451,68474	34 814,78864
II. Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxe					
Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	104 506,66	68 899,54	69 994,34	29 943,26	71 392,67
Impôts sur bénéfices					
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	104 506,66	68 899,54	69 994,34	29 943,26	71 392,67
Montant des bénéfices distribués	90 818,94	74 023,47	56 680,83	29 943,26	71 392,67
III. Résultat des opérations réduit à une seule action					
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	3,29	2,13	2,47	1,09	2,05
Dividende versé à chaque action	3,24	2,34	2,22	1,09	2,05

4 / RAPPORT DE GESTION

ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

Actions « LF Opsis Patrimoine Partenaires »	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Nombre d'actions en circulation	743 538,0844	617 177,1699	602 304,2059	518 188,3984	470 624,2543
Valeur Liquidative (VL) (en €)	117,53	115,79	117,27	114,55	115,25
Actif net (en €)	87 388 868,43	71 464 279,66	70 634 347,67	59 360 962,37	54 241 177,10
Dividende par action	2,16	1,14	2,33	2,47	3,40
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	1,50 %	-1,26 %	2,37 %	-0,61 %	1,23 %

Actions « LF Opsis Patrimoine Assurances »	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Nombre d'actions en circulation	34 814,7886	1 463,5307	1 303,1831	956,7061	832,3625
Valeur Liquidative (VL) (en €)	112,03	86 872,71	87 966,43	85 950,70	86 477,42
Actif net (en €)	3 900 304,84	127 140 883,82	114 636 368,46	82 229 568,25	71 980 567,24
Dividende par action	1 617,81	858,54	1 745,60	1 854,11	2 550,00
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	1,54 %	-1,24 %	2,35 %	-0,61 %	1,23 %

Actions « LF Opsis Patrimoine Elixime »	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Nombre d'actions en circulation	1 600,6248	27 451,6847	28 280,9256	32 326,6925	31 735,1765
Valeur Liquidative (VL) (en €)	88 158,63	110,33	111,79	108,99	109,66
Actif net (en €)	141 108 903,65	3 028 958,73	3 161 737,57	3 523 599,09	3 480 116,16
Dividende par action	2,05	1,09	2,22	2,34	3,24
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	1,48 %	-1,31 %	2,57 %	-0,61 %	1,23 %

PRISES DE PARTICIPATION INTERVENUES AU COURS DE L'EXERCICE

Il est à noter que l'OPCI a souscrit à une augmentation de 7 013 parts de la SCI LF EDO afin de financer l'acquisition d'un actif de bureaux situé à Issy-les-Moulineaux (92).

Par ailleurs l'OPCI a également souscrit à une augmentation de 3 028 parts de la SCI LF Châtillon afin de financer l'acquisition d'un actif de bureaux situé à Châtillon (92).

Enfin l'OPCI a souscrit à une augmentation de 14 400 parts de la société LFP Opsis 1 afin de financer les travaux de l'immeuble en VEFA situé à Marcq-en-Barœul (59).

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

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

GESTION ET ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

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

Dénomination	Date d'acquisition	Type d'actif	Valeur vénale 31/12/2021	Poids des actifs	Taux de rendement acquisition	Durée des baux des actifs en portefeuille (WALB)
Blagnac (31)	30/12/2015	Bureaux	6,1 M€	3,8 %	7,00 %	2,15
Alberville (73)	27/12/2011	Commerce	4,8 M€	2,9 %	6,60 %	3,00
Avesnelles (59)	27/12/2011	Commerce	5,9 M€	3,7 %	5,80 %	5,99
Blois (41)	27/12/2011	Commerce	4,4 M€	2,7 %	7,10 %	3,00
Freneuse (78)	27/12/2011	Commerce	1,9 M€	1,2 %	7,10 %	2,00
Clichy (92)	27/06/2016	Commerce	7,4 M€	4,5 %	4,30 %	1,63
Mouvoux (59)	29/06/2015	Commerce	2,3 M€	1,4 %	6,20 %	3,15
Lisieux (14)	15/03/2018	Commerce	2,5 M€	1,5 %	6,30 %	10,99
Ballainvilliers (91)	15/03/2018	Commerce	1,7 M€	1,0 %	6,30 %	10,99
Château-Thierry (02)	15/03/2018	Commerce	1,9 M€	1,2 %	6,30 %	10,99
Fougères (35)	15/03/2018	Commerce	1,6 M€	1,0 %	6,30 %	10,99
Lille (59)	07/08/2014	Commerce	1,3 M€	0,8 %	5,90 %	3,24
Mérignac (33)	23/10/2019	Bureaux	14,6 M€	9,0 %	5,75 %	1,36
Marcq-en-Baroeul (59)	19/12/2019	Bureaux	17,9 M€	11,0 %	5,00 %	8,81
Total			74,2 M€			
SCI AXIALYS	22/12/2010	Bureaux	19,9 M€	12,2 %	5,50 %	2,38
SCI VOLUTO	15/12/2016	Bureaux	10,4 M€	6,4 %	4,50 %	3,45
SCI ALLGAU - ALLEMAGNE	15/12/2016	Tourisme	10,7 M€	6,6 %	6,20 %	15,15
SCI LF ORLÉANS	29/06/2017	Commerce	2,4 M€	1,5 %	6,30 %	2,01
SCI LF EDO	19/03/2021	Bureaux	13,6 M€	8,4 %	3,90 %	4,54
SCI LF CHÂTILLON	21/10/2021	Bureaux	5,3 M€	3,3 %	3,70 %	7,00
LF Résidences Séniors*	31/12/2017	Résidences seniors	3,9 M€	2,4 %	4,60 %	10,08
LF Grand Paris Patrimoine*	31/10/2017	Bureaux	22,1 M€	13,6 %	4,28 %	4,00
Total			162,3 M€	100 %		5,10 ans

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

VIA LA SOCIÉTÉ SAS LFP OPSIS 1, DE 14 ACTIFS VALORISÉS À 74,2 M€ AU 31/12/2021 :

Fin 2021, le rendement immobilier s'élève autour de 5,8 % avec une WALB de 4,8 ans et un taux d'occupation physique d'environ 99,5 %.

