

RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2010 B 25686
Numéro SIREN : 529 107 559
Nom ou dénomination : LFP OPSIS 1

Ce dépôt a été enregistré le 08/07/2020 sous le numéro de dépôt 41034

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 08-07-2020

N° DE DEPOT : 041034

N° GESTION : 2010B25686

N° SIREN : 529107559

DENOMINATION : LFP OPSIS 1

ADRESSE : 128 bld Raspail 75006 Paris

MILLESIME : 2019

LFP OPSIS 1

Société par actions simplifiée

128, boulevard Raspail

75006 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

LFP OPSIS 1

Société par actions simplifiée

128, boulevard Raspail

75006 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'associé unique de la société LFP OPSIS 1

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos soins, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société LFP OPSIS 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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 société 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

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 les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction 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 direction d'évaluer la capacité de la société 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 société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

Comme précisé par l'article L.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 société.

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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 société 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 11 mars 2020

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Giraud', with a stylized, flowing script.

Sylvain GIRAUD

Bilan actif

	Montants Bruts	Amortissements et dépréciations	Montants nets	
			31/12/2019	31/12/2018
ACTIF				
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Immobilisations corporelles :				
Terrains	14 179 049,34		14 179 049,34	18 141 554,02
Constructions	42 912 525,14	6 612 301,12	36 300 224,02	32 484 460,49
Autres				
Immobilisations corporelles en cours	3 850 679,48		3 850 679,48	305 081,88
Immobilisations financières :				
Participations	9 701 040,00		9 701 040,00	
Créances rattachées à des participations				
Autres				
Total I	70 643 293,96	6 612 301,12	64 030 992,84	50 931 097,19
Actif circulant				
Créances :				
Créances locataires et comptes rattachés	328 245,58		328 245,58	201 954,01
Créances locataires créances douteuses				
Créances fiscales et sociales	1 210 376,41		1 210 376,41	186 539,21
Associés				
Créances gérance de la SCI				
Créances fournisseurs	521 670,16		521 670,16	31 465,73
Autres créances	986 320,97		986 320,97	721 212,12
Valeurs mobilières de placement:				
Disponibilités:	4 279 240,70		4 279 240,70	1 107 041,74
Charges constatées d'avance:				
Total II	7 325 853,82		7 325 853,82	2 240 212,81
Charges à répartir sur plusieurs exercices :				
Frais d'acquisitions des immeubles et autres immobilisations locatives				
Autres charges à étaler				
Total III				
TOTAL GENERAL I + II + III	77 969 147,78	6 612 301,12	71 356 846,66	53 179 310,00

Bilan passif

PASSIF	Montants nets	
	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux propres		
Capital	12 416 264,60	11 152 100,00
Prime d'émission, de fusion, d'apport	43 254 589,95	39 212 691,83
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
Réserva légale	259 066,98	245 498,98
Réserves réglementées		
Autres		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice :		
Résultat n-1		
Résultat de l'exercice (avant acomptes et PM)	5 855 404,07	271 382,70
Acomptes sur distribution	-1 505 533,50	
Résultat distribuable	4 349 870,57	271 382,70
Total I	60 279 814,30	50 881 673,53
Provisions pour risques et charges		
Grosses réparations		
Provisions pour travaux de remise en état locatif		
Autres provisions		
Total II		
Dettes		
Emprunts auprès des établissements de crédits	7 750 000,00	
Dettes auprès des établissements de crédit	807,69	
Emprunt et dettes financières diverses	544 119,50	319 416,99
Dettes gérance de la SCPI		
Dettes fournisseurs	928 011,09	561 011,62
Dettes locataires créditeurs	10 126,52	10 126,52
Dettes fiscales et sociales	455 457,77	61 051,15
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	653,13	653,13
Associés (Comptes courants)		
Associés, dividendes à payer	635,42	635,42
Autres dettes diverses	1 387 221,24	1 344 741,60
Produits constatés d'avance		
Total III	11 077 032,36	2 297 636,47
TOTAL DU PASSIF	71 356 846,66	53 179 310,00

