



LA FRANÇAISE

INVESTING TOGETHER

RAPPORT
ANNUEL
2020

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 2020, 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 onzième exercice social de la SPPICAV portant sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020.

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 2020 - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 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 2020



1/	GOVERNANCE AU 31 DÉCEMBRE 2020	4
2/	CONJONCTURE	5
3/	GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE	8
4/	RAPPORT DE GESTION	10
5/	TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	21
6/	COMPTES ANNUELS	22
7/	ANNEXE	24
8/	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	36



1 /

GOVERNANCE AU 31 DÉCEMBRE 2020



Direction Générale

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

Administrateurs

**Monsieur Philippe DEPOUX,
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

**Auguste-Thouard Expertise
CB Richard Ellis Valuation**

2 / CONJONCTURE LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2020

CONJONCTURE

UNE REPRISE CONDITIONNÉE PAR LA SITUATION SANITAIRE EN 2021

Les chiffres de la croissance française publiés par l'Insee, en repli de 8,3 % en 2020, ont constitué une bonne surprise. Au mois de décembre 2020, l'OCDE annonçait une baisse de 9,1 % du PIB tricolore. Il n'y a pas eu de rupture du système économique au dernier trimestre, contrairement à ce qui avait été constaté lors du confinement du printemps.

Alors que le premier confinement avait porté un coup d'arrêt à toute l'économie, l'effet du deuxième confinement se traduit principalement dans les dépenses de consommation des ménages. Moteur de l'activité, la consommation des ménages s'éloigne nettement de son niveau d'avant-crise alors qu'elle l'avait presque rattrapé au trimestre précédent. Sur l'ensemble de l'année 2020, elle diminue de 7,1 %, après +1,5 % en 2019. En revanche, l'investissement poursuit sa reprise (+2,4 % après +24 %) et la production totale ne se replie que modérément (-0,7 %) en raison de la hausse de la production de biens qui progresse de 2,3 %.

Le commerce extérieur participe également positivement à la croissance au quatrième trimestre ; alors que les importations ralentissent suite au recul de la consommation domestique, les exportations poursuivent leur rétablissement et augmentent de 4,3 % au quatrième trimestre. En 2020, la contribution du commerce extérieur sur la croissance reste cependant négative à hauteur de 1,4 point de PIB.

La reprise devrait être progressive, à partir du second semestre 2021 et en 2022, soutenue par la consommation et par l'investissement avec la mise en œuvre du plan de relance. Si les facteurs de soutien à la croissance sont bien identifiés, la temporalité de la reprise reste incertaine et conditionnée par des hypothèses sanitaires fragiles.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

DES INVESTISSEURS PLUS SÉLECTIFS QU'ATTENTISTES

Après six années de hausse continue qui avait culminé en 2019, avec un volume d'investissement de plus de 40 Mds €, l'épidémie de Covid-19 a stoppé cette dynamique haussière. Pour autant le marché de l'investissement est resté soutenu, avec un total de 28,1 Mds € investis en immobilier d'entreprise en 2020, un niveau significativement supérieur à la moyenne décennale (+10 %).

En 2020, les grandes transactions ont été moins nombreuses, pénalisant l'Île de France qui traditionnellement rassemble la vaste majorité des transactions supérieures à 100 M€. Les régions, elles, signent une performance, certes en baisse mais honorable. Ainsi, les volumes investis à Lyon correspondent à la deuxième meilleure performance historique.

Les bureaux restent la classe d'actifs la plus liquide. Toutefois,

face à un marché locatif fortement impacté par la crise et de nombreuses incertitudes, les investisseurs ont fait preuve de prudence, se retirant parfois de projets jugés trop risqués. A contrario, les actifs core, offrant un rendement sécurisé, ont été fortement plébiscités. Ainsi dans le contexte actuel, les écarts entre les profils de risque devraient se creuser davantage, créant une nouvelle hiérarchisation des valeurs en fonction de la qualité intrinsèque des actifs et de l'appréciation du risque de leur situation locative.

Sur le segment des commerces, la crise a accentué la défiance d'un certain nombre d'investisseurs envers une classe d'actifs dont le modèle économique sous-jacent apparaît remis en question. L'engouement pour la logistique s'est largement confirmé au cours de la pandémie, avec l'accent mis sur l'importance stratégique de la chaîne d'approvisionnement et l'accélération de la montée en puissance du e-commerce.

La montée des incertitudes et la recherche de sécurité de la part des investisseurs a multiplié les marques d'intérêt pour les actifs de diversification, notamment le résidentiel géré. Toutefois, la demande des investisseurs se heurte à la faible taille du marché.

Avec une OAT qui s'est maintenue autour de 0, le secteur immobilier offre une prime de risque toujours avantageuse. Face à l'afflux de liquidités pour les actifs sécurisés, la concentration de la demande sur les actifs core a maintenu les taux prime à des taux plancher, voire les a davantage compressés sur les actifs de meilleure qualité. Les taux de rendement des bureaux prime parisiens sont ainsi restés sous le seuil des 3 %, quand ceux de la logistique passaient sous le seuil des 4 %. Seuls les taux de rendement prime des actifs commerces ont enregistré une correction à la hausse.

LE MARCHÉ LOCATIF DE BUREAU

UN NET RALENTISSEMENT EN 2020 ET DES PERSPECTIVES DE REBOND POUR LES ACTIFS RÉPONDANT À L'ÉVOLUTION DES USAGES DES UTILISATEURS

En 2020, la crise sanitaire et les différentes périodes de confinement sont à l'origine du net ralentissement de l'activité transactionnelle. Avec 1,38 M m² placés, l'Île de France enregistre son plus mauvais résultat sur les 20 dernières années. Les régions ont été moins impactées mais de manière hétérogène d'une ville à l'autre. Les villes les plus secondaires ont davantage souffert de la crise tandis que les marchés avec un bassin économique profond, une présence accrue de start-up et des secteurs d'activité bien diversifiés se portent mieux. Par ailleurs, les régions portées par une croissance endogène tirée particulièrement par les PME locales et le secteur public/para-public bénéficient d'amortisseurs de crise.

Très prudentes depuis le premier confinement, les entreprises sont restées concentrées sur la préservation du risque sanitaire et la préservation de leur activité plutôt que sur la redéfinition et la mise en œuvre d'une stratégie immobilière. La reprise de l'activité transactionnelle dépendra de la vitesse de vaccination et du rebond de l'économie française. En 2021 la demande

2 / CONJONCTURE

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2020

placée devrait être portée par le besoin de maîtrise des coûts immobiliers et la recherche d'actifs permettant le déploiement d'organisations hybrides.

Sans surprise, le ralentissement de la demande et la hausse des livraisons d'immeubles neufs ont fait progresser, chaque trimestre, le volume d'offre disponible. Fin 2020, le taux moyen de vacance en Île de France s'établissait à 6,3 % et s'échelonnait de 3,4 % dans Paris QCA à plus de 13 % en Périphérie Défense. Si l'offre future devrait augmenter à court terme, les derniers mois de l'année ont déjà permis de constater un recul des mises en chantier et des dépôts de permis de construire, ainsi qu'un glissement de certains projets de développement.

En 2020, quelques signatures sur des surfaces significatives ont permis au loyer prime de Paris QCA de se positionner autour de 900 €/m²/an en fin d'année, en progression de 3 % en un an. Sur les autres secteurs en Île de France ainsi qu'en régions, la tendance générale est plutôt à la stabilité à l'exception de La Défense et sa périphérie qui affichent une légère inflexion. Toutefois, si les valeurs faciales restent en moyenne relativement stables, les avantages commerciaux concédés par les propriétaires ont augmenté tout au long de l'année pour atteindre, en moyenne au niveau de l'Île de France, 21,3 % du loyer facial pour les transactions supérieures à 1 000 m² fin 2020.

L'évolution future de ces loyers doit s'analyser à l'aune des exigences qualitatives renforcées par les mutations actuelles de l'immobilier tertiaire et des attentes des utilisateurs. Ainsi, nous anticipons pour 2021, une relative stabilité des loyers prime, ceux des actifs qui bénéficieront toujours de la préférence des entreprises dans la recherche de leurs nouvelles implantations. L'équation est plus compliquée pour les actifs de seconde main. Les premiers ajustements de valeurs sont d'ores et déjà perceptibles et le phénomène devrait s'amplifier à mesure que le déséquilibre entre l'offre et la demande se creusera.