La valeur d'expertise à périmètre constant du portefeuille immobilier est en hausse de 2,27 % par rapport au 31 décembre 2020. Cette hausse témoigne de la résilience du portefeuille immobilier de la société LFP Opsis 1 dans un contexte de crise économique et sanitaire.

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

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

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

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

L'actif présente une superficie de 8 983 m² répartie sur cinq étages et trois niveaux au sous-sol incluant 182 emplacements de parking et est loué intégralement au Groupe Crédit Agricole au travers d'un bail 3/6/9 à échéance 2025.

VIA UNE PARTICIPATION DE 10 % DANS LA SCI ALLGAU :

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

L'exploitant du site est le Groupe Pierre & Vacances - Center Parc qui bénéficie de deux baux fermes de 18 ans à échéance 2037. À noter que suite au confinement du deuxième trimestre 2020, le centre Allgau a dû fermer ses portes durant 2 mois pour cause de pandémie, entraînant une chute du chiffre d'affaires de l'exploitant. Des mesures d'accompagnement ont donc été négociées afin d'aider le locataire à faire face à ce choc de trésorerie. Ainsi, une franchise de 3,5 mois de loyer a été accordée en contrepartie d'une prolongation de 3 ans de la durée ferme du bail (passant de 15 ans à 18 ans).

4 / RAPPORT DE GESTION ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

VIA UNE PARTICIPATION DE 20 % DANS LA SCI LF ORLÉANS :

D'un ensemble commercial situé au cœur du centre-ville d'Orléans (45) et proche des bords de Loire. L'ensemble est composé de 13 cellules commerciales pour une surface d'environ 3 975 m² et est loué à 8 enseignes pour un rendement d'environ 6,5 % AEM.

VIA UNE PARTICIPATION DE 10 % DANS LA SCI LF EDO :

Au premier trimestre 2021, la SPPICAV LF Opsis Patrimoine a pris une participation de 10 % au capital de la SCI LF Edo qui a fait l'acquisition le 19 mars 2021 d'un immeuble de bureaux d'une surface de 10 889 m² édifié en R+7 à Issy-les-Moulineaux. Restructuré à neuf en 2017, l'actif est loué en intégralité au groupe Transdev via un bail 9 ans fermes à échéance juillet 2026 et génère un taux de rendement à l'entrée d'environ 3,90 % (7 % après effet de levier).

VIA UNE PARTICIPATION DE 5 % DANS LA SCI LF CHÂTILLON :

Fin octobre 2021, la SPPICAV LF Opsis Patrimoine a pris une participation de 5 % au capital de la SCI LF Châtillon afin de faire l'acquisition d'un actif de bureaux de 15 413 m² situé à Châtillon et générant un taux de rendement de 6 % environ après effet de levier. L'actif est loué en totalité à la société Orano (anciennement Areva).

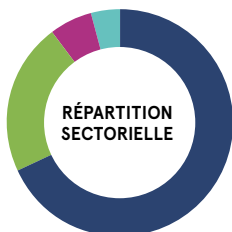
Par ailleurs, l'OPCI détient des participations dans :

- L'OPPCI LF Résidences Séniors qui représente 1,69 % de l'actif net de l'OPCI et qui détient 14 résidences gérées pour séniors dont 12 livrés et présentant une performance 2021 de 5,2 % ;
- La SCPI LF Grand Paris Patrimoine qui représente 9,49 % de l'actif net de l'OPCI et qui a présenté sur l'année un taux de distribution de 4,53 % (taux de distribution calculé sur valeur de marché).

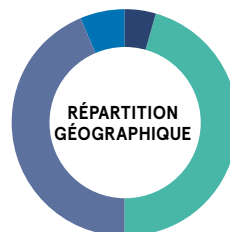
AU GLOBAL, LE PORTEFEUILLE AGRÉGÉ DE LA SPPICAV AFFICHE AU 31 DÉCEMBRE 2021 :

- Un taux d'occupation financier de 98,70 % ;
- Un taux d'occupation physique de 99,60 %.

LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE EST LA SUIVANTE (RÉPARTITION EN VALEUR DU PATRIMOINE) :



Bureaux	68,09 %	Hôtels, Tourisme, Loisirs	6,12 %
Commerces	21,79 %	Santé, Éducation	4,00 %



Paris	4,66 %	Régions	43,64 %
Île-de-France	45,58 %	Allemagne	6,12 %

4 / RAPPORT DE GESTION

GESTION ET RÉSULTATS DE L'OPCI

SITUATION D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITÉ DE LA SPPICAV

SITUATION D'ENDETTEMENT DE LA SPPICAV

Conformément à la réglementation, la SPPICAV est autorisée à recourir à de l'endettement jusqu'à 40 % de la valeur de ses actifs immobiliers, prenant en compte par transparence les actifs immobiliers et les dettes contractées par les filiales et participations de l'OPCI à hauteur de la quote-part. Le ratio LTV s'élève à 27,8 % au 31 décembre 2021.

