LF OPSIS PATRIMOINE

Organisme de Placement Collectif Immobilier

PART PARTENAIRES **FR0010672451** **Situation au 30 septembre 2026**

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)	**84,92 €**
Nombre d'actions	(2)	424 021,07136
Actif net Part Partenaires	(1) x (2)	36 010 063,62 €
Actif net global du fonds		**74 694 950,85 €**
Dernier coupon versé		**2,18 €/action**
Levier immobilier		30,9%
Volatilité un an glissant		10,32%
Performance coupons réinvestis depuis la création		21,89%
Valeur IFI résident français 2026		82,99
Valeur IFI non résident 2026		75,68

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
Durée de placement recommandée	8 ans

PROFIL DE RISQUE

A risque plus faible — A risque plus élevé

1 2 **3** 4 5 6 7

- 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 pour le troisième trimestre 2026 de l'OPCI LF Opsis Patrimoine s'établit à -0,16% et la volatilité sur un an glissant s'élève à 10,33%.

Depuis la centralisation du 30 juillet 2026, il a été décidé de suspendre les ordres de rachat supérieurs à 1,00% de l'actif net de LF OPSIS Patrimoine. La fraction des ordres de rachat non exécutée est reportée à la valeur liquidative suivante. Sur le trimestre, le fonds a enregistré une décollecte nette de 4,1 M€, soit un volume global de décollecte de 7,3 M€ sur l'année 2026.

Au 30 septembre 2026, les valeurs des actifs ont fait l'objet d'un ajustement (-0,8% sur l'ensemble du portefeuille à périmètre constant) entraînant un impact sur la performance du fonds de -0,8%. Cette baisse s'explique en partie par l'actif situé à Saint-Denis, dont la valeur a diminué de 4,3% sur ce trimestre.

La situation locative des 14 actifs en portefeuille présente des taux d'occupation physique de 85,12% et financier de 91,20%. Il est à noter que ces taux sont impactés par le départ d'un locataire sur l'actif de Saint-Denis début avril. La durée résiduelle moyenne des baux avant la prochaine échéance est de 4,9 ans et le taux de rendement brut immobilier est de 8,0% en rythme annuel.

Aucune acquisition n'a été réalisée sur la période. Cependant, l'actif détenu à Issy-les-Moulineaux, détenu via une participation de 10%, a été cédé au cours du trimestre pour un montant de 5,9 M€ HD selon la quote part de détention.
Également, nous continuons d'étudier la cession de quatre autres actifs pour un montant total de 7,8M€, dont trois actifs sont détenus en direct par la filiale SAS LFP Opsis 1. Ces cessions permettraient, malgré la décollecte, de réduire le ratio immobilier à moins de 70% d'ici début 2027.

Le troisième trimestre est marqué par le durcissement des politiques monétaires des banques centrales face à la remontée du risque inflationniste durant l'été. Les prix de l'énergie (pétrole et gaz) reviennent aux plus hauts niveaux de l'année en raison de l'enlisement du conflit au Moyen-Orient, provoquant ainsi une remontée des anticipations d'inflation.

Dans ce contexte, les taux allemands remontent très fortement (+70 bps durant l'été) pour atteindre un niveau haut à fin septembre proche de 3,60 %. En parallèle, la Banque centrale européenne a poursuivi son cycle de hausse de taux enclenché avant l'été et a augmenté une seconde fois ses taux directeurs de +25 bps au mois de septembre. Les REITS de la zone euro sont très impactés par ce choc obligataire et affichent une forte correction de -13,4 %. Les actifs obligataires sont également en net repli et affichent des performances négatives. Les emprunts d'État de la zone euro sont les plus impactés et affichent une performance de -3,7 % sur le trimestre. Le crédit d'entreprise s'en sort un peu mieux en relatif. Le segment Investment Grade est en baisse de -2,6 % et le crédit à haut rendement surperforme en relatif avec une performance de -1 %.

Au niveau de notre allocation, nous avons maintenu notre absence d'exposition aux emprunts d'État initiée au premier trimestre, et notre allocation en faveur du crédit pour bénéficier d'un taux de rendement toujours attractif. Nous avons commencé à réduire notre exposition à la dette foncière exposée au stress obligataire.

Notre exposition aux foncières (REITS et obligations) représentait 6,3 % de l'actif de l'OPCI en fin de trimestre.