LE MARCHÉ LOCATIF DE COMMERCE

LA CRISE EST VENUE AMPLIFIER LES ÉVOLUTIONS STRUCTURELLES

Le commerce est confronté depuis plusieurs années à des évolutions structurelles fortes, en raison notamment de l'évolution des modes de consommation, liée aux nouvelles aspirations du consommateur et à la montée du e-commerce. À cette tendance de fond, s'est ajoutée en 2020 la crise de la Covid-19, précédée par les mouvements sociaux et les attentats, accentuant les difficultés d'un secteur déjà à la peine et toujours à la recherche d'un nouveau souffle. En termes de secteurs d'activité, 2020 est marquée par le recul de enseignes de mode alors que les concepts d'équipement de la maison, d'alimentation et les bazars restent très dynamiques.

La demande des consommateurs s'est recentrée autour de trois grandes tendances, que l'application des mesures sanitaires restrictives est venue confirmer. Premièrement, les ménages privilégieront encore davantage les achats en ligne. Ensuite, la proximité restera un critère de choix, que ce soit via la fréquentation de commerces ou le soutien à l'économie

locale. Enfin, les préoccupations environnementales continuent de s'inscrire au cœur des décisions d'achat.

Même si la vacance, indicateur avancé de l'évolution des loyers, reste encore contenue grâce aux dispositifs d'aide du gouvernement, les dernières négociations en cours ont témoigné d'un réajustement des loyers sur de nombreux axes, y compris des emplacements n°1. La tendance devrait se confirmer en 2021, et devrait être plus ou moins marquée selon le positionnement de chaque artère et sa dépendance à la clientèle internationale. Les valeurs de certains secteurs moins exposés, alimentées par les flux de consommation de proximité et non tributaires des flux touristiques, pourraient mieux résister, preuve s'il en faut que le segment prime ne représente pas la seule opportunité de création de valeur.

En 2021, la situation épidémique ne permet pas d'envisager un redressement rapide et général de l'activité des commerces. Certains éléments laissent néanmoins entrevoir une amélioration progressive, à commencer par le lancement de campagnes de vaccination dont le succès pourrait aider à redresser la confiance des ménages. La reprise du tourisme internationale s'annonce, elle, lente et laborieuse avec un nombre toujours très faible d'arrivées en Europe en 2021.

LE MARCHÉ FINANCIER EN 2020

L'année 2020 est marquée par la pire récession qu'ait connue l'économie mondiale depuis la deuxième guerre mondiale. La pandémie du Covid-19 a entraîné des mesures sanitaires de distanciation sociale et de confinement qui ont paralysé la production durant des mois en France comme dans le monde. Le secteur des services marchands a été particulièrement touché en particulier dans sa composante B2C. Les activités de tourisme, de transport, de loisir, d'hôtellerie et de restauration ont été mises à l'arrêt quasi complet. La construction a également souffert, en revanche l'industrie n'a été finalement que peu impactée sauf dans certains secteurs comme l'aéronautique.

La réponse des autorités publiques au travers de mesures fiscales d'endiguement a été particulièrement efficace pour éviter un effondrement sur le plan de l'emploi. La déclaration du « quoiqu'il en coûte » du Président Macron le 13 mars 2020 a enclenché la mise en place d'une économie largement administrée avec un soutien très important du revenu des ménages au travers du chômage partiel et un soutien également massif des entreprises au travers de prêts garantis par l'État et de subventions d'un fonds de solidarité ad hoc, tout ceci au prix d'une forte augmentation du déficit budgétaire qui a entraîné une hausse de 20 points de la dette publique à 120 % du PIB.

Le financement de l'État a à son tour été assuré par la Banque centrale européenne qui a mis en place en mars 2020 un programme d'achat d'actifs dénommé Pandemic Emergency Purchase Programme. Pratiquement l'intégralité des émissions d'emprunts d'État en 2020 a été acquies par la banque centrale à un taux nul ou négatif dans le cadre de ce programme, portant à près de 30 % sa part dans la détention de dette publique.

Les marchés financiers, après une courte période de chute libre en mars et en avril, ont retrouvé des niveaux proches de ceux du début d'année, enjambant en quelque sorte la crise sanitaire et misant sur un retour rapide à la normale. L'arrivée des homologations de vaccins en fin d'année les a confortés dans leur prisme de lecture.

Les perspectives de forte reprise restent incertaines même avec la mise en place d'un ambitieux plan de relance au niveau de l'Union européenne de près de 8 % du PIB doublé d'un plan de relance en France de 5 % du PIB. L'épargne des ménages accumulée par le manque de possibilité de consommation a fait gonfler de son côté la masse monétaire de près de 10 % en rythme annuel. Mais tout cet argent ne viendra alimenter la reprise que lorsque l'horizon sanitaire s'éclaircira.

Les traces de la crise seront profondes, à la fois par la dislocation qu'elle a entraînée dans l'économie laquelle a pour conséquence une forte augmentation des inégalités entre agents économiques de différents secteurs qui prendra du temps à se rééquilibrer, mais également par son caractère disruptif et amplificateur de tendances. Dans l'urgence et la nécessité, les habitudes de travail et de consommation digitales ont connu une accélération de leur usage, faisant gagner de nombreuses années à leur diffusion dans la société. Ces habitudes resteront en grande partie ancrées ce qui aura des conséquences de premier plan pour l'utilisation de l'espace et donc du fonctionnement des marchés immobiliers.



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 vise à encadrer l'application des principes relatifs à la rémunération de l'ensemble des membres du personnel des sociétés de gestion agréées par l'Autorité des marchés financiers.

Le Groupe 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 de rémunération 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.

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 gérés par les sociétés de gestion ou incompatibles avec l'intérêt des clients des sociétés de gestion.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 173 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 8 776 400,72 euros (dont 7 860 600,72 euros de part fixe et 915 800,00 euros de part variable).

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*.

RGPD – PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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-française.com/fr/politique-de-confidentialite-et-de-cookies/>

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

*<https://www.la-française.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf>

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. A l'issue d'une période de trois ans, la poche immobilière de la SPPICAV sera répartie de la façon suivante :

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

STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LES POCHEs FINANCIÈRES ET DE LIQUIDITÉ

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

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

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

LES FONDS SÉLECTIONNÉS SERONT DES OPCVM/FIA :

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

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

CRITÈRES QUANTITATIFS :

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

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

CRITÈRES QUALITATIFS :

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

- la structure (qualité de l'organisation, stabilité des équipes, 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 2020

4 / RAPPORT DE GESTION ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

La société est en ligne avec son allocation cible : l'actif net de 201,6 M€, son actif brut s'élève à environ 247,6 M€ réparti pour 59,24% sur la poche immobilière, 1,67% d'actions de foncières cotées, 15,35% sur la poche actifs financiers et 23,74% sur la poche de trésorerie..

INVESTISSEMENT DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

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

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

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

Le fonds LFP Opsis 1 est composé de 14 actifs immobiliers de bureaux et commerces évalués à 65,3 M€. L'activité immobilière 2020 s'est concentrée essentiellement à la gestion du patrimoine immobilier : gestion des travaux, et suivi actif de l'activité locative notamment dans un contexte de crise sanitaire.

Au cours du deuxième semestre 2020, l'OPCI Opsis Patrimoine a acquis pour environ 5,6 M€ de parts de la SCPI Épargne Foncière. Cette SCPI détient un patrimoine diversifié composé de 306 immeubles et affiche au 31/12/2020 un taux d'occupation annuel de 93,1 % et taux d'occupation financier de 91,3 %. En 2020, son taux de distribution s'établissait à 4,40 %. Cet investissement pourra être arbitrée ultérieurement au profit d'un nouvel immeuble.

