

STRATÉGIE ET OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT

LF OPSIS PATRIMOINE est un produit collectif dont l'objectif est de constituer un portefeuille diversifié d'actifs immobiliers physiques principalement européens, de titres de foncières cotées, d'obligations et de placements liquides, afin de faire bénéficier les Actionnaires de l'exposition mixte à long terme des marchés immobiliers et des marchés financiers. La gestion est de type discrétionnaire.

CHIFFRES CLÉS

| | | |
|---|-----------|-------------------------|
| Valeur liquidative | (1) | 102,55 € |
| Nombre d'actions | (2) | 428 223,02504 |
| Actif net | (1) x (2) | 43 916 192,76 € |
| Actif net global du fonds | | 108 312 538,68 € |
| Dernier coupon versé | | 1,86 €/action |
| Levier immobilier | | 29,5% |
| Volatilité un an glissant | | 4,73% |
| Performance coupons réinvestis depuis la création | | 40,72% |
| Valeur IFI Résident Fiscal Français 2024 | | 75,10 |
| Valeur IFI Résident Fiscal Etranger 2024 | | 69,10 |

SOUSCRIPTIONS / RACHATS

| | |
|---|--|
| Prix de souscription | VL + frais |
| Centralisation des souscriptions | J-1 |
| Centralisation des rachats | J-1 |
| Délai de règlement | entre J+8 et 2 mois maximum |
| Montant minimum de souscription | 1 000 € |
| Commission de souscription non acquise au fonds | 4% max |
| Commission de souscription acquise au fonds | 3,5% max - 2,85% réel |
| Frais de fonctionnement et de gestion annuels | 2,50% TTC max en % actif net |
| Frais d'exploitation immobilière annuels | 1,80% TTC max sur les 3 prochaines années en % actif net |

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

| | |
|---------------------------------|--|
| Forme juridique | SPPICAV non professionnelle |
| Date d'agrément AMF | 22/09/2009 |
| N° d'agrément AMF | SPI20090012 |
| Valorisation | Bimensuelle (le 15 et dernier jour de chaque mois) |
| Publication VL | J+7 |
| Devise de référence | EUR |
| Clientèle | Tous investisseurs |
| Société de gestion | La Française REM |
| Dépositaire | BNP Paribas Securities Services |
| Centralisateur | La Française AM Finance Services |
| Commissaires aux comptes | Deloitte & Associés |
| Durées de placement recommandée | 8 ans |

PROFIL DE RISQUE

| | | | | | | |
|---|---------------------|----------|---|---|---|---|
| A risque plus faible | A risque plus élevé | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| <ul style="list-style-type: none"> - Lié à l'absence de garantie en capital : risques que les actionnaires ne puissent récupérer le montant originellement investi. - Lié au marché immobilier : risque de dépréciation des actifs immobiliers, risques liés à l'exploitation du patrimoine et risques liés à la concentration. - Lié à l'endettement (effet de levier) - Autres risques : de liquidité, d'actions, de taux, de contrepartie. | | | | | | |

COMMENTAIRE DE GESTION

La performance coupons réinvestis depuis le début de l'exercice de l'OPCI LF Opsi Patrimoine s'est établi à fin décembre à -5,81% et la volatilité sur un an glissant s'élève à 4,73%.

Pour information, nous avons levé les mécanismes de liquidités, activés depuis le 13 juin 2024, sur la centralisation du 30 décembre 2024. Le fonds a enregistré une décollecte nette de 6,9 M€ sur le trimestre, soit un volume global de décollecte de 26,3 M€ sur l'année 2024. En raison de celle-ci, le ratio de la poche immobilière est en hausse et s'élève à 76,9% de l'actif brut. Ainsi, un plan d'arbitrage de plusieurs actifs immobiliers représentant 15-20 M€ a été mis en place pour 2025 afin de retrouver un ratio immobilier d'environ 65%.

En cette fin d'année, marquée par les incertitudes macro-économiques et géopolitiques et compte tenu d'un volume d'investissement en immobilier historiquement bas, les experts immobiliers sont restés prudents sur la valorisation des actifs, ce qui a de nouveau impacté la performance du fonds. Les valeurs immobilières ont fait l'objet d'un nouvel ajustement, avec un impact de -3,3% sur le trimestre et de -9,1% sur l'année.