Compte de résultat

	31/12/2019	31/12/2018
Produits d'exploitation		
° Ventes de marchandises		
° Production vendue (biens et services)	3 561 228,80	3 942 183,45
Montant net du chiffre d'affaires	3 561 228,80	3 942 183,45
° Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges		
Total I	3 561 228,80	3 942 183,45
Charges d'exploitation		
° Achats de matières premières et autres approvisionnements	618 351,27	718 668,40
° Autres achats et charges externes	1 328 682,28	1 218 994,89
° Impôts, taxes et versements assimilés		
° Sur immobilisations : dotations aux amortissements	1 179 324,30	1 249 001,73
° Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	788 570,97	435 310,64
° Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
° Dotations aux provisions		
Total II	3 914 928,82	3 621 975,66
Résultat d'exploitation (I-II)	-353 700,02	320 207,79
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice ou perte transféré III		
Perte ou bénéfice transféré IV		
Produits financiers		
° De participation		
° D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
° Autres intérêts et produits assimilés	331 796,12	
° Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	331 796,12	
Charges financières		
° Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
° Intérêts et charges assimilées	28 443,03	48 826,68
° Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	28 443,03	48 826,68
Résultat financier (V-VI)	303 353,09	-48 826,68
Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	-50 346,93	271 381,11
Produits exceptionnels		
° Sur opération de gestion	19 033 082,44	3,05
° Sur opération de capital		
° Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
Total VII	19 033 082,44	3,05
Charges exceptionnelles		
° Sur opérations de gestion	0,42	1,46
° Sur opération de capital	13 127 331,02	
° Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total VIII	13 127 331,44	1,46
Résultat exceptionnel (VII-VIII)	5 905 751,00	1,59
Impôts sur les bénéfices IX		
Total des produits (I+III+V+VII)	22 926 107,36	3 942 186,50
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX)	17 070 703,29	3 670 803,80
Bénéfice ou perte	5 855 404,07	271 382,70

SAS OPSIS 1

ANNEXE

Au bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Cet exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 1^{er} Janvier au 31 Décembre 2019.

Ces comptes annuels sont caractérisés par les données suivantes :

Le total du bilan.....	71 356 846,66 €
Le total du compte de résultat	22 926 107,36 €
Le résultat de l'exercice (Bénéfice).....	5 855 404,07 €

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels établis par le Président.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires en France. Ils respectent en particulier les dispositions du règlement ANC 2014-03 du Comité de la Réglementation comptable, notamment le plan comptable général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principes méthodes utilisés sont les suivantes :

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

La valeur brute des éléments de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine, compte tenu des éventuels frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens et des éventuels frais d'acquisition.

Lorsque les différents composants d'un bien immobilisé sont identifiables, ils font l'objet de plan d'amortissement distinct de celui de leur structure.

Les actifs immobiliers ont fait l'objet d'une expertise immobilière indépendante. Si la valeur de l'expertise est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation d'actif est comptabilisée.

Au 31 décembre 2018, une provision pour dépréciation d'actif a été constatée.

LES AMORTISSEMENTS

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivants la durée de vie prévue:

- Constructions	30 ans (Mode linéaire)
-----------------	------------------------

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

La valeur brute est constituée par le coût d'achat majoré des éventuels frais d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

CREANCES ET DETTES

Les créances et dettes ont été évaluées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée sur les créances lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Il n'a pas été constaté de provision de cette nature dans les comptes au 31 décembre 2019.

CHANGEMENT DE METHODE

Aucun changement de méthode d'évaluation n'est intervenu d'un exercice à l'autre.

FAITS SIGNIFICATIFS

Le portefeuille génère un loyer de 3.561 millions d'euros hors taxes hors charges au 31 décembre 2019.

La valeur d'expertise au 31 décembre 2019 est de 55 226 170 € HT HD

14/03/2019 : DAU d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et d'affecter le résultat de l'exercice (271 382.70€) comme suit : (i) réserve légale 13 570€ ;

(ii) distribution d'un dividende : 257 812.70€ (dont 36 932.35 déjà versés [acompte]) ;

12/04/2019 : DAU de la mise en distribution à l'associé unique d'une prime d'émission sur les comptes au 31/12/2018 d'un montant de 4.50€ par action, soit 401 475.60€ ;

04/09/2019 : DAU de la mise en distribution à l'associé unique d'une prime d'émission d'un montant de 1€ par action, soit 111 521€ ;

09/10/2019 : Augmentation du Capital par souscription de 6050.85 parts d'Opsis Patrimoine pour un montant de 605 085€ et le versement d'une prime d'émission de 2 420 340€.