Parallèlement, le portefeuille de parts de sociétés foncières a été géré activement au cours de l'année 2020 dans un contexte de volatilité des marchés. En effet, dans une approche prudente et dans le strict respect de notre cadre de risque, nous avons décidé début mars de céder la quasi-totalité des actifs financiers au regard de la trop forte incertitude liée à la crise sanitaire pour ne conserver uniquement nos allocations sur les taux « core » et la dette immobilière. Ainsi, la performance de l'OPCI a été préservée et sous l'impulsion de la poche immobilière du fonds, celle-ci a entamé un redressement progressif et constant jusqu'en fin d'exercice. Ainsi le portefeuille de parts de sociétés foncières représente fin 2020 1,7 % de l'actif brut soit 4,12 M€.

INVESTISSEMENT DE LA POCHE FINANCIÈRE

La gestion de la poche financière a été déléguée à La Française Asset Management avec pour mission de constituer un portefeuille diversifié visant à reproduire le couple rendement/risque de l'immobilier, à savoir une performance 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 %. L'année 2020 restera marquée par la crise sanitaire du Covid-19

et l'intervention massive des Banques Centrales et des Etats partout dans le monde pour répondre à cette crise globale.

Le choc financier sera également sans précédent par son ampleur et la rapidité de la baisse du prix des actifs au cours du premier trimestre :

- Les marchés REITS en Europe affichent au premier trimestre une correction de -30 % en moyenne ;
- Le marché du Crédit est lui aussi fortement impacté par une crise de liquidité. Les spreads de crédit s'écartent fortement. La correction se situe entre -15 % et -20 % sur la partie Investment Grade et la dette Haut Rendement plus spéculative ;
- Les taux « core » ont joué leur rôle de valeur refuge et se détendent très fortement. La baisse des rendements obligataires sur les emprunts d'Etat (hausse du prix des obligations) est en moyenne de -100 bps et beaucoup plus forte aux Etats-Unis. Le taux 10 ans Allemand touchera un point bas en territoire négatif à -85 bps au pic du stress.

Post correction, l'ensemble des marchés vont rebondir graduellement suite à l'action des Banques Centrales (baisse des taux et reprise de programmes d'achat d'actifs) et des stimulus budgétaires des Etats d'une ampleur sans précédent.

La poche financière de l'OPCI affiche au 31 décembre 2020 une performance négative d'environ -7,6 %. Dans le respect de notre politique d'investissement prudente de l'OPCI, nous avons décidé en mars de réduire significativement le risque de la poche financière pour conserver uniquement la dette de foncières cotées qui nous paraissait très décotée suite au stress de marché.

Nous avons décidé de ne pas s'exposer au marché des REITS pour le reste de l'année, considérant l'absence de visibilité pour le secteur face aux politiques de confinement mis en place en Europe.

INVESTISSEMENT DE LA POCHE DE LIQUIDITÉ

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

Information sur la Sélection des intermédiaires / best exécution
Non applicable

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

4 / RAPPORT DE GESTION

GESTION ET RÉSULTATS DE L'OPCI

VIE SOCIALE

L'assemblée générale du 15 octobre 2020 a nommé Eric ALLARD en qualité d'administrateur en remplacement de Marc Bertrand démissionnaire.

PROSPECTUS

Néant

TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES INCLUANT LES DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES

Résultats financiers de la société au cours des 5 derniers exercices	2016 Actions "LF Opsis Patrimoine Partenaires"	2017 Actions "LF Opsis Patrimoine Partenaires"	2018 Actions "LF Opsis Patrimoine Partenaires"	2019 Actions "LF Opsis Patrimoine Partenaires"	2020 Actions "LF Opsis Patrimoine Partenaires"
I. Situation financière en fin d'exercice					
Capital	43 183 268,70	48 168 040,48	53 832 100,00	70 312 029,90	71 464 279,66
Nombre de parts émises	382 907,83240	470 624,25427	518 188,39836	602 304,20585	617 177,16988
II. Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxe					
Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	696 356,31	1 628 948,93	1 160 751,34	1 564 546,97	706 189,29
Impôts sur bénéfices					
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	696 356,31	1 628 948,93	1 160 751,34	1 564 546,97	706 189,29
Montant des bénéfices distribués	1 335 481,96	1 562 322,29	1 195 109,52	1 223 474,62	706 189,29
III. Résultat des opérations réduit à une seule action					
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	1,82	3,46	2,24	2,60	1,14
Dividende versé à chaque action	3,55	3,40	2,47	2,33	1,14

Résultats financiers de la société au cours des 5 derniers exercices	2016 Actions "LF Opsis Patrimoine Assurance"	2017 Actions "LF Opsis Patrimoine Assurance"	2018 Actions "LF Opsis Patrimoine Assurance"	2019 Actions "LF Opsis Patrimoine Assurance"	2020 Actions "LF Opsis Patrimoine Assurance"
I. Situation financière en fin d'exercice					
Capital	60 871 229,11	70 396 756,09	73 959 680,39	114 113 266,79	127 140 883,82
Nombre de parts émises	719,58946	832,36254	956,70613	1 303,18305	1 463,53074
II. Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxe					
Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	981 870,92	2 161 765,84	1 608 006,43	2 542 322,00	1 256 506,25
Impôts sur bénéfices					
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	981 870,92	2 161 765,84	1 608 006,43	2 542 322,00	1 256 506,25
Montant des bénéfices distribués	1 772 462,15	2 013 592,71	1 666 184,00	1 943 130,41	1 256 506,25
III. Résultat des opérations réduit à une seule action					
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	1 364,49	2 597,14	1 680,77	1 950,86	858,54
Dividende versé à chaque action	2 666,00	2 550,00	1 854,11	1 745,60	858,54

Résultats financiers de la société au cours des 5 derniers exercices	2016 Actions "LF Opsis Patrimoine Elixime"	2017 Actions "LF Opsis Patrimoine Elixime"	2018 Actions "LF Opsis Patrimoine Elixime"	2019 Actions "LF Opsis Patrimoine Elixime"	2020 Actions "LF Opsis Patrimoine Elixime"
I. Situation financière en fin d'exercice					
Capital	2 659 239,01	3 532 205,99	3 658 038,44	3 147 320,02	3 028 958,73
Nombre de parts émises	24 733,10597	31 735,17654	32 326,69254	28 280,92563	27 451,68474
II. Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxe					
Bénéfice avant impôt, amortissements et provisions	42 800,44	104 506,66	68 899,54	69 994,34	29 943,26
Impôts sur bénéfices					
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	42 800,44	104 506,66	68 899,54	69 994,34	29 943,26
Montant des bénéfices distribués	73 598,62	90 818,94	74 023,47	56 680,83	29 943,26
III. Résultat des opérations réduit à une seule action					
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	1,73	3,29	2,13	2,47	1,09
Dividende versé à chaque action	3,39	3,24	2,34	2,22	1,09

4 / RAPPORT DE GESTION

ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

Actions "LF Opsis Patrimoine Partenaires"	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Nombre d'actions en circu-lation	617 177,1699	602 304,2059	518 188,3984	470 624,2543	382 907,8324
Valeur Liquidative (VL) (en €)	115,79	117,27	114,55	115,25	113,85
Actif net (en €)	71 464 279,66	70 634 347,67	59 360 962,37	54 241 177,10	43 595 823,83
Dividende par action	1,48	2,33	2,47	3,40	3,55
Variation de la VL en % de-puis le début d'exercice	-1,26%	2,37%	-0,61%	1,23%	-1,17%

Actions "LF Opsis Patrimoine Assurance"	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Nombre d'actions en circu-lation	1 463,5307	1 303,1831	956,7061	832,3625	719,5895
Valeur Liquidative (VL) (en €)	86 872,71	87 966,43	85 950,70	86 477,42	85 426,00
Actif net (en €)	127 140 883,82	114 636 368,46	82 229 568,25	71 980 567,24	61 471 653,84
Dividende par action	1 123,54	1 745,60	1 854,11	2 550,00	2 666,00
Variation de la VL en % de-puis le début d'exercice	-1,24%	2,35%	-0,61%	1,23%	-1,17%

Actions "UFG Opsis Patrimoine Elixime"	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Nombre d'actions en circu-lation	27 451,6847	28 280,9256	32 326,6925	31 735,1765	24 733,1060
Valeur Liquidative (VL) (en €)	110,33	111,79	108,99	109,66	108,33
Actif net (en €)	3 028 958,73	3 161 737,57	3 523 599,09	3 480 116,16	2 679 474,66
Dividende par action	1,37	2,22	2,34	3,24	3,39
Variation de la VL en % de-puis le début d'exercice	-1,31%	2,57%	-0,61%	1,23%	-1,19%

PRISES DE PARTICIPATION INTERVENUES AU COURS DE L'EXERCICE

Il est à noter que l'OPCI a souscrit à une augmentation de 15 978,15 parts de la SAS OPSIS 1 afin de financer les appels de fonds promoteurs de la VEFA sise à Marcq-en-Barœul (59).