En outre, la situation locative des 20 actifs en portefeuille reste satisfaisante avec notamment des taux d'occupation physique et financier à 95,8% et 97,0%, une durée résiduelle moyenne avant la prochaine échéance de 5,5 années et un taux de rendement brut immobilier de 7,3% en rythme annuel. De plus, aucune acquisition ni cession n'a été réalisée sur l'année 2024.

Au quatrième trimestre, la croissance mondiale est restée modérée, toujours soutenue par une croissance américaine très robuste mais une zone euro qui peine à redémarrer. Les Banques Centrales ont continué d'assouplir leurs politiques monétaires. L'exceptionnalisme américain vs le reste du monde s'est renforcé avec l'élection de Donald Trump aux Etats-Unis.

Dans ce contexte, nous avons observé un net regain de volatilité sur les actifs obligataires : les taux cœurs américains se sont très fortement tendus avec une hausse de +80bp sur le taux 10 ans, entraînant aussi les taux allemands avec une hausse plus modérée de +25bps sur le 10 ans. Avec l'environnement haussier des taux, les REITS zone euro sont fortement pénalisés et affichent une performance négative de -11% sur le trimestre effaçant ainsi toute la performance de l'année. Seul le Crédit d'entreprise affiche des performances positives : +0.70% sur le Crédit Investment Grade et +1.9% sur le Crédit Haut Rendement

Au niveau de notre allocation sur les actifs obligataires, nous avons privilégié le Crédit qui reste selon nous toujours attractif du point de vue du portage. Nous avons pris des profits fin novembre sur les taux cœurs en zone euro et avons réduit notre duration. Notre exposition aux foncières (REITS et obligations) est restée modérée proche de 5% de l'actif de l'OPCI. La poche financière, foncières cotées incluses, apporte une contribution positive à la performance du fonds avec +0,61% sur l'année.

HISTORIQUE DES PERFORMANCES (coupons réinvestis : 5 ans)

| Années | Performances calendaires, coupons réinvestis | Coupons €/action |
|--------|--|------------------|
| YTD | -5,81% | 1,86 €/action |
| 2023 | -1,01% | 2,39 €/action |
| 2022 | -0,98% | 2,16 €/action |
| 2021 | 2,81% | 1,48 €/action |
| 2020 | -1,10% | 0,19 €/action |

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

PERFORMANCE PAR POCHE (coupons réinvestis en %)

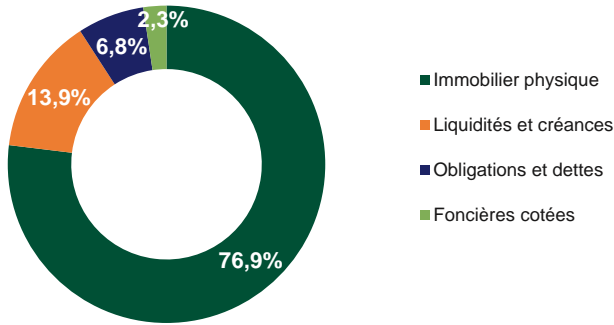
| | 3 mois | YTD | 1 an | 5 ans |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|
| Poche immobilière | -2,65% | -4,73% | -4,73% | 3,54% |
| Immobilier indirect | -2,23% | -4,79% | -4,79% | 4,66% |
| Foncières cotées | -0,42% | 0,06% | 0,06% | -1,13% |
| Financement | -0,21% | -0,64% | -0,64% | -2,50% |
| Poche financière | 0,05% | 0,55% | 0,55% | -2,15% |

| | | | | |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|
| Performance brute | -2,81% | -4,82% | -4,82% | -1,11% |
| Frais | -0,25% | -0,99% | -0,99% | -5,00% |

| | | | | |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|
| Performance nette | -3,05% | -5,81% | -5,81% | -6,12% |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

SITUATION AU 31/12/2024 (en % de l'actif brut)



POCHE IMMOBILIÈRE PHYSIQUE 76,9% de l'actif brut

Répartition sectorielle



Répartition géographique



POCHE FONCIÈRES COTÉES 2,3% de l'actif brut

Cinq principales lignes foncières cotées

(en % de la poche foncière)

| | |
|-------------------|-----|
| UNIBAIL-RODAMCO | 12% |
| VONOVIA | 11% |
| LEG IMMOBILIEN AG | 10% |
| GECINA SA | 7% |
| KLEPIERRE | 7% |

POCHE FINANCIÈRE 6,8% de l'actif brut

Cinq principales lignes - OPCVM (hors OPCVM monétaires)