17/12/2019 : Augmentation du Capital par souscription de 6591 parts d'Opsis Patrimoine pour un montant de 659 100€ et le versement d'une prime d'émission de 2 636 400€.

REPARTITION DU CAPITAL

La SAS OPSIS 1 a pour associé unique la SPPICAV OPSIS Patrimoine.

Le capital de la SAS OPSIS 1 est constitué de 124 162.85 parts d'un nominal de 100 euros.

REGIME FISCAL

La SAS OPSIS 1 est exonérée d'IS sur son activité de foncière, en application de l'article 208 C du CGI. Elle doit néanmoins, à partir du résultat comptable, déterminer un résultat fiscal, car les obligations de distribution afférentes à son statut sont calculées par référence au résultat fiscal exonéré.

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Garanties en faveur de la banque :

- Inscription de privilège de prêteur de deniers en premier rang et sans concurrence sur l'immeuble situé à Mérignac à hauteur de la somme principale de 7 M€.
- Cession Dailly non signifiée en garantie au profit de la banque des loyers à provenir de la partie de l'immeuble situé à Mérignac faisant l'objet de baux professionnels ou commerciaux.

1- Calcul du ratio de LTV - SAS Opsis 1

Encours du prêt au 31 décembre 2019	7 750 000
La Valeur d'Expertise du Périmètre au 31 décembre 2019	55 226 168

Ratio de LTV 14,03% Ratio < 40% OK

2- Calcul du ratio d'ICR-SAS Opsis 1

Le montant des Loyers Nets durant la période de test considérée	1 711 429
Loyers	2 942 877
Dépenses opérationnelles	-1 315 632
Le Service de la Dette durant cette même période	28 443

Ratio d'ICR 5721% Ratio > 200% OK

SAS OPSIS 1

TABLEAU DES IMMOBILISATIONS
31 décembre 2019

PUBLIQUES	A	B	C	D
	VALEUR BRUTE A L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE A LA CLOTURE DE L'EXERCICE
<i>Immobilisations incorporelles</i>	-	-	-	-
<i>Immobilisations corporelles</i>	57 884 879,26	14 580 918,58	15 374 223,36	57 091 574,48
Terrains	18 141 554,82	2 187 183,86	6 149 689,34	14 179 049,34
Gros œuvre	39 743 324,44	12 393 734,72	9 224 534,02	42 912 525,14
Facades- Etanchéité	-	-	-	-
<i>Immobilisations financières</i>	-	-	-	-
Participations	-	-	-	-
TOTAL	57 884 879,26	14 580 918,58	15 374 223,36	57 091 574,48

SAS OPSIS 1

TABEAU DES AMORTISSEMENTS
31 décembre 2019

	A	B	C	D
	AMORTISSEMENTS CUMULES AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS D'AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE	AMORTISSEMENTS CUMULES A LA FIN DE L'EXERCICE (c)
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	6 823 553,31	1 179 324,30	2 614 458,00	5 388 419,61
Gros œuvre	6 823 553,31	1 179 324,30	2 614 458,00	5 388 419,61
Immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL	6 823 553,31	1 179 324,30	2 614 458,00	5 388 419,61

SAS OPSIS 1

TABLEAU DES DEPRECIATIONS
31 décembre 2019

	A	B	C	D
	DEPRECIATIONS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	DEPRECIATIONS A LA FIN DE L'EXERCICE (e)
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	435 311	4 198 273	5 422 154	-788 571
Immobilisations financières	0	0	0	0
TOTAL	435 311	4 198 273	5 422 154	-788 571

ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE
31 décembre 2019

Créances (a)	Montant brut	Capacité en l'actif		Dettes (b)	Montant brut	Dépôt d'exploitabilité du passif		
		échéances à moins 1 an	échéances à plus de 1 an			échéances à moins 1 an	à plus de 1 an	à plus Sans
Créances de l'actif immobilisé :								
Créances rattachées à des participations								
Prêts (1)	0	0	0	Emprunts obligataires convertibles (2)	0	0	0	0
Autres	0	0	0	Autres emprunts obligataires (2)	0	0	0	0
				Emprunts (2) et dettes auprès des établissements de crédit				
				dont :				
				- à 2 ans au maximum à l'origine	7 750 000		7 750 000	0
				- à plus de 2 ans à l'origine	0	0	0	0
Créances de l'actif circulant :				Emprunts et dettes financières divers (2) (3)	544 927		0	544 927
Créances Clients et Comptes rattachés	328 245	328 245	0	Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	938 138	938 138	0	0
Autres	2 718 368	2 718 368	0	Dettes fiscales et sociales	455 458	455 458	0	0
Capital souscrit - appelé, non versé	0	0	0	Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	553	0	0	0
Charges constatées d'avance	0	0	0	Autres dettes (3)	1 367 857	1 367 857	0	0
				Produits constatés d'avance	0	0	0	0
TOTAL	3 046 613	3 046 613	0	TOTAL	11 077 022	2 780 452	7 750 000	544 927
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				(2) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Prêts récupérés en cours d'exercice				Emprunts remboursés en cours d'exercice				
				(3) Dettes envers les associés (indication du poste concerné)	635 422	635		

TABEAU DES CHARGES A PAYER
31 décembre 2019

	2019	2018
4080000 - Fournisseurs factures non parvenues	915 618,45	513 042,95
4090000 - Avoirs à recevoir		
4486000 - Etat charges à payer		-
4686200 - Charges à régulariser	807 427,94	687 103,10
4688000 - Produits à régulariser	-	718 492,93
TOTAL	915 989,57	481 653,12

SAS OPSIS 1

TABEAU DES PRODUITS CONSTATES D'AVANCE
31 décembre 2019

	2019	2018
4860000 - charges constatées d'avance		
4870000 - produits constatés d'avance		
TOTAL	-	+

SAS OPSIS 1

TABLEAU DES PROVISIONS
31 décembre 2019

	A	B	C	D
	PROVISIONS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS REPRISES DE L'EXERCICE	PROVISIONS A LA FIN DE L'EXERCICE (c)
Provisions réglementées				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
Provisions pour dépréciations		788 570,97		788 570,97
TOTAL	-	788 570,97	-	788 570,97

LFP OPSIS 1
Société par actions simplifiée à capital variable
Siège social : 128 Boulevard Raspail 75006 Paris
529 107 559 RCS PARIS

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ACTIONNAIRE UNIQUE EN DATE DU 16 MARS 2020
--

L'an deux mille vingt, le seize mars, à dix heures, au siège social,

La société LF OPSIS PATRIMOINE, Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable Professionnelle, dont le siège social est à Paris 75006 – 128, boulevard Raspail, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 518 634 704,

Représentée par son Directeur Général, la Société LA FRANCAISE REAL ESTATE MANAGERS, Société par actions simplifiée, dont le siège social est également à Paris 75006 – 128, boulevard Raspail, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 399 922 699,

Elle-même représentée par Monsieur Marc-Olivier PENIN en qualité de représentant permanent au sens de l'article L 214-63 du Code monétaire et financier, (ci-après l'« Associé Unique »),

Agissant en qualité d'associé unique de la société LFP OPSIS 1, société par actions simplifiée unipersonnelle, (ci-après la « Société »),

Après avoir rappelé que la société DELOITTE & ASSOCIES, commissaire aux comptes, dûment convoquée, est absente et excusée,

A PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Les comptes annuels (bilan, compte de résultat- et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ont été établis par La FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS.

A PRIS LES DECISIONS CI-APRES PORTANT SUR L'ORDRE DU JOUR SUIVANT :

- Lecture du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ; Approbation de ce rapport et des comptes afférents audit exercice. Quitus au Président ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Constatation de l'évolution nette du capital de la Société à la clôture de l'exercice ;
- Point sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce. Approbation dudit rapport ;
- Pouvoir en vue des formalités.