Par ailleurs, en date du 23 décembre 2020, l'OPCI a souscrit 7 255 parts dans la SCPI Épargne Foncière pour un montant de 5 549 893,62 €.

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Nom	Forme juridique	Capital social	% détention	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes reçus
LFP OPSIS 1	SAS	14 014 100,00	100,00	608 879,29	5 658 617,00
ALLGÄU	SCI	6 830 000,00	10,00	1 877 898,00	402 628,50
LF VOLUTO	SCI	7 899 000,00	15,00	1 393 522,36	386 839,28
LF ORLEANS	SCI	3 350 000,00	20,00	1 191 311,23	37 376,00
LF RÉSIDENCES SENIOR	OPCI	101 838 810,90	2,58	1 918 082,75	46 335,43

GESTION ET ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

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

VIA LA SOCIÉTÉ SAS LFP OPSIS 1, DE 14 ACTIFS VALORISÉS À 65,3 M€ AU 31/12/2020 :

Dénomination	Date d'acquisition	Type d'actif	Valeur vénale 31/12/2020	Poids des actifs	Taux de rendement acquisition	Durée des baux des actifs en portefeuille (WALB)
Blagnac (31)	30/12/2015	Bureaux	6,0 M€	9%	7,00%	2,6
Albertville (73)	27/12/2011	Commerce	4,6 M€	7%	6,60%	3,8
Avesnelles (59)	27/12/2011	Commerce	6,1 M€	9%	5,80%	6,8
Blois (41)	27/12/2011	Commerce	4,2 M€	6%	7,10%	3,8
Freneuse (78)	27/12/2011	Commerce	1,9 M€	3%	7,10%	2,8
Clichy (92)	27/06/2016	Commerce	7,2 M€	11%	4,30%	2,4
Mouvoux (59)	29/06/2015	Commerce	2,3 M€	3%	6,20%	0,4
Lisieux (14)	15/03/2018	Commerce	2,4 M€	4%	6,30%	3,8
Ballainvilliers (91)	15/03/2018	Commerce	1,8 M€	3%	6,30%	3,8
Château-Thierry (02)	15/03/2018	Commerce	1,7 M€	3%	6,30%	3,8
Fougères (35)	15/03/2018	Commerce	1,5 M€	2%	6,30%	3,8
Lille (59)	07/08/2014	Commerce	1,4 M€	2%	5,90%	1,0
Mérignac (33)	23/10/2019	Bureaux	14,0 M€	21%	5,75%	2,2
Marcq-en-Baroeul (59)	19/12/2019	Bureaux	10,3 M€	16%	5,00%	VEFA en construction
Total			65,3 M€			

L'activité immobilière 2020 s'est concentrée essentiellement sur la gestion du patrimoine immobilier et la poursuite de l'activité locative notamment impactée par la crise sanitaire. Dans ce cadre, la société a consenti exceptionnellement un report des loyers du 3^e trimestre 2020 à son locataire Regus sur l'actif de Blagnac. Ce geste commercial répondant aux difficultés financières rencontrées lors du 1^{er} confinement suite à l'arrêt de son activité.

Fin 2020, le rendement immobilier s'élève autour de 5,15 % avec une WALB de 3,50 ans et un taux d'occupation physique d'environ 97,8 %.

La valeur d'expertise à périmètre constant du portefeuille immobilier est en léger retrait de 0,50% par rapport au 31 décembre 2019. Cette légère baisse témoigne de la résilience du portefeuille 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. A noter que suite au confinement du 2^e 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).

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.

4 / RAPPORT DE GESTION

ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Par ailleurs, l'OPCI détient des participations dans :

- L'OPPCI LF Résidences Séniors qui détient 14 résidences gérées pour séniors dont 7 livrés et présentant une performance 2020 de -0,16 % ;
- La SCPI LF Grand Paris Patrimoine dont le prix de part a augmenté de 3,33 % en 2020 et qui a présenté sur l'année un taux de distribution de 4,41 % ;
- La SCPI Epargne Foncière qui a présenté sur l'année 2020 un taux de distribution de 4,40 %.

AU GLOBAL, LE PORTEFEUILLE AGRÉGÉ DE LA SPPICAV AFFICHE AU 31 DÉCEMBRE 2020 :

- Un taux d'occupation financier de 97,4 % ;
- Un taux d'occupation physique de 96,8 %.

LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE EST LA SUIVANTE :

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2020



Bureaux	62,54 %	Tourisme	7,09 %
Commerces	26,30 %	Résidences Gérées	4,07 %

Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2020



Paris	6,47 %	Régions	47,63 %
Île-de-France	38,40 %	Europe	7,50 %

4 / RAPPORT DE GESTION

GESTION ET RÉSULTATS DE L'OPCI

SITUATION D'ENDETTLEMENT ET DE LIQUIDITÉ DE LA SPPICAV

SITUATION D'ENDETTLEMENT 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 21,70 % au 31 décembre 2020.

Au 31 décembre 2020, 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 1,23 au 31 décembre 2020.

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 2020, s'élève à 20 164 081,57 euros.

Avec des liquidités disponibles incluant des OPCVM monétaires pour 31,88 M€, le ratio liquidité/valeur globale des actifs gérés (actif brut) au 31 décembre 2020 est de 23,74 %.

PERSPECTIVES SUR LA PÉRIODE À VENIR

L'année 2021 sera principalement consacrée au suivi des actions mises en place afin d'optimiser le revenu de immeubles et la croissance du résultat.

Par ailleurs, les conséquences de l'épidémie de Covid-19 intervenue au début de l'exercice 2020 sont visibles sur l'économie et spécialement sur les marchés financiers qui ont réagi lourdement au rapide développement de l'épidémie dans les pays occidentaux. Les prévisions de croissance mondiale ont ainsi été revues fortement à la baisse mais il reste difficile de mesurer l'ampleur des conséquences sur l'économie. Face à cette réalité, il est important de rappeler que l'immobilier reste un investissement de long terme, dont l'horizon de placement est au moins de 10 ans. Ces difficultés économiques anticipées devraient conduire les États à assouplir encore leur politique budgétaire et maintenir, voire accentuer ou a minima prolonger, leur politique de taux bas. Ce contexte de taux bas reste un facteur positif pour la valorisation de l'immobilier qui devrait donc, par un couple risque/rendement équilibré, maintenir son attractivité comparativement aux autres classes d'actifs.

ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

Il est à noter que l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2021 s'est ouvert dans un contexte de pandémie liée au Covid-19 tant au niveau national qu'au niveau international. Le gouvernement français a pris des mesures pour limiter la propagation du virus sur le territoire français (couvre-feu, fermeture de certains commerces, etc.). A ce stade, les effets des mesures gouvernementales et de la poursuite de la crise sanitaire sont inconnus sur l'activité de la Société.

En date du 10 mars 2021, le règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement Disclosure ou SFDR » adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019 est entré en vigueur. Il porte sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers. L'application de ce règlement implique la classification des fonds gérés par la société de gestion en trois catégories ci-après détaillées :

- Article 8 : concerne les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques, pour autant que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance ;
- Article 9 : concerne les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable ;
- Article 6 : concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9.

L'OPCI LF Opsi Patrimoine a été classifiée en Article 6. La documentation précontractuelle de votre OPCI a été modifiée en conséquence afin d'insérer une description des risques en matière de durabilité.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS

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

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

Administrateurs :

Les administrateurs siégeant au Conseil sont les suivants :

- Monsieur Philippe DEPOUX,
- Monsieur Thierry SEVOUMIANS,
- La société La Française Real Estate Managers, représentée par Monsieur Marc-Olivier PENIN.