Au 31 décembre 2021, 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 1,31 au 31 décembre 2021.

GARANTIES OCTROYÉES

Les garanties octroyées ont été les suivantes :

Néant

SITUATION DE LIQUIDITÉ DE LA SPPICAV

La trésorerie disponible de la SPPICAV, estimée à sa valeur boursière au 31 décembre 2021, s'élève à 22,2 M€.

Avec des liquidités disponibles incluant des OPCVM monétaires pour 39,20 M€, le ratio liquidité/valeur globale des actifs gérés (actif brut) au 31 décembre 2021 est de 12,83 %.

PERSPECTIVES SUR LA PÉRIODE À VENIR

L'année 2022 sera principalement consacrée au suivi des actions mises en place afin d'optimiser le revenu de immeubles et la croissance du résultat.

ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient entraîner des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier. A la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

Par ailleurs, le conseil d'administration du 19 janvier 2022 a décidé de créer une nouvelle catégorie d'actions intitulée « LF Opsis Patrimoine – Crédit Mutuel », destinée aux souscripteurs des entités faisant partie du Groupe Crédit Mutuel et/ou gérées par l'une de ces entités.

SFDR / TAXONOMIE

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

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

En conséquence, le prospectus de la Société a été mis à jour avec effet au 1^{er} janvier 2022.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS

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

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

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

Administrateurs :

Les administrateurs siégeant au Conseil sont les suivants :

- Monsieur Guillaume ALLARD ;
- Monsieur Thierry SEVOUMIANS ;
- La société La Française Real Estate Managers, représentée par Monsieur Marc-Olivier PENIN.

Enfin, il vous est rappelé que l'ensemble des mandats des administrateurs arrive à échéance lors de l'assemblée générale de 2024, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Commissaires aux comptes :

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

Experts immobiliers :

- BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE ;
- CB Richard Ellis Valuation.

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

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

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

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

- BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE : 25 000 000 €
- CB Richard Ellis Valuation : 5 000 000 €

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS

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

Mandats de Monsieur Thierry SEVOUMIANS au 31 décembre 2021

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

Mandats de Monsieur Guillaume ALLARD au 31 décembre 2021

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

Mandats de Monsieur Marc-Olivier PENIN au 31 décembre 2021

Dénomination sociale	Forme juridique	Nature du mandat social
LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS	SAS	Directeur général Membre du Directoire Dirigeant Responsable (AMF)
LF OPSIS PATRIMOINE	SPPICAV SA	MANAGERS, Directeur Général et Administrateur
LFP EUROPEAN FUND OF FUNDS	SICAV	Administrateur
CM-CIC SCPI GESTION	SCPI	Administrateur (jusqu'au 30 juin 2021)
LF OPSIS ÉPARGNE IMMOBILIÈRE	SPPICAV SAS	Représentant de LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS, Président
COLOMBUS PARTICIPATIONS	SARL	Gérant

LISTE DES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Nous vous informons qu'aucune convention visée aux articles L.225-38 et L.225-40-1 du Code de commerce n'a été signée au cours de l'exercice 2021.

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

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

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

Nous vous informons que la direction générale de la SPPICAV est assumée par sa société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS, représentée par Monsieur Marc-Olivier PENIN et que la présidence du Conseil d'Administration est assumée par Monsieur Guillaume ALLARD.

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le compte de résultat fait apparaître un résultat de 4 264 736,19 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2021. Ce résultat net se décompose comme suit :

Actions LF Opsis Patrimoine Partenaires : 1 603 844,69 € soit 2,16 €/part :

- Résultat net : 1 551 783,59 €
- Régularisation du résultat net : 36 519,15 €
- Résultat sur cession d'actifs : 12 822,68 €
- Régularisation des cessions d'actifs : 2 719,27 €

Actions LF Opsis Patrimoine Assurance : 2 589 498,83 € soit 1 617,81 €/part :

- Résultat net : 2 528 585,47 €
- Régularisation du résultat net : 35 760,70 €
- Résultat sur cession d'actifs : 21 395,51 €
- Régularisation des cessions d'actifs : 3 757,15 €

Actions LF Opsis Patrimoine Elixime : 71 392,67 € soit 2,05 €/part :

- Résultat net : 64 563,68 €
- Régularisation du résultat net : 6 138,74 €
- Résultat sur cession d'actifs : 603,02 €
- Régularisation des cessions d'actifs : 87,23 €

Conformément aux dispositions applicables aux SPPICAV, nous vous proposons d'affecter le résultat distribuable de 4 264 736,19 € de la manière suivante :

- allouer aux actionnaires un dividende net de : 4 264 736,19 €
- inscrire en report à nouveau le montant de : 0,00 €

Il est proposé la distribution suivante :

- 2,16 € le montant du dividende revenant à chaque action LF Opsis Patrimoine Partenaires ;
- 1 617,81 € le montant du dividende revenant à chaque action LF Opsis Patrimoine Assurance ;
- 2,05 € le montant du dividende revenant à chaque action LF Opsis Patrimoine Elixime.