PREMIERE DECISION

L'associé unique, connaissance prise du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2019, approuve ces comptes, tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 5 855 404,07 euros.

Il approuve également les opérations traduites dans ces comptes.

En conséquence, l'associé unique donne au Président quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour l'exercice écoulé.

DEUXIEME DECISION

L'associé unique décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 5 855 404,07 euros de la façon suivante :

- à la réserve légale, la somme de : 292 770,20 euros
- à la distribution d'un dividende, la somme de : 2 819 779,50 euros
- au poste "Report à nouveau", la somme de : 2 742 854,37 euros

L'associé unique prend acte que des acomptes sur dividende ont été versés pour un montant total de 1 505 533,50 euros. Le dividende, soit 1 314 246,00 euros, sera mis en paiement dans les meilleurs délais et au plus tard le 30 septembre 2020.

Conformément à la loi, l'associé unique prend acte que le montant des sommes distribuées à titre de dividende depuis la constitution de la Société sont les suivants :

Exercice	Dividendes	Revenus non éligibles à l'abattement de 40 %	Revenus éligibles à l'abattement de 40 %
31-12-18	257 812,70 euros	257 812,70 euros	-
31-12-17	542 762,05 euros	542 762,05 euros	-
31-12-16	739 755,60 euros	739 755,60 euros	-

TROISIEME DECISION

L'associé unique prend acte qu'à la clôture de l'exercice, l'augmentation nette du capital de la Société ressort à 1 264 184,80 euros, le capital étant passé de 11 152 100 euros à 12 416 284,80 euros au cours de l'exercice.

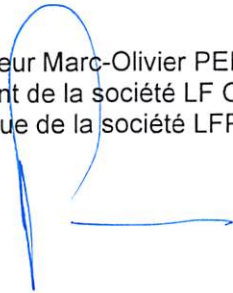
QUATRIEME DECISION

L'associé après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions relevant des dispositions de l'article L 227-10 du Code de commerce, approuve les termes dudit rapport.

CINQUIEME DECISION

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

Monsieur Marc-Olivier PENIN
Représentant permanent de la société LF OPSIS PATRIMOINE
Associé unique de la société LFP OPSIS 1



LFP OPSIS 1

Société par actions simplifiée

128, boulevard Raspail

75006 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

LFP OPSIS 1

Société par actions simplifiée

128, boulevard Raspail

75006 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'associé unique de la société LFP OPSIS 1

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos soins, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société LFP OPSIS 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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 société 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

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 les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction 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 direction d'évaluer la capacité de la société 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 société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

Comme précisé par l'article L.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 société.

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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 société 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 11 mars 2020

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Giraud', with a stylized, flowing script.

Sylvain GIRAUD

Bilan actif

	Montants Bruts	Amortissements et dépréciations	Montants nets	
			31/12/2019	31/12/2018
ACTIF				
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Immobilisations corporelles :				
Terrains	14 179 049,34		14 179 049,34	18 141 554,02
Constructions	42 912 525,14	6 612 301,12	36 300 224,02	32 484 460,49
Autres				
Immobilisations corporelles en cours	3 850 679,48		3 850 679,48	305 081,88
Immobilisations financières :				
Participations	9 701 040,00		9 701 040,00	
Créances rattachées à des participations				
Autres				
Total I	70 643 293,96	6 612 301,12	64 030 992,84	50 931 097,19
Actif circulant				
Créances :				
Créances locataires et comptes rattachés	328 245,58		328 245,58	201 954,01
Créances locataires créances douteuses				
Créances fiscales et sociales	1 210 376,41		1 210 376,41	186 539,21
Associés				
Créances gérance de la SCI				
Créances fournisseurs	521 670,16		521 670,16	31 465,73
Autres créances	986 320,97		986 320,97	721 212,12
Valeurs mobilières de placement:				
Disponibilités:	4 279 240,70		4 279 240,70	1 107 041,74
Charges constatées d'avance:				
Total II	7 325 853,82		7 325 853,82	2 240 212,81
Charges à répartir sur plusieurs exercices :				
Frais d'acquisitions des immeubles et autres immobilisations locatives				
Autres charges à étaler				
Total III				
TOTAL GENERAL I + II + III	77 969 147,78	6 612 301,12	71 356 846,66	53 179 310,00