Le conseil d'administration du 15 mars 2021 de la société a désigné Monsieur Philippe DEPOUX en qualité de Président du Conseil.

4 / RAPPORT DE GESTION

GESTION ET RÉSULTATS DE L'OPCI

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 arrivent à échéance lors du Conseil d'administration d'approbation des comptes 2020 et seront renouvelés pour une période de 6 ans, jusqu'au Conseil d'administration d'approbation des comptes 2027 arrêtant les comptes de l'exercice 2026.

Experts immobiliers :

- BNP – Auguste Thouard Expertise
- CB Richard Ellis Valuation

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

Il vous est rappelé que les mandats des experts immobiliers arriveront à échéance au cours de l'exercice 2021. Le Président devra statuer sur son renouvellement.

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 – Auguste Thouard Expertise : 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 2020

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 PROXIMITE INNOVATION	SAS	Membre du Conseil de surveillance
LF OPSIS PATRIMOINE	SPPICAV	Administrateur
CHOLET DUPONT	SA	Administrateur

Mandats de Monsieur Guillaume ALLARD au 31 décembre 2020

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

Mandats de Monsieur Marc BERTRAND au 31 décembre 2020

Dénomination sociale	Forme juridique	Nature du mandat social
AGEAS FRANCE	SA	Directeur Général Délégué
SICAVONLINE	SA	Administrateur
PIERRE PRIVILEGE	SCPI	Représentant permanent d'Ageas France - Membre du Conseil de surveillance jusqu'au 24 juin 2020
EUROVALYS	SCPI	Représentant permanent d'Ageas France - Membre du Conseil de surveillance
OPCI MULTIMARKET	SPPICAV	Représentant permanent d'Ageas France - Administrateur
HPF1, HEALTH PROPERTY FUND 1	SPPICAV	Représentant permanent d'Ageas France - Administrateur

Mandats de Monsieur Marc BERTRAND au 31 décembre 2020

Société	Type de société	Fonction
LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS	SAS	Président Membre et Président du Directoire
GROUPE LA FRANÇAISE	SA	Membre du Directoire
NEWTOWN SQUARE	SAS	Président du 12 mai au 30 septembre 2020 Directeur Général jusqu'au 12 mai 2020
OPCI SUNLIGHT	SPPICAV SAS	Président du conseil d'administration
LFP EUROPEAN FUND OF FUND	SICAV	Administrateur
COLOMBUS PARTICIPATIONS	EUURL	Gérant
CERTIVIA	SICAV	Directeur Général et Président du Conseil d'administration
CERTIVIA 2	SICAV	Président Directeur Général
LA FRANÇAISE REAL ESTATE PARTNERS	SAS	Président Membre et Président du Directoire
SOCIETE FINANCIERE DES GRANDS CRUS	SARL	Gérant
LA FRANÇAISE REAL ESTATE PARTNERS INTERNATIONAL LIMITED		Director
EURYALE ASSET MANAGEMENT	SA	Administrateur
LA FRANÇAISE GROUP UK LIMITED		Director
OPCI MULTIMARKET	SPPICAV SA	Représentant permanent de la LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS - Directeur Général
OPCI CŒUR méditerranée	SPPICAV SA	Représentant permanent de la LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS - Directeur Général
OPCI SUNLIGHT	SPPICAV SA	Représentant permanent de la LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS - Directeur Général
HOLDPIERRE	SPPICAV SAS	Représentant permanent de la LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS - Président
NBIM Clement OPC	SPPICAV SAS	Représentant permanent de la LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS - Président
NBRE BEATRICE SPPICAV	SPPICAV SAS	Représentant permanent de la LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS - Président
NBRE JEANNE SPPICAV	SPPICAV SAS	Représentant permanent de la LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS - Président
OPCI RASPAIL	SPPICAV SAS	Représentant permanent de la LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS - Président
LF RESIDENCES SENIORS	SPPICAV SAS	Représentant permanent de la LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS - Président
LF EURO CORE OFFICE 3	SPPICAV SAS	Représentant permanent de la LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS - Liquidateur
LOGICOR	SPPICAV SAS	Représentant permanent de la LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS - Président
SILVERSTONE	SPPICAV SAS	Représentant permanent de la LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS - Président
GOLDSTONE	SPPICAV SAS	Représentant permanent de la LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS - Président
VIVASHOPS	SPPICAV SAS	Représentant permanent de la LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS - Président
LA FRANÇAISE IMMO SR	SPPICAV SA	Administrateur
LF OPSIS PATRIMOINE	SPPICAV SA	Administrateur

Mandats de Monsieur Marc-Olivier PENIN au 31 décembre 2020

Société	Type de société	Fonction
LA FRANCAISE REAL ESTATE MANAGERS	SAS	Directeur général. Membre du Directoire. Dirigeant Responsable (AMF)
GIE LF REM DISTRIBUTION	GIE	Représentant de LA FRANCAISE REAL ESTATE. MANAGERS. Administrateur
LA FRANCAISE IMMO SR	SPPICAV SA	Représentant permanent de LA FRANCAISE REAL ESTATE MANAGERS, Directeur Général et Administrateur
LA FRANCAISE IMMO SR 2	SPPICAV SA	Représentant permanent de LA FRANCAISE. REAL ESTATE MANAGERS, Président
LF OPSIS PATRIMOINE	SPPICAV SA	Représentant de LA FRANCAISE REAL ESTATE. MANAGERS, Directeur Général et Administrateur
LPV FRANCE	SPPICAV SAS	Représentant permanent de LA FRANCAISE REAL ESTATE MANAGERS, Président
LFP EUROPEAN FUND OF FUNDS	SICAV	Administrateur
LF HOLDING ECO 3	SPPICAV SAS	Président Directeur Général (jusqu'au 21 février 2020)
EPGF FRANCE INVESTMENTS	SPPICAV SAS	Représentant permanent de LA FRANCAISE REAL ESTATE MANAGERS, Président
COEUR MEDITERRANEE	SPPICAV SA	Président du Conseil d'administration
LF OPSIS Épargne IMMOBILIERE	SPPICAV SAS	Représentant de LA FRANCAISE 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 2020.

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 GENERALE PREVU 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 FRANCAISE REAL ESTATE MANAGERS, représentée par Monsieur Marc-Olivier PENIN et que la présidence du Conseil d'Administration est assumée par Monsieur Guillaume ALLARD.

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

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le compte de résultat fait apparaître un résultat de 1 992 638,80 € sur l'exercice clos le 31 décembre 2020. Ce résultat net augmenté du report à nouveau de 603 564,10 € se décompose comme suit :

Actions LF Opsi Patrimoine Partenaires : 706 189,29 €

- Résultat net : 2 479 828,64 €
- Régularisation du résultat net : -3 214,78 €
- Résultat sur cession d'actifs : -1 770 564,88 €
- Régularisation des cessions d'actifs : 140,31 €

Report à nouveau : 208 059,18 €

Actions LF Opsi Patrimoine Assurance : 1 256 506,25 €

- Résultat net : 4 426 130,95 €
- Régularisation du résultat net : -20 030,55 €
- Résultat sur cession d'actifs : -3 170 462,10 €
- Régularisation des cessions d'actifs : 20 867,95 €

Report à nouveau : 387 823,98 €

Actions LF Opsi Patrimoine Elixime : 29 943,26 €

- Résultat net : 106 258,22 €

- Régularisation du résultat net : -1 289,13 €
- Résultat sur cession d'actifs : -77 805,46 €
- Régularisation des cessions d'actifs : 2 779,63 €

Report à nouveau : 7 680,94 €

Conformément aux dispositions applicables aux SPICAV, nous vous proposons d'affecter le résultat distribuable de 2 596 202,90 € la manière suivante :

- allouer aux actionnaires un dividende net de : 2 596 202,90 €
- inscrire en report à nouveau le montant de : 0,00 €

Il est proposé la distribution suivante :