4 / RAPPORT DE GESTION

GESTION ET RÉSULTATS DE L'OPCI

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

Exercice	Dividende/action	Revenus anciennement éligibles à l'abattement de l'article 158-3 CGI	Revenus non éligibles à l'abattement de l'article 158-3 CGI
31/12/2020	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 1,48 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 123,54 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 1,37 €	N/A	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 1,48 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 123,54 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 1,37 €
31/12/2019	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 2,33 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 745,60 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 2,22 €	N/A	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 2,33 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 745,60 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 2,22 €
31/12/2018	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 2,47 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 854,11 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 2,34 €	N/A	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 2,47 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 854,11 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 2,34 €

CONTRÔLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

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

Nous vous informons qu'aucune convention relevant de ces deux articles n'a été signée au cours de l'exercice 2021.

5 / TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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

- approuve l'inventaire et les comptes annuels, à savoir le bilan, le hors bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés au 31 décembre 2021, 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 2021 lesquels font apparaître un résultat de 4 264 736,19 €.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Le compte de résultat fait apparaître un résultat de 4 264 736,19 € sur l'exercice clos le 31 décembre 2021. Ce résultat net se décompose comme suit :

Actions LF Opsis Patrimoine Partenaires : 1 603 844,69 €

- Résultat net : 1 551 783,59 €
- Régularisation du résultat net : 36 519,15 €
- Résultat sur cession d'actifs : 12 822,68 €
- Régularisation des cessions d'actifs : 2 719,27 €

Actions LF Opsis Patrimoine Assurance : 2 589 498,83 €

- Résultat net : 2 528 585,47 €
- Régularisation du résultat net : 35 760,70 €
- Résultat sur cession d'actifs : 21 395,51 €
- Régularisation des cessions d'actifs : 3 757,15 €

Actions LF Opsis Patrimoine Elixime : 71 392,67 €

- Résultat net : 64 563,68 €
- Régularisation du résultat net : 6 138,74 €
- Résultat sur cession d'actifs : 603,02 €
- Régularisation des cessions d'actifs : 87,23 €

Conformément aux dispositions applicables aux SPICAV, nous vous proposons d'affecter le résultat distribuable de 4 264 736,19 € la manière suivante :

- allouer aux actionnaires un dividende net de : 4 264 736,19 €
- inscrire en report à nouveau le montant de : 0,00 €

Il est proposé la distribution suivante :

- 2,16 euros le montant du dividende revenant à chaque action LF Opsis Patrimoine Partenaires ;
- 1 617,81 euros le montant du dividende revenant à chaque action LF Opsis Patrimoine Assurance ;
- 2,05 euros le montant du dividende revenant à chaque action LF Opsis Patrimoine Elixime.

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
31/12/2020	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 1,48 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 123,54 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 1,37 €	N/A	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 1,48 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 123,54 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 1,37 €
31/12/2019	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 2,33 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 745,60 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 2,22 €	N/A	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 2,33 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 745,60 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 2,22 €
31/12/2018	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 2,47 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 854,11 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 2,34 €	N/A	Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 2,47 € Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 854,11 € Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 2,34 €

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

INQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

6 / COMPTES ANNUELS

BILAN ACTIF

	31/12/2021	31/12/2020
Actifs à caractère immobilier	147 207 732,47	121 234 053,44
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		
Contrat de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°)	48 252 978,45	43 656 826,22
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°)	78 616 246,24	69 769 526,67
Actions négociées sur un marché réglementé L.214-36 4°)	16 402 392,90	4 129 566,30
Obligations négociées sur un marché réglementé L.214-36 4°)		3 678 134,25
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents L.214-36 5°)	3 936 114,88	
Autres actifs à caractère immobilier		
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	61 534 141,57	55 795 610,86
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées	12 639 748,85	11 053 292,94
Titres de créances	1 460 951,91	2 557 878,63
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	47 433 440,81	42 184 439,29
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Autres instruments financiers		
Créances locataires	0,00	0,00
Autres créances	2 847 663,93	5 878 887,06
Dépôts à vue	22 286 340,49	20 164 393,69
Total de l'actif	233 875 878,46	203 072 945,05

BILAN PASSIF

	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres	232 398 076,92	201 634 122,21
Capital	228 133 340,73	199 037 919,31
Report des plus values nettes ⁽¹⁾		603 564,10
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾		
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	4 264 736,19	1 992 638,80
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾		
Provisions	0,00	0,00
Instruments financiers	0,00	0,00
Opérations de cession		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes	1 477 801,54	1 438 822,84
Dettes envers les établissements de crédit		293,80
Dettes financières diverses		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	1 477 801,54	1 438 529,04
Total du passif	233 875 878,46	203 072 945,05

⁽¹⁾ Y compris compte de régularisation.

COMPTÉ DE RÉSULTAT

	31/12/2021	31/12/2020
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	5 114 300,46	7 834 735,69
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
Total I	5 114 300,46	7 834 735,69
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	0,00	0,00
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	5 114 300,46	7 834 735,69
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	236 719,05	228 533,79
Autres produits financiers		
Total III	228 533,79	228 533,79
Charges sur Opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières	(125 817,51)	(165 959,45)
Total IV	(125 817,51)	(165 959,45)
Résultat sur opérations financières (III-IV)	110 901,54	62 574,34
Autres produits (V)	0,00	0,00
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	(1 073 969,26)	(885 092,22)
Autres charges (VII)	(6 300,00)	0,00
Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)	4 144 932,74	7 012 217,81
Produits sur cession d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	256 663,38	112 073,01
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	81 456,82	428 416,41
Total VIII	338 120,20	540 489,42
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	(91 298,56)	(3 665 100,14)
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	(212 000,43)	(1 894 221,72)
Total IX	(303 298,99)	(5 559 321,86)
Résultat sur cessions d'actifs (VIII-IX)	34 821,21	(5 018 832,44)
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	4 179 753,95	1 993 385,37
Comptes de régularisation (X)	84 982,24	(746,57)
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	4 264 736,19	1 992 638,80

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

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

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

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

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

L'exercice social portait sur la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021.