Bilan passif

PASSIF	Montants nets	
	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux propres		
Capital	12 416 264,60	11 152 100,00
Prime d'émission, de fusion, d'apport	43 254 589,95	39 212 691,83
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
Réserva légale	259 066,98	245 498,98
Réserves réglementées		
Autres		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice :		
Résultat n-1		
Résultat de l'exercice (avant acomptes et PM)	5 855 404,07	271 382,70
Acomptes sur distribution	-1 505 533,50	
Résultat distribuable	4 349 870,57	271 382,70
Total I	60 279 814,30	50 881 673,53
Provisions pour risques et charges		
Grosses réparations		
Provisions pour travaux de remise en état locatif		
Autres provisions		
Total II		
Dettes		
Emprunts auprès des établissements de crédits	7 750 000,00	
Dettes auprès des établissements de crédit	807,69	
Emprunt et dettes financières diverses	544 119,50	319 416,99
Dettes gérance de la SCPI		
Dettes fournisseurs	928 011,09	561 011,62
Dettes locataires créditeurs	10 126,52	10 126,52
Dettes fiscales et sociales	455 457,77	61 051,15
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	653,13	653,13
Associés (Comptes courants)		
Associés, dividendes à payer	635,42	635,42
Autres dettes diverses	1 387 221,24	1 344 741,60
Produits constatés d'avance		
Total III	11 077 032,36	2 297 636,47
TOTAL DU PASSIF	71 356 846,66	53 179 310,00

Compte de résultat

	31/12/2019	31/12/2018
Produits d'exploitation		
° Ventes de marchandises		
° Production vendue (biens et services)	3 561 228,80	3 942 183,45
Montant net du chiffre d'affaires	3 561 228,80	3 942 183,45
° Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges		
Total I	3 561 228,80	3 942 183,45
Charges d'exploitation		
° Achats de matières premières et autres approvisionnements	618 351,27	718 668,40
° Autres achats et charges externes	1 328 682,28	1 218 994,89
° Impôts, taxes et versements assimilés		
° Sur immobilisations : dotations aux amortissements	1 179 324,30	1 249 001,73
° Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	788 570,97	435 310,64
° Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
° Dotations aux provisions		
Total II	3 914 928,82	3 621 975,66
Résultat d'exploitation (I-II)	-353 700,02	320 207,79
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice ou perte transféré III		
Perte ou bénéfice transféré IV		
Produits financiers		
° De participation		
° D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
° Autres intérêts et produits assimilés	331 796,12	
° Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	331 796,12	
Charges financières		
° Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
° Intérêts et charges assimilées	28 443,03	48 826,68
° Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	28 443,03	48 826,68
Résultat financier (V-VI)	303 353,09	-48 826,68
Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	-50 346,93	271 381,11
Produits exceptionnels		
° Sur opération de gestion	19 033 082,44	3,05
° Sur opération de capital		
° Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
Total VII	19 033 082,44	3,05
Charges exceptionnelles		
° Sur opérations de gestion	0,42	1,46
° Sur opération de capital	13 127 331,02	
° Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total VIII	13 127 331,44	1,46
Résultat exceptionnel (VII-VIII)	5 905 751,00	1,59
Impôts sur les bénéfices IX		
Total des produits (I+III+V+VII)	22 926 107,36	3 942 186,50
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX)	17 070 703,29	3 670 803,80
Bénéfice ou perte	5 855 404,07	271 382,70

SAS OPSIS 1

ANNEXE

Au bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Cet exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 1^{er} Janvier au 31 Décembre 2019.

Ces comptes annuels sont caractérisés par les données suivantes :

Le total du bilan.....	71 356 846,66 €
Le total du compte de résultat	22 926 107,36 €
Le résultat de l'exercice (Bénéfice).....	5 855 404,07 €

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels établis par le Président.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires en France. Ils respectent en particulier les dispositions du règlement ANC 2014-03 du Comité de la Réglementation comptable, notamment le plan comptable général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principes méthodes utilisés sont les suivantes :

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

La valeur brute des éléments de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine, compte tenu des éventuels frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens et des éventuels frais d'acquisition.