- 1,48 € le montant du dividende revenant à chaque action LF Opsi Patrimoine Partenaires ;
- 1 123,54 € le montant du dividende revenant à chaque action LF Opsi Patrimoine Assurance ;
- 1,37 € le montant du dividende revenant à chaque action LF Opsi 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
31/12/2019	- Action LF Opsi Patrimoine Partenaires : 2,33 € - Action LF Opsi Patrimoine Assurance : 1 745,60 € - Action LF Opsi Patrimoine Elixime : 2,22 €	N/A	- Action LF Opsi Patrimoine Partenaires : 2,33 € - Action LF Opsi Patrimoine Assurance : 1 745,60 € - Action LF Opsi Patrimoine Elixime : 2,22 €
31/12/2018	- Action LF Opsi Patrimoine Partenaires : 2,47 € - Action LF Opsi Patrimoine Assurance : 1 854,11 € - Action LF Opsi Patrimoine Elixime : 2,34 €	N/A	- Action LF Opsi Patrimoine Partenaires : 2,47 € - Action LF Opsi Patrimoine Assurance : 1 854,11 € - Action LF Opsi Patrimoine Elixime : 2,34 €
31/12/2017	- Action LF Opsi Patrimoine Partenaires : 3,40 € - Action LF Opsi Patrimoine Assurance : 2 550,00 € - Action LF Opsi Patrimoine Elixime : 3,24 €	N/A	- Action LF Opsi Patrimoine Partenaires : 3,40 € - Action LF Opsi Patrimoine Assurance : 2 550,00 € - Action LF Opsi Patrimoine Elixime : 3,24 €

CONTRÔLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Vous trouverez le du 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 2020.

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 2020, 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 2020 lesquels font apparaître un résultat de 1 992 638,80 €.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Le compte de résultat fait apparaître un résultat de 1 992 638,80 € sur l'exercice clos le 31 décembre 2020. Ce résultat net augmenté du report à nouveau de 603 564,10 € se décompose comme suit :

Actions LF Opsis Patrimoine Partenaires : 706 189,29 €

- Résultat net : 2 479 828,64 €
- Régularisation du résultat net : -3 214,78 €
- Résultat sur cession d'actifs : -1 770 564,88 €
- Régularisation des cessions d'actifs : 140,31 €

Report à nouveau : 208 059,18 €

Actions LF Opsis Patrimoine Assurance : 1 256 506,25 €

- Résultat net : 4 426 130,95 €
- Régularisation du résultat net : -20 030,55 €
- Résultat sur cession d'actifs : -3 170 462,10 €
- Régularisation des cessions d'actifs : 20 867,95 €

Report à nouveau : 387 823,98 €

Actions LF Opsis Patrimoine Elixime : 29 943,26 €

- Résultat net : 106 258,22 €
- Régularisation du résultat net : -1 289,13 €
- Résultat sur cession d'actifs : -77 805,46 €
- Régularisation des cessions d'actifs : 2 779,63 €

Report à nouveau : 7 680,94 €

Conformément aux dispositions applicables aux SPICAV, nous vous proposons d'affecter le résultat distribuable de 2 596 202,90 euros la manière suivante :

- allouer aux actionnaires un dividende net de : 2 596 202,90 €
- inscrire en report à nouveau le montant de : 0,00 €

Il est proposé la distribution suivante :

- 1,48 euros le montant du dividende revenant à chaque action LF Opsis Patrimoine Partenaires ;
- 1 123,54 euros le montant du dividende revenant à chaque action LF Opsis Patrimoine Assurance ;
- 1,37 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
31/12/2019	- 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 €
31/12/2017	- Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 3,40 € - Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 2 550,00 € - Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 3,24 €	N/A	- Action LF Opsis Patrimoine Partenaires : 3,40 € - Action LF Opsis Patrimoine Assurance : 2 550,00 € - Action LF Opsis Patrimoine Elixime : 3,24 €

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 22 855 858,18 euros, le capital nominal étant passé de 161 202 615,18 euros à 184 058 473,36 euros au cours de l'exercice.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

	31/12/2020	31/12/2019
Actifs à caractère immobilier	121 234 053,44	113 612 157,51
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		
Contrat de crédit-bail		
Avance preneur sur crédit-bail	43 656 826,22	38 085 662,74
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2° alinéa)	69 769 526,67	65 219 319,06
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-1-3 alinéa)	4 129 566,30	7 074 197,08
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-1-4 alinéa)	3 678 134,25	0,00
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-1-5 alinéa)	0,00	3 232 978,63
Autres actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾		
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	55 795 610,86	55 361 941,97
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées	11 053 292,94	11 333 110,33
Titres de créances	2 557 878,63	2 943 392,76
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale) en valeurs mobilières	42 184 439,29	41 085 438,88
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Opérations de change à terme de devises		
Créances locataires	0,00	0,00
Autres créances	5 878 887,06	733 194,24
Dépôts à vue	20 164 393,69	19 757 161,80
Total de l'actif	203 072 945,05	189 464 455,52

¹ Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

BILAN PASSIF

	31/12/2020	31/12/2019
Capitaux propres (= actif net)	201 634 122,21	188 432 453,70
Capital	199 037 919,31	187 572 616,71
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	603 564,10	0,00
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	0,00	140 223,70
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	1 992 638,80	4 176 863,31
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾	0,00	(3 457 250,02)
Provisions		
Instruments financiers	0,00	0,00
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Dettes	1 438 822,84	1 032 001,82
Dettes envers les établissements de crédit	293,80	0,00
Autres emprunts		
Opérations de change à terme de devises		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	1 438 529,04	1 032 001,82
Total du passif	203 072 945,05	189 464 455,52

¹ Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RÉSULTAT

	31/12/2020	31/12/2019
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	0,00	0,00
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	7 834 735,69	4 788 717,86
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	0,00	6 742,48
Total I	7 834 735,69	4 795 460,34
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)	7 834 735,69	4 795 460,34
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	228 533,79	179 013,87
Autres produits financiers		
Total III	228 533,79	179 013,87
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières	(165 959,45)	(76 344,30)
Total IV	(165 959,45)	(76 344,30)
Résultat sur opérations financières (III-IV)	62 574,34	102 669,57
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	(885 092,22)	(691 636,89)
Autres charges (VII)		
Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)	7 012 217,81	4 206 493,02
Produits sur cession d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	1 112 073,01	527 136,99
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	428 416,41	0,00
Total VIII	540 489,42	527 136,99
Charges sur cession d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	(3 665 100,14)	(572 397,97)
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	(1 894 221,72)	(270 293,00)
Total IX	(5 559 321,86)	(842 690,97)
Résultat sur cessions d'actifs (VIII-IX)	(5 018 832,44)	(315 553,98)
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	1 993 385,37	3 890 939,04
Comptes de régularisation (X)	(746,57)	285 924,27
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	1 992 638,80	4 176 863,31

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 2020 au 31 décembre 2020.

La devise de comptabilisation est l'euro.

MÉTHODE DE COMPTABILISATION

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

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

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

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

ACTIFS IMMOBILIERS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

À chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs retenus pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un

examen critique par les évaluateurs immobiliers, sous réserve de non-modification de cette valeur par la Société de Gestion.

a) Valorisation des immeubles en cours de construction

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

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

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

b) Avances en compte courant

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

ACTIFS FINANCIERS

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

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

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

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

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

vie est supérieure à trois mois peuvent faire l'objet d'une évaluation au prix de marché.