La devise de comptabilisation est l'euro.

MÉTHODE DE COMPTABILISATION

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

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

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

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

ACTIFS IMMOBILIERS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Valorisation des immeubles en cours de construction

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

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

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

b) Avances en compte courant

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

ACTIFS FINANCIERS

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

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

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

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

7 / ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

ENDETTEMENT

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

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

MODE DE COMPTABILISATION DES COÛTS ET DÉPENSES ULTÉRIEURES

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

COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION

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

a) Commissions non acquises à l'OPCI

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

b) Commissions acquises à l'OPCI

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

DÉPRÉCIATIONS SUR CRÉANCES LOCATIVES

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

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

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

PROVISIONS POUR RISQUES

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

HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS SUR INVESTISSEMENTS À CARACTÈRE IMMOBILIER

	31/12/2021	31/12/2020
Engagements reçus et donnés sur investissements à caractère immobilier	Néant	Néant
Engagements réciproques		
Engagements sur les immeubles en cours de construction (VEFA)		
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

	31/12/2021	31/12/2020
Actif net en début d'exercice	201 634 122,21	188 432 453,70
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	33 121 095,29	26 908 073,23
Capital non libéré		
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	(4 693 337,55)	(10 820 153,14)
Frais liés à l'acquisition		
Différence de change	1,39	(1,64)
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	1 513 284,71	(4 190 781,07)
- Différence d'estimation exercice N	1 443 664,26	(69 620,45)
- Différence d'estimation exercice N-1	69 620,45	(4 121 160,62)
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	(628 171,50)	(395 199,01)
- Différence d'estimation exercice N	34 656,93	662 828,43
- Différence d'estimation exercice N-1	(662 828,43)	(1 058 027,44)
Distribution de l'exercice précédent		
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	4 179 753,95	1 993 385,37
Acomptes versés au cours de l'exercice :	(2 728 671,58)	(293 655,23)
sur résultat net	(2 728 671,58)	(293 655,23)
sur cessions d'actifs		
Autres éléments ⁽¹⁾		
Actif net en fin d'exercice	232 398 076,92	201 634 122,21

	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (Hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions et rachats de l'exercice			
Souscriptions enregistrées			
FR0010672451 LF Opsis Patrimoine Partenaires	133 517,48197	15 485 975,64	441 073,21
Rachats réalisés			
FR0010672451 LF Opsis Patrimoine Partenaires	7 156,57	831 457,10	
Souscriptions enregistrées			
FR0010810507 LF Opsis Patrimoine Assurance	178,02	15 518 232,79	442 269,65
Rachats réalisés			
FR0010810507 LF Opsis Patrimoine Assurance	40,92316	3 565 269,33	
Souscriptions enregistrées			
FR0010899187 LF Opsis Patrimoine Elixime	10 046,83	1 118 652,30	31 881,59
Rachats réalisés			
FR0010899187 LF Opsis Patrimoine Elixime	2 683,72	296 611,12	
Total général			
Souscriptions enregistrées	143 742,32572	32 122 860,73	915 224,45
Rachats réalisés	9 840,29283	4 693 337,55	

7/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

Nature des actifs	31/10/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/10/2020	Dont Frais
Terrains nus						
Terrains et constructions						
Entrepôts logistiques et locaux d'activité						
Île-de-France						
Rhône-Alpes						
Autres régions françaises						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ÉVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS ET ACTIONS

Nature des actifs	31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2021
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°)	43 656 826,22	(5 549 893,62)	10 126 516,66	(5 530 364,43)	42 703 084,83
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°)	69 769 526,67		7 437 346,20	1 409 373,37	78 616 246,24
Total	113 426 352,89	(5 549 893,62)	17 563 862,86	(4 120 991,06)	121 319 331,07

ÉVOLUTION PAR NATURE DES AUTRES ACTIFS IMMOBILIERS

Nature des actifs	31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2021
Actions négociées sur un marché réglementé	4 129 566,30	(3 426 061,91)	15 762 946,49	(64 057,98)	16 402 392,90
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	3 678 134,25		239 334,28	18 646,35	3 936 114,88
Autres actifs à caractère immobilier					
Total	7 807 700,55	(3 426 061,91)	16 002 280,77	(45 411,63)	20 338 507,78

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES ET DETTES

CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires		
Créances locataires		
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)		
Dépréciations des créances locataires		
Total	0,00	0,00
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	2 847 663,93	4 707 424,52
Etat et autres collectivités créances		
Syndics		
Fournisseurs débiteurs		661 555,00
Autres débiteurs		509 907,54
Charges constatées d'avance		
Dépréciation des autres créances		
Total	2 847 663,93	5 878 887,06
Total créances	2 847 663,93	5 878 887,06