Lorsque les différents composants d'un bien immobilisé sont identifiables, ils font l'objet de plan d'amortissement distinct de celui de leur structure.

Les actifs immobiliers ont fait l'objet d'une expertise immobilière indépendante. Si la valeur de l'expertise est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation d'actif est comptabilisée.

Au 31 décembre 2018, une provision pour dépréciation d'actif a été constatée.

LES AMORTISSEMENTS

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivants la durée de vie prévue:

- Constructions	30 ans (Mode linéaire)
-----------------	------------------------

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

La valeur brute est constituée par le coût d'achat majoré des éventuels frais d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

CREANCES ET DETTES

Les créances et dettes ont été évaluées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée sur les créances lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Il n'a pas été constaté de provision de cette nature dans les comptes au 31 décembre 2019.

CHANGEMENT DE METHODE

Aucun changement de méthode d'évaluation n'est intervenu d'un exercice à l'autre.

FAITS SIGNIFICATIFS

Le portefeuille génère un loyer de 3.561 millions d'euros hors taxes hors charges au 31 décembre 2019.

La valeur d'expertise au 31 décembre 2019 est de 55 226 170 € HT HD

14/03/2019 : DAU d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et d'affecter le résultat de l'exercice (271 382.70€) comme suit : (i) réserve légale 13 570€ ;

(ii) distribution d'un dividende : 257 812.70€ (dont 36 932.35 déjà versés [acompte]) ;

12/04/2019 : DAU de la mise en distribution à l'associé unique d'une prime d'émission sur les comptes au 31/12/2018 d'un montant de 4.50€ par action, soit 401 475.60€ ;

04/09/2019 : DAU de la mise en distribution à l'associé unique d'une prime d'émission d'un montant de 1€ par action, soit 111 521€ ;

09/10/2019 : Augmentation du Capital par souscription de 6050.85 parts d'Opsis Patrimoine pour un montant de 605 085€ et le versement d'une prime d'émission de 2 420 340€.

17/12/2019 : Augmentation du Capital par souscription de 6591 parts d'Opsis Patrimoine pour un montant de 659 100€ et le versement d'une prime d'émission de 2 636 400€.

REPARTITION DU CAPITAL

La SAS OPSIS 1 a pour associé unique la SPPICAV OPSIS Patrimoine.

Le capital de la SAS OPSIS 1 est constitué de 124 162.85 parts d'un nominal de 100 euros.

REGIME FISCAL

La SAS OPSIS 1 est exonérée d'IS sur son activité de foncière, en application de l'article 208 C du CGI. Elle doit néanmoins, à partir du résultat comptable, déterminer un résultat fiscal, car les obligations de distribution afférentes à son statut sont calculées par référence au résultat fiscal exonéré.

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Garanties en faveur de la banque :

- Inscription de privilège de prêteur de deniers en premier rang et sans concurrence sur l'immeuble situé à Mérignac à hauteur de la somme principale de 7 M€.
- Cession Dailly non signifiée en garantie au profit de la banque des loyers à provenir de la partie de l'immeuble situé à Mérignac faisant l'objets de baux professionnels ou commerciaux.

1- Calcul du ratio de LTV - SAS Opsis 1

Encours du prêt au 31 décembre 2019	7 750 000
La Valeur d'Expertise du Périmètre au 31 décembre 2019	55 226 168

Ratio de LTV 14,03% Ratio < 40% OK

2- Calcul du ratio d'ICR-SAS Opsis 1

Le montant des Loyers Nets durant la période de test considérée	1 711 429
Loyers	2 942 877
Dépenses opérationnelles	-1 315 632
Le Service de la Dette durant cette même période	28 443

Ratio d'ICR 5721% Ratio > 200% OK

SAS OPSIS 1

TABLEAU DES IMMOBILISATIONS
31 décembre 2019

PUBLIQUES	A	B	C	D
	VALEUR BRUTE A L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE A LA CLOTURE DE L'EXERCICE
<i>Immobilisations incorporelles</i>	-	-	-	-
<i>Immobilisations corporelles</i>	57 884 879,26	14 580 918,58	15 374 223,36	57 091 574,48
Terrains	18 141 554,82	2 187 183,86	6 149 689,34	14 179 049,34
Gros œuvre	39 743 324,44	12 393 734,72	9 224 534,02	42 912 525,14
Facades- Etanchéité	-	-	-	-
<i>Immobilisations financières</i>	-	-	-	-
Participations	-	-	-	-
TOTAL	57 884 879,26	14 580 918,58	15 374 223,36	57 091 574,48