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

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

ENDETTEMENT

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

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

MODE DE COMPTABILISATION DES COÛTS ET DÉPENSES ULTÉRIEURES

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

COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION

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

a) Commissions non acquises à l'OPCI

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

b) Commissions acquises à l'OPCI

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

DÉPRÉCIATIONS SUR CRÉANCES LOCATIVES

Les 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

	31/12/2020	31/12/2019
Engagements reçus et donnés sur investissements à caractère immobilier	Néant	Néant
Engagements réciproques		
Engagements reçus		
Engagements donnés		
Engagements sur opérations de marché	Néant	Néant
Engagements sur marchés réglementés		
Engagements de gré à gré		
Autres engagements		

ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

	31/12/2020	31/12/2019
Actif net en début d'exercice	188 432 453,70	145 114 129,71
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	26 908 073,23	44 281 126,65
Capital non libéré		
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	(10 820 153,14)	(3 891 774,16)
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)		
Différences de change	(1,64)	0,36
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	(4 190 781,07)	590 796,23
- Différence d'estimation exercice N	(69 620,45)	4 121 160,62
- Différence d'estimation exercice N-1	(4 121 160,62)	(3 530 364,39)
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	(395 199,01)	2 080 196,23
- Différence d'estimation exercice N	662 828,43	1 058 027,44
- Différence d'estimation exercice N-1	(1 058 027,44)	1 022 168,79
Distribution de l'exercice précédent		(409 674,50)
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	1 993 385,37	3 890 939,04
Acomptes versés au cours de l'exercice :	(293 655,23)	(3 223 285,86)
sur résultat net	(293 655,23)	(3 223 285,86)
sur cessions d'actifs		
Autres éléments		
Actif net en fin d'exercice	201 634 122,21	188 432 453,70

	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (Hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions et rachats de l'exercice			
Souscriptions enregistrées FR0010672451 LFP Opsis Patrimoine Partenaires	20 443,45469	2 381 661,52	67 877,37
Rachats réalisés FR0010672451 LFP Opsis Patrimoine Partenaires	5 570,49066	641 953,85	
Souscriptions enregistrées FR0010810507 LFP Opsis Patrimoine Assurance	277,20043	24 173 226,39	688 936,91
Rachats réalisés FR0010810507 LFP Opsis Patrimoine Assurance	116,85274	10 063 713,78	
Souscriptions enregistrées FR0010899187 LFP Opsis Patrimoine Elixime	214,80489	24 073,18	686,09
Rachats réalisés FR0010899187 LFP Opsis Patrimoine Elixime	1 044,04578	114 485,51	
Total général			
Souscriptions enregistrées	20 935,46001	26 578 961,09	757 500,37
Rachats réalisés	6 731,38918	10 820 153,14	

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

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

Ventilation par nature	31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2019	Frais
Terrains nus						
Terrains et constructions						
Entrepôts logistiques et locaux d'activité						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
Autres						
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	31/12/2019	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2020
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 2°)	38 085 662,74	0,00	6 323 076,16	(751 912,68)	43 656 826,22
Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°)	65 219 319,06	0,00	7 989 076,00	(3 438 868,39)	69 769 526,67
Total	103 304 981,80	0,00	14 312 152,16	(4 190 781,07)	113 426 352,89

ÉVOLUTION PAR NATURE DES AUTRES ACTIFS IMMOBILIERS

Nature des actifs	31/12/2019	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2020
Actions négociées sur un marché réglementé	7 074 197,08	6 017 161,15	7 187 113,29	(4 114 582,92)	4 129 566,30
organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	3 232 978,63	0,00	647 518,24	(202 362,62)	3 678 134,25
Autres actifs à caractère immobilier	55 361 941,97	80 534 564,28	83 247 989,56	(2 279 756,39)	55 795 610,86
Total	65 669 117,68	86 551 725,43	91 082 621,09	(6 596 701,93)	63 603 311,41

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES ET DETTES

CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires	0,00	0,00
Créances locataires		
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)		
Dépréciations des créances locataires		
Total	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00
Intérêts ou dividendes à recevoir	4 707 424,52	368 078,40
Etat et autres collectivités		
Syndics		
Fournisseurs débiteurs	661 555,00	
Autres débiteurs	509 907,54	358 815,84
Charges constatées d'avance		6300,00
Dépréciation des autres créances		
Total	5 878 887,06	733 194,24
Total créances	5 878 887,06	733 194,24

DETTES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2020	31/12/2019
Dettes envers les établissements de crédit		
Emprunts		
Concours bancaires courants	293,80	
Dépôts de garantie reçus		
Total	293,80	0,00
Autres dettes d'exploitation		
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	212 021,23	233 882,24
Etat et autres collectivités	31 066,00	31 066,00
Avances en comptes courant associés		
Autres créditeurs	1 195 441,81	767 053,58
Produits constatés d'avance		

VENTILATION DES EMPRUNTS

Ventilation par nature d'actifs	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts immobiliers		
Autres emprunts		
Total	0,00	0,00

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	(1 à 5 ans)	>5ans	Total
Emprunts à taux fixes				
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

Détail des provisions	31/12/2019	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2020
Provisions pour frais de gestion	59 629,75	20 179,96		79 809,71

DÉCOMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES

Décomposition du poste au bilan	31/12/2020	31/12/2019
Capital	199 037 919,31	187 572 616,71
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		70 086,80
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		70 136,90
Résultat net de l'exercice	1 993 385,37	3 890 939,04
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	(746,57)	285 924,27
Acomptes versés au cours de l'exercice		(3 223 285,86)
Compte de régularisation sur les acomptes versés		(233 964,16)
Total des capitaux propres	201 634 122,21	188 432 453,70

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

AFFECTATION DU RÉSULTAT

	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net	7 012 217,81	4 206 493,02
Régularisation du résultat net	(24 534,46)	404 799,87
Résultat sur cession d'actifs	(5 018 832,44)	(315 553,98)
Régularisation des cessions d'actifs	23 787,89	(118 875,60)
Acomptes versés au titre de l'exercice		(3 223 285,86)
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		(233 964,16)
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	1 992 638,80	719 613,29
Report des résultats nets		70 086,80
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	566 181,76	
Régularisation sur les comptes de reports	37 382,34	70 136,90
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	603 564,10	140 223,70
Total des sommes à affecter (I + II)	2 596 202,90	859 836,99
Distribution	2 596 202,90	283 840,31
Report des résultats nets antérieurs		575 996,68
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	2 596 202,90	859 836,99

(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

	31/12/2020	31/12/2019
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Dont loyers		
Dont charges facturées		
Dont autres revenus immobiliers		
dont produits de parts de sociétés de personnes	2 040 989,72	1 697 641,27
dont produits de Parts et actions des sociétés article L.214-36 3°)	5 793 745,97	3 091 076,59
dont produits d'actions négociées sur un marché réglementé		
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		6 742,48
Total I	7 834 735,69	4 795 460,34
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)	7 834 735,69	4 795 460,34

Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		1,50
Produits sur actions et valeurs assimilées		
Produits sur Obligations et valeurs assimilées	189 584,90	129 814,12
Produits sur TCN	38 948,89	49 198,25
Produits sur titres OPC		
Produits sur Opérations temporaires		
Produits sur Instruments financiers à terme		
Autres produits financiers		
Total III	228 533,79	179 013,87
Charges sur opérations financières		
Charges sur instruments financiers à terme		
Charges sur dettes financières	(165 959,45)	(76 344,30)
Total IV	(165 959,45)	(76 344,30)
Résultat sur opérations financières (III-IV)	62 574,34	102 669,57
Produits exceptionnels		
Autres produits (V)		
Produits exceptionnels		
Reprises sur provisions		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	(885 092,22)	(691 636,89)
Charges externes	(624 566,42)	(436 435,21)
Autres charges externes	(8 773,32)	(29 110,29)
Dotations aux frais budgétés	(251 752,48)	(226 091,39)
Autres charges (VII)	0,00	0,00
Frais sur cessions		
Résultat net (I-II+III-IV+V-VI-VII)	7 012 217,81	4 206 493,02
Produits sur cession d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	112 073,01	527 136,99
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	86 029,50	
Plus-value sur cession d'OPC	342 386,91	
Total VIII	540 489,42	527 136,99
Charges sur cession d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	(3 665 100,14)	(572 397,97)
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	(1 894 221,72)	(270 293,00)
Moins-value sur cession d'OPC		
Total IX	(5 559 321,86)	(842 690,97)
Résultat sur cessions d'actifs (VIII-IX)	(5 018 832,44)	(315 553,98)
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	1 993 385,37	3 890 939,04

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

FRAIS DE GESTION

	Montant au (en € TTC) 31/12/2020	Taux réel (% actif net moyen)	Taux max prospectus
Frais de fonctionnement et de gestion	2 649 842,00	1,31%	2,50%
Dont :	2 129 565,00	1,06%	1,49%
Honoraires de la société de gestion	43 435,00	0,02%	
Honoraires des évaluateurs immobiliers	75 883,00	0,04%	
Honoraires du dépositaire et du valorisateur	26 232,00	0,01%	
Honoraires du commissaire aux comptes	374 726,00	0,19%	
Autres Honoraires			

	Montant au (en € TTC) 31/12/2020	Taux réel (% actif net moyen)	Taux max prospectus
Frais d'exploitation immobilière	134 487	0,07%	1,80%