DETTES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021	31/12/2020
Dettes envers les établissements de crédit		
Emprunts		
Concours bancaires courants		293,80
Dépôts de garantie reçus		
Total	0,00	293,80
Autres dettes d'exploitation		
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	334 026,75	212 021,23
Etat et autres collectivités	31 066,00	31 066,00
Avances en comptes courant associés		
Autres créditeurs	1 112 708,79	1 195 441,81
Produits constatés d'avance		
Total	1 477 801,54	1 438 529,04
Total dettes	1 477 801,54	1 438 822,84

VENTILATION DES EMPRUNTS

Ventilation par nature d'actifs	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts immobiliers		
Autres emprunts		
Total	0,00	0,00

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

DÉTAIL DES PROVISIONS

Evolution des dépréciations	31/12/2021	Dotation de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2020
Dépréciations des créances locataires				
Dépréciations des autres créances				
Comptes de reprises				

DÉCOMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES

Décomposition du poste au bilan	31/12/2021	31/12/2020
Capital	228 133 340,73	199 037 919,31
Report des plus-values nettes		566 181,76
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		37 382,34
Report des résultats nets antérieurs		
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
Résultat net de l'exercice	4 179 753,95	1 993 385,37
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	84 982,24	(746,57)
Acomptes versés au cours de l'exercice		
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Total des capitaux propres	232 398 076,92	201 634 122,21

7/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

AFFECTATION DU RÉSULTAT

	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	4 144 932,74	7 012 217,81
Régularisation du résultat net	78 418,59	(24 534,46)
Résultat sur cession d'actifs	34 821,21	(5 018 832,44)
Régularisation des cessions d'actifs	6 563,65	23 787,89
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	4 264 736,19	1 992 638,80
Report des résultats nets		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		566 181,76
Régularisation sur les comptes de reports		37 382,34
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	0,00	603 564,10
Total des sommes à affecter (I + II)	4 264 736,19	2 596 202,90
Distribution	4 264 736,19	2 596 202,90
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	4 264 736,19	2 596 202,90

(1) Au sens de l'article L.214-69 du code monétaire et financier.

DÉTAIL DES POSTES DU COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

	31/12/2021	31/12/2020
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
dont loyers		
dont charges facturées		
dont autres revenus immobiliers		
dont produits de parts de sociétés de personnes	2 419 214,08	2 040 989,72
dont produits de Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3°)	2 695 086,38	5 793 745,97
dont produits d'actions négociées sur un marché réglementé		
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
Total I	5 114 300,46	7 834 735,69
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
dont ayant leur contrepartie en produits		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
Total II	0,00	0,00
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	5 114 300,46	7 834 735,69
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Produits sur actions et valeurs assimilées		
Produits sur Obligations et valeurs assimilées	208 471,34	189 584,90
Produits sur TCN	28 247,71	38 948,89
Produits sur titres OPC		
Produits sur Opérations temporaires		
Produits sur Instruments financiers à terme		
Autres produits financiers		
Total III	236 719,05	228 533,79

Charges sur opérations financières		
Charges sur opérations financières		
Charges sur instruments financiers à terme		
Charges sur dettes financières	(125 817,51)	(165 959,45)
Total IV	(125 817,51)	(165 959,45)
Résultat sur opérations financières (III-IV)	110 901,54	62 574,34
Autres produits (V)	0,00	0,00
Produits exceptionnels		
Reprises sur provisions		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	(1 073 969,26)	(885 092,22)
Charges externes	(661 567,26)	(624 566,42)
Autres charges externes	(72 023,99)	(8 773,32)
Impôts, taxes et versements assimilés	(3 200,79)	
Dotations aux frais budgétés	(337 177,22)	(251 752,48)
Autres charges (VII)	(6 300,00)	0,00
Frais sur cessions		
Charges exceptionnelles	(6 300,00)	
Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)	4 144 932,74	7 012 217,81
Produits sur cession d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	256 663,38	112 073,01
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	72 249,00	86 029,50
Plus-value sur cession d'OPC	9 207,82	342 386,91
Total VIII	338 120,20	540 489,42
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	(91 298,56)	(3 665 100,14)
Moins value sur cession d'OPC	(212 000,43)	(1 894 221,72)
Total IX	(303 298,99)	(5 559 321,86)
Résultat sur cessions d'actifs (VIII-IX)	34 821,21	(5 018 832,44)
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	4 179 753,95	1 993 385,37
Comptes de régularisation (X)	84 982,24	(746,57)
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	4 264 736,19	1 992 638,80

7/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

FRAIS DE GESTION

	Montant au 31/12/2021 (en € TTC)	Taux réel (% actif net moyen)	Taux max (% actif net)
Frais de fonctionnement et de gestion	3 190 187,65	1,37 %	2,50 %
Dont :	27 115 44,21	1,17 %	1,49 %
Honoraires de la société de gestion	41 900,97	0,02 %	
Honoraires des évaluateurs immobiliers	67 825,89	0,03 %	
Honoraires du dépositaire et du valorisateur	12 113,37	0,01 %	
Honoraires du commissaire aux comptes	356 803,21	0,15 %	
Autres			
	Montant au 31/12/2021 (en € TTC)	Taux réel (% actif net moyen)	Taux max (% actif net)
Frais d'exploitation immobilière	199 414,88	0,09 %	1,80 %
	Montant au 31/12/2021 (en € TTC)	Taux réel (% de la valeur d'acquisition des actifs immobiliers HD HT*)	Taux max (% valeur acquisition)
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	668 171,70	1,50 %	3,58 %
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	330 062,86	0,00 %	1,79 %
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement ou de cession sur actifs financiers	98 646,83	0,03 %	

*HD HT: valeur hors droits et frais d'acquisition, hors taxes.