SAS OPSIS 1

TABEAU DES AMORTISSEMENTS
31 décembre 2019

	A	B	C	D
	AMORTISSEMENTS CUMULES AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS D'AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE	AMORTISSEMENTS CUMULES A LA FIN DE L'EXERCICE (c)
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	6 823 553,31	1 179 324,30	2 614 458,00	5 388 419,61
Gros œuvre	6 823 553,31	1 179 324,30	2 614 458,00	5 388 419,61
Immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL	6 823 553,31	1 179 324,30	2 614 458,00	5 388 419,61

SAS OPSIS 1

TABEAU DES DEPRECIATIONS
31 décembre 2019

	A	B	C	D
	DEPRECIATIONS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	DEPRECIATIONS A LA FIN DE L'EXERCICE (e)
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	435 311	4 198 273	5 422 154	-788 571
Immobilisations financières	0	0	0	0
TOTAL	435 311	4 198 273	5 422 154	-788 571

ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES ET DES DETTES A LA CLOTURE DE L'EXERCICE
31 décembre 2019

Créances (a)	Montant brut	Capacité en l'actif		Dettes (b)	Montant brut	Dépôt d'exploitabilité du passif		
		échéances à moins 1 an	échéances à plus de 1 an			échéances à moins 1 an	échéances à plus de 1 an	échéances à plus de 1 an
Créances de l'actif immobilisé :								
Créances rattachées à des participations								
Prêts (1)	0	0	0	Emprunts obligataires convertibles (2)	0	0	0	0
Autres	0	0	0	Autres emprunts obligataires (2)	0	0	0	0
				Emprunts (2) et dettes auprès des établissements de crédit				
				dont :				
				- à 2 ans au maximum à l'origine	7 750 000		7 750 000	0
				- à plus de 2 ans à l'origine	0	0	0	0
Créances de l'actif circulant :				Emprunts et dettes financières divers (2) (3)	544 927		0	544 927
Créances Clients et Comptes rattachés	328 245	328 245	0	Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	938 138	938 138	0	0
Autres	2 718 368	2 718 368	0	Dettes fiscales et sociales	455 458	455 458	0	0
Capital souscrit - appelé, non versé	0	0	0	Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	553	0	0	0
Charges constatées d'avance	0	0	0	Autres dettes (3)	1 367 857	1 367 857	0	0
				Produits constatés d'avance	0	0	0	0
TOTAL	3 046 613	3 046 613	0	TOTAL	11 077 022	2 750 452	7 750 000	544 927
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				(2) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Prêts récupérés en cours d'exercice				Emprunts remboursés en cours d'exercice				
				(3) Dettes envers les associés (indication du poste concerné)	635 422	635		

TABEAU DES CHARGES A PAYER
31 décembre 2019

	2019	2018
4080000 - Fournisseurs factures non parvenues	915 618,45	513 042,95
4090000 - Avoirs à recevoir		
4486000 - Etat charges à payer		-
4686200 - Charges à régulariser	807 427,94	687 103,10
4688000 - Produits à régulariser	-	718 492,93
TOTAL	915 989,57	481 653,12

SAS OPSIS 1

TABEAU DES PRODUITS CONSTATES D'AVANCE
31 décembre 2019

	2019	2018
4860000 - charges constatées d'avance		
4870000 - produits constatés d'avance		
TOTAL	-	+

SAS OPSIS 1

TABLEAU DES PROVISIONS
31 décembre 2019

	A	B	C	D
	PROVISIONS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS REPRISES DE L'EXERCICE	PROVISIONS A LA FIN DE L'EXERCICE (c)
Provisions réglementées				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
Provisions pour dépréciations		788 570,97		788 570,97
TOTAL	-	788 570,97	-	788 570,97