	Montant au (en € TTC) 31/12/2020	Taux réel (% actif net moyen)	Taux max prospectus
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	329 112,14	1,50%	3,58%
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers		0,00%	1,79%
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement ou de cession sur actifs financiers	60 548,22	0,03%	

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	112 073,01	3 665 100,14	(3 553 027,13)	(45 260,98)
Parts ou actions d'OPCI et orga-nismes équivalents				
Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier	112 073,01	3 665 100,14	(3 553 027,13)	(45 260,98)
Total actifs à caractère immobilier	112 073,01	3 665 100,14	(3 553 027,13)	(45 260,98)
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	86 029,50	48 959,00	37 070,50	(1 020,00)
instrument financier à terme	0,00	0,00	0,00	(126 167,50)
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	342 386,91	1 845 262,72	(1 502 875,81)	(143 105,50)
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	428 416,41	1 894 221,72	(1 465 805,31)	(270 293,00)
Total	540 489,42	5 559 321,86	(5 018 832,44)	(315 553,98)

INVENTAIRE

Éléments du portefeuille et libellés des valeurs	Quantité	Évaluation (en €)	Devise de cotation	% de l'actif net
Actifs à caractère immobilier		117 555 919,19	EUR	58,30%
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels			EUR	
Parts des sociétés de personnes article L.214-92 b)		43 656 826,22	EUR	21,65%
LF Grand Paris Patrimoine	77 332,00	22 055 086,40	EUR	10,94%
LF VOLUTO	23 697,00	5 946 845,81	EUR	
SCI ALGAU	6 830,00	7 426 811,45	EUR	
LF ORLEANS	3 350,00	2 678 152,66	EUR	
Épargne FONCIERE	7 255,00	5 549 929,90	EUR	
Parts et actions des sociétés		69 769 526,67	EUR	34,60%
LFP OPSIS 1	140 141,00	69 769 526,67	EUR	34,60%
Actions négociées sur un marché réglementé		4 129 566,30	EUR	2,05%
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	4 000,32	3 678 134,25	EUR	1,82%
Autres actifs à caractère immobilier				
Obligations négociées sur un marché réglementé			EUR	0,00%
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		55 795 610,86	EUR	27,67%
Obligations et valeurs assimilées		13 611 171,57	EUR	
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		42 184 439,29	EUR	20,92%
Créances		5 211 032,06	EUR	2,58%
Dettes			EUR	0,00%
Dettes d'exploitation		(770 674,04)	EUR	(0,38%)
Autres dettes				
Disponibilités		20 164 099,89	EUR	10,00%
Total actif net		201 634 122,21	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 LFP OPSIS 1 au 31/12/2020

Loyers	3 748 852,64
Charges refacturable	598 299,07
Autres achats et charges externes	1 365 836,96
Impôts, taxes et versements assimilés	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 803 777,70
Résultat d'exploitation	(19 061,09)
Produits financiers	721 483,06
Charges financières (intérêts sur compte courant)	96 474,81
Résultat financier	625 008,25
Résultat exceptionnel	2 932,13
Résultat net comptable	608 879,29

Bilan synthétique de la LFP OPSIS 1 au 31/12/2020

Immobilisations corporelles	69 296 306,07	
Capitaux propres	62 610 956,14	
Autres actifs		
Résultat		608 879,29
Acomptes sur dividendes		
Dépôt de garantie		
Compte courant		
Autres actifs	4 708 460	
Autres passifs		14 778 952
Disponibilités	3 994 021	
TOTAL BILAN	77 998 787,07	77 998 787
Somme des actifs et passifs comptables :	(6 076 471,64)	
Valeur actuelle des actifs immobiliers :	75 845 997,31	
Valorisation de la LFP OPSIS 1 au 31/12/2020 :	69 769 526,67	

Compte de résultat synthétique de la SCI ALLGAU au 31/12/2020

Loyers	5 199 206,00
Impôts, taxes et versements assimilés	(27 689,00)
Autres achats et charges externes	229 177,00
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	2 642 304,00
Résultat d'exploitation	2 355 414,00
Produits financiers	
Charges financières (intérêts sur compte courant)	477 516,00
Résultat financier	(477 516,00)
Résultat exceptionnel	
Résultat net comptable	1 877 898,00

Bilan synthétique de la SCI ALLGAU au 31/12/2020

Immobilisations corporelles	95 242 808,00	
Capitaux propres	63 391 524,00	
Autres actifs		
Résultat		1 877 898,00
Acomptes sur dividendes		
Dépôt de garantie		
Compte courant		
Autres actifs	2 500 791,00	
Autres passifs		35 035 273,00
Disponibilités	2 204 096,00	
Frais d'émission d'emprunt à étaler	357 000	
TOTAL BILAN	100 304 695,00	100 304 695,00
Somme des actifs et passifs comptables :	(29 973 386,00)	
Valeur actuelle des actifs immobiliers :	105 600 000,00	
Retraitement charges à étaler	(198 200,00)	
Valorisation de la SCI ALLGAU au 31/12/2020 10 % :	7 542 841,40	

Compte de résultat synthétique de la SCI LF VOLUTO au 31/12/2020

Loyers	3 845 410,39
Charges refacturable	590 419,13
Autres achats et charges externes	337 699,54
Impôts, taxes et versements assimilés	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 157 718,30
Résultat d'exploitation	1 759 573,42
Produits financiers	
Charges financières (intérêts sur compte courant)	366 000,00
Résultat financier	366 000,00
Résultat exceptionnel	51,06
Résultat net comptable	1 393 522,36

Bilan synthétique de la SCI LF VOLUTO au 31/12/2020

Immobilisations corporelles	64 434 709,19	
Capitaux propres	34 693 732,66	
Autres actifs		
Résultat		1 393 522,36
Acomptes sur dividendes	(1 271 739,00)	
Dépôt de garantie		
Compte courant		
Autres actifs	980 318,56	
Autres passifs		32 175 706,60
Disponibilités	1 576 192,87	
TOTAL BILAN	66 991 220,62	66 991 220,62
Somme des actifs et passifs comptables :	(29 619 194,17)	
Valeur actuelle des actifs immobiliers :	69 490 000,00	
Retraitement charges a etaler	(225 167,08)	
Valorisation de la SCI LF VOLUTO au 31/12/2020 15% :	5 946 845,81	

Compte de résultat synthétique de la SCI LF ORLEANS au 31/12/2020

Loyers	911 543,95
Charges refacturable	155 306,44
Autres achats et charges externes	181 747,17
Impôts, taxes et versements assimilés	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	2 368 641,80
Résultat d'exploitation	1 794 151,46
Produits financiers	
Charges financières (intérêts sur compte courant)	
Résultat financier	
Résultat exceptionnel	2 985 462,69
Résultat net comptable	1 191 311,23

Bilan synthétique de la SCI LF ORLEANS au 31/12/2020

Immobilisations corporelles	13 252 146,26	
Capitaux propres	12 869 362,06	
Autres actifs		
Résultat		1 191 311,23
Acomptes sur dividendes		
Dépôt de garantie		
Compte courant		
Autres actifs	1 197 420	
Autres passifs		645 888,99
Disponibilités	256 996	
TOTAL BILAN	14 706 562,28	14 706 562,28
Somme des actifs et passifs comptables :	808 527,03	
Valeur actuelle des actifs immobiliers :	12 971 469,00	
Retraitement		
Valorisation de la SCI LF ORLEANS au 31/12/2020 20% :	2 755 999,21	

8 /

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020, 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 2020 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Actifs Immobiliers » de l'annexe des comptes annuels qui expose la situation d'incertitude liée à la crise liée à la Covid-19, dans laquelle les comptes annuels ont été arrêtés.

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 marché sous la responsabilité de la société de gestion, sur la base de valeurs d'expertises déterminées par deux évaluateurs immobiliers indépendants. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures définies par la société, à revoir les informations et les hypothèses retenues pour l'évaluation des immeubles détenus directement ou indirectement par votre société et à apprécier le caractère raisonnable des estimations retenues.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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 20 mai 2021

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 2020

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 20 mai 2021

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD



A series of horizontal dotted lines spanning the width of the page, intended 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