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

RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession N	Résultat de cession N-1
Terrains nus				
Terrains en constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Autres droits réels				
Immeubles en cours de construction				
Autres				
Total immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	0,00	0,00	0,00	0,00
Parts des sociétés de personnes				
Parts et actions des sociétés				
Actions négociées sur un marché réglementé	136 735,63	91 298,56	45 437,07	(3 553 027,13)
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	119 927,74		119 927,74	
Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier	256 663,38	91 298,56	165 364,82	(3 553 027,13)
Total actifs à caractère immobilier	256 663,38	91 298,56	165 364,82	(3 553 027,13)
Obligations négociées sur un marché réglementé instrument financier à terme	72 249,00	149 525,00	(77 276,00)	37 070,50
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	9 207,82	62 475,43	(53 267,61)	(1 502 875,81)
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	81 456,82	212 000,43	(130 543,61)	(1 465 805,31)
Total	338 120,20	303 298,99	34 821,21	(5 018 832,44)

INVENTAIRE

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	Quantité	Évaluation (en €)	Devise de cotation	% de l'actif net
Actifs à caractère immobilier		143 271 617,59	EUR	61,65 %
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
Parts des sociétés de personnes (article L.214-92 b)		48 252 978,45	EUR	20,76 %
LF Grand Paris Patrimoine	77 332,00	22 055 086,40	EUR	9,49 %
LF VOLUTO	23 697,00	6 049 807,60		
SCI ALGAU	6 830,00	7 679 289,74		
LF ORLÉANS	3 350,00	2 607 514,87		
SCI LF EDO	7 013,00	7 057 489,18		
SCI LF CHÂTILLON	3 028,00	2 803 790,66		
Parts et actions des sociétés (L.214-92 c)		78 616 246,24	EUR	33,83 %
LFP OPSIS 1	154 541,00	78 616 246,24	EUR	33,83 %
Actions négociées sur un marché réglementé		16 402 392,90	EUR	7,06 %
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	4 000,32	2 445 489,40	EUR	1,05 %
Autres actifs à caractère immobilier				
Obligations négociées sur un marché réglementé			EUR	0,00 %
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		63 024 767,05	EUR	27,12 %
Obligations et valeurs assimilées		14 100 700,76		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		48 924 066,29	EUR	21,05 %
Créances		2 847 663,93	EUR	1,23 %
Dettes			EUR	0,00 %
Dettes d'exploitation		(1 477 801,54)	EUR	(0,64 %)
Autres dettes				
Disponibilités		22 286 340,49	EUR	9,59 %
Total actif net		232 398 076,92	EUR	100,00 %

7/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

Compte de résultat synthétique de la SAS LFP OPSIS 1 au 31/12/2021

Loyers	3 835 668,93
Charges refacturable	
Autres achats et charges externes	1 720 422,32
Impôts, taxes et versements assimilés	401 402,28
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 431 124,55
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges	523 464,59
Résultat d'exploitation	806 184,37
Produits financiers	752 007,52
Charges financières (intérêts sur compte courant)	91 000,00
Résultat financier	661 007,52
Résultat exceptionnel	(60 000,80)
Résultat net comptable	1 407 191,09

Bilan synthétique de la SAS LFP OPSIS 1 au 31/12/2021

Immobilisations corporelles	75 513 873,96	
Capitaux propres	67 980 710,78	
Autres actifs		
Résultat	1 407 191,09	
Acomptes sur dividendes		
Dépôt de garantie		
Compte courant		
Autres actifs	5 030 177,57	13 711 064,67
Autres passifs		
Disponibilités	2 554 915,01	
TOTAL BILAN	83 098 966,54	83 098 966,54
Somme des actifs et passifs comptables :	(6 125 972,09)	78 616 246,24
Valeur actuelle des actifs immobiliers :	84 742 218,33	
Valorisation de la SAS OPSIS au 31/12/2021	78 616 246,24	

Compte de résultat synthétique de la SCI ALLGAU au 31/12/2021

Loyers	3 408 983,00
Impôts, taxes et versements assimilés	6 658,00
Autres achats et charges externes	200 276,00
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	2 642 303,00
Résultat d'exploitation	559 746,00
Produits financiers	
Charges financières (intérêts sur compte courant)	777 423,00
Résultat financier	(777 423,00)
Résultat exceptionnel	(3 333,00)
Résultat net comptable	(221 010,00)

Bilan synthétique de la SCI ALLGAU au 31/12/2021

Immobilisations corporelles	92 640 205,00	
Capitaux propres	62 019 025,00	
Autres actifs		
Résultat	(221 010,00)	
Acomptes sur dividendes		
Dépôt de garantie		
Compte courant		
Autres actifs	3 283 491,00	35 064 733,00
Autres passifs		
Disponibilités	582 052,00	
Frais d'émission d'emprunt à étaler	357 000,00	
TOTAL BILAN	96 862 748,00	96 862 748,00
Somme des actifs et passifs comptables :	(30 842 190,00)	
Valeur actuelle des actifs immobiliers :	106 700 000,00	
Retraitement charges à étaler	(118 800,00)	
Valorisation de la SCI ALLGAU au 31/12/2021 10 %	7 573 901,00	