(en % de la poche OPCVM)

| | |
|---------------------------------|-----|
| CM-CIC OBLI 7-10 - PART C | 63% |
| CM-AM HIGH YIELD SHORT DURATION | 37% |
| - | 0% |
| - | 0% |
| - | 0% |

Cinq principales lignes - Obligations (foncières/ crédit d'entreprises)

(en % de la poche obligations)

| | |
|--|----|
| GECINA1%30JAN29 | 9% |
| JCDECAUX SE 5% 11/01/2029 | 6% |
| BNP PARIBAS SA 4.375% 13/01/2029 | 6% |
| COMMERZBANK AG 4.625% 21/03/2028 | 6% |
| ABANCA CORP BANCARIA SA 5.25% 14/09/2028 | 6% |

Le Prisme - CHÂTILLON (92)



Cinq principaux immeubles du portefeuille

(en quote-part de valeur)

| Nom | Ville | Typologie |
|--------------------|--------------------------|-----------|
| LE MERIDIEN | Wasquehal (59) | Bureau |
| AXIALYS | Saint-Denis (93) | Bureau |
| LE FERRY | Mérignac (33) | Bureau |
| CENTER PARK ALLGAÜ | Allemagne | Tourisme |
| EDO | Issy-Les-Moulineaux (92) | Bureau |

Taux d'occupation portefeuille immobilier

Physique (TOP)

95,8%

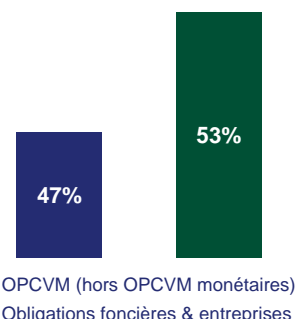
Financier (TOF)

97,0%

EDO - ISSY-LES-MOULINEAUX (92)



Répartition de la poche financière



ETAT DU PATRIMOINE (en K€)

| | Encours | Acquisitions | Cessions |
|---|-------------------|------------------|------------------|
| Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier | 89 329,80 | - | 1 078,55 |
| Parts des sociétés de personnes | 17 962,20 | - | - |
| Parts et actions des sociétés | 67 940,89 | - | - |
| Actions négociées sur un marché réglementé | 3 426,71 | - | 1 078,55 |
| Organismes de placement collectif immobilier | - | - | - |
| Avoirs bancaires | 2 160,10 | - | - |
| Autres actifs détenus par l'OPCI | 17 709,50 | 34 279,05 | 49 134,55 |
| Obligations | 5 243,42 | 3 138,08 | 2 270,49 |
| Parts ou actions d'OPC | 11 600,59 | 31 140,97 | 46 864,06 |
| Créances | 865,49 | - | - |
| TOTAL des actifs de l'OPCI | 109 199,39 | 34 279,05 | 50 213,10 |
| Dettes | - 886,86 | - | - |
| Avances compte courant actionnaires | - | - | - |
| TOTAL des passifs de l'OPCI | - 886,86 | - | - |
| Valeur nette d'inventaire | 108 312,54 | 34 279,05 | 50 213,10 |

FRAIS SUPPORTES DU 01/01/2024 JUSQU'AU 31/12/2024

| | Sur la période | | Taux annuel du prospectus |
|---|----------------|--------------|--|
| | En k€ | En %* | |
| Frais de fonctionnement et de gestion | 3 190,8 | 2,95% | 2,50% TTC max |
| Commission de gestion perçue par la société de gestion* | 1 686,4 | 1,56% | 1,49% max TTC |
| Autres frais de fonctionnement et de gestion | 1 504,4 | 1,39% | |
| Frais d'exploitation immobilière | 300,6 | 0,28% | 1,80% TTC max sur les 3 prochaines années |
| Frais sur opérations immobilières | - | 0,00% | 3,58% TTC |
| Commissions de mouvement sur opérations immobilières | - | 0,00% | 1,794% max TTC |
| Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement ou de cession sur actifs financiers | 4,6 | 0,00% | cf. prospectus, limite non dépassée |

*Le ratio annualisé de commission de gestion perçue par la société de gestion affiche un dépassement "technique" suite à la baisse de l'actif net au 4ème trimestre 2024.

Avertissement

Document simplifié non contractuel. destiné à être remis exclusivement aux porteurs de parts. Les caractéristiques principales du fonds ainsi que les risques associés sont mentionnées dans sa documentation juridique.

Avant toute souscription, prenez connaissance des statuts, rapports annuels et caractéristiques principales disponibles sur internet : www.la-francaise.com

ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle -

Sources : données internes, La Française REM