Compte de résultat synthétique de la SCI LF VOLUTO au 31/12/2021

Loyers	4 051 943,00
Charges refacturable	790 520,00
Autres achats et charges externes	356 138,00
Impôts, taxes et versements assimilés	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 157 718,00
Résultat d'exploitation	1 747 567,00
Produits financiers	
Charges financières (intérêts sur compte courant)	366 000,00
Résultat financier	(366 000,00)
Résultat exceptionnel	550,00
Résultat net comptable	1 382 117,00

Bilan synthétique de la SCI LF VOLUTO au 31/12/2021

Immobilisations corporelles	63 314 690,90	
Capitaux propres	32 905 536,82	
Autres actifs		
Résultat	1 382 115,87	
Acomptes sur dividendes		(649 297,80)
Dépôt de garantie		
Compte courant		
Autres actifs	650 918,92	31 999 449,09
Autres passifs		
Disponibilités	1 672 194,16	
TOTAL BILAN	65 637 803,98	65 637 803,98
Somme des actifs et passifs comptables :	(29 676 336,01)	
Valeur actuelle des actifs immobiliers :	69 388 876,00	
Retraitement charges à étaler	(187 467,07)	
Valorisation de la SCI LF VOLUTO au 31/12/2021 15 %	5 928 760,94	

Compte de résultat synthétique de la SCI LF ORLÉANS au 31/12/2021

Loyers	930 693,00
Charges refacturable	165 706,00
Autres achats et charges externes	40 977,00
Impôts, taxes et versements assimilés	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	353 770,00
Résultat d'exploitation	370 240,00
Produits financiers	
Charges financières (intérêts sur compte courant)	
Résultat financier	
Résultat exceptionnel	38 150,00
Résultat net comptable	408 390,00

Bilan synthétique de la SCI LF ORLÉANS au 31/12/2021

Immobilisations corporelles	12 866 915,00	
Capitaux propres	13 414 123,00	
Autres actifs		
Résultat		408 390,00
Acomptes sur dividendes		
Dépôt de garantie		
Compte courant		
Autres actifs	561 683,00	
Autres passifs		772 780,00
Disponibilités	1 166 695,00	
TOTAL BILAN	14 595 293,00	14 595 293,00
Somme des actifs et passifs comptables :	955 598,00	
Valeur actuelle des actifs immobiliers :	12 029 615,00	
Retraitement		
Valorisation de la SCI LF ORLÉANS au 31/12/2021 20 %	2 597 042,60	

Compte de résultat synthétique de la SCI LF EDO au 31/12/2021

Loyers	4 397 689,00
Charges refacturable	
Autres achats et charges externes	822 832,00
Impôts, taxes et versements assimilés	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 552 123,00
Résultat d'exploitation	2 022 734,00
Produits financiers	
Charges financières (intérêts sur compte courant)	359 004,00
Résultat financier	(359 004,00)
Résultat exceptionnel	
Résultat net comptable	1 663 730,00

Bilan synthétique de la SCI LF EDO au 31/12/2021

Immobilisations corporelles	132 727 100,00	
Capitaux propres	66 820 758,00	
Autres actifs		
Résultat		1 663 730,00
Acomptes sur dividendes		
Dépôt de garantie		
Compte courant		
Autres actifs	1 156 601,00	
Autres passifs		66 864 996,00
Disponibilités	1 465 783,00	
TOTAL BILAN	135 349 484,00	135 349 484,00
Somme des actifs et passifs comptables :	(64 242 612,00)	
Valeur actuelle des actifs immobiliers :	135 638 161,00	
Retraitement	(543 364,44)	
Valorisation de la SCI LF EDO au 31/12/2021 10 %	7 085 218,46	

Compte de résultat synthétique de la SCI LF CHÂTILLON au 31/12/2021

Loyers	1 164 268,00
Charges refacturable	303 522,00
Autres achats et charges externes	93 340,00
Impôts, taxes et versements assimilés	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	306 337,00
Résultat d'exploitation	461 069,00
Produits financiers	
Charges financières (intérêts sur compte courant)	158 606,00
Résultat financier	(158 606,00)
Résultat exceptionnel	
Résultat net comptable	302 463,00

Bilan synthétique de la SCI LF CHÂTILLON au 31/12/2021

Immobilisations corporelles	110 476 955,00	
Capitaux propres	60 512 000,00	
Autres actifs		
Résultat		302 463,00
Acomptes sur dividendes		
Dépôt de garantie		
Compte courant		
Autres actifs	742 693,00	
Autres passifs		60 507 590,00
Disponibilités	10 102 405,00	
TOTAL BILAN	121 322 053,00	121 322 053,00
Somme des actifs et passifs comptables :	(49 662 492,00)	
Valeur actuelle des actifs immobiliers :	105 770 000,00	
Retraitement		
Valorisation de la SCI LF CHÂTILLON au 31/12/2021 20 %	2 805 375,40	

8 /

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable LF Opsis Patrimoine.

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier LF Opsis Patrimoine constitué sous forme de société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SPPICAV, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SPPICAV et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier

Les règles et méthodes comptables appliquées par votre société sont décrites dans les notes de l'annexe aux comptes annuels. Nous nous sommes assurés le caractère approprié des principes comptables appliqués au regard des dispositions propres aux OPCl définies par le règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014.

Évaluation des actifs immobiliers

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre

à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPPICAV.

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

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

Paris-La Défense, le 23 mai 2022

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

8 / RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Aux actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Paris-La Défense, le 23 mai 2022

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD



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



LA FRANÇAISE

INVESTING TOGETHER

La Française Real Estate Managers

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

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