**Source : BPCE, Solutions Immobilières 29/01/2026*

HISTORIQUE DES PERFORMANCES (coupons réinvestis : 5 ans)

Années	*Performances calendaires, coupons réinvestis*	*Coupons €/action*
YTD	*-11,44%*	2,18 €/action
2025	*-2,22%*	2,25 €/action
2024	*-5,81%*	1,86 €/action
2023	*-1,01%*	2,39 €/action
2022	*-0,98%*	2,16 €/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	0,03%	-11,52%	-13,69%	-13,50%
Immobilier indirect	*0,59%*	*-11,08%*	*-13,18%*	*-14,02%*
Foncières cotées	*-0,56%*	*-0,44%*	*-0,51%*	*0,52%*
Poche financière	-0,07%	0,04%	0,12%	-0,93%
Performance brute	***-0,04%***	***-11,48%***	***-13,57%***	***-14,42%***
Frais & liquidités	-0,12%	0,04%	-0,13%	-4,75%
Performance nette	***-0,16%***	***-11,44%***	***-13,70%***	***-19,17%***

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

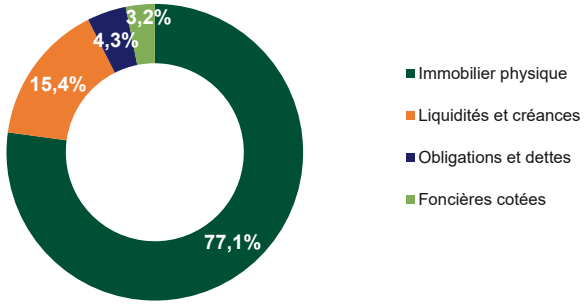
LF OPSIS PATRIMOINE

Organisme de Placement Collectif Immobilier

LA FRANÇAISE REM

Situation au 30 septembre 2026

SITUATION AU 30/09/2026 (en % de l'actif brut)

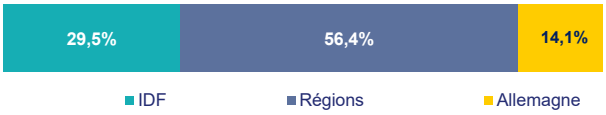


POCHE IMMOBILIÈRE PHYSIQUE *77,1% de l'actif brut*

Répartition sectorielle



Répartition géographique



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

Cinq principales lignes foncières cotées

(en % de la poche foncière)

UNIBAIL-RODAMCO	*16%*
KLEPIERRE	*10%*
AEDIFICA	*8%*
VONOVIA	*7%*
MERLIN PROPERTIES	*7%*

POCHE FINANCIÈRE *4,3% de l'actif brut*

Cinq principales lignes - OPCVM (hors OPCVM monétaires)

(en % de la poche OPCVM)

-	-
-	-
-	-
-	-
-	-

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

(en % de la poche obligations)

COMMERZBANK AG 4.625% 21/03/2028	*7%*
ABANCA CORP BANCARIA SA 5.25% 14/09/2028	*7%*
GECINA1%30JAN29	*7%*
TRATON FINANCE LUXEMBOURG SA 0,75 % 24/03/2029	*7%*
CRELAN SA 5.25% 23/01/2032	*5%*

Le Voluto - MONTROUGE (92)



Immeuble de bureaux d'une surface de **8 982 m²** -
Quote-part de détention de 20%

Cinq principaux immeubles du portefeuille

(en quote-part de valeur)

Nom	Ville	Typologie
LE MERIDIEN	Wasquehal (59)	Bureaux
LE FERRY	Mérignac (33)	Bureaux
CENTER PARK ALLGAÜ	Allemagne	Tourisme
LE VOLUTO	Montrouge (92)	Bureaux
AVESNELLES	Avesnes sur Helpe (59)	Commerces

Taux d'occupation portefeuille immobilier

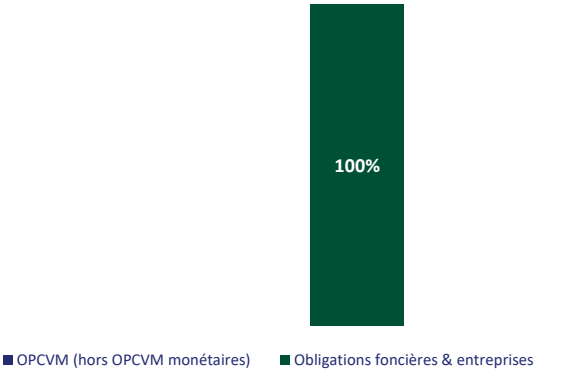
Physique (TOP)	Financier (TOF)
85,1%	***91,2%***

Le Méridien - WASQUEHAL (59)



Immeuble de bureaux d'une surface de **5 247 m²** -
Quote-part de détention de 100%

Répartition poche financière



LF OPSIS PATRIMOINE

Organisme de Placement Collectif Immobilier

LA FRANÇAISE REM

Situation au 30 septembre 2026

ETAT DU PATRIMOINE (en K€)

		Encours	Acquisitions	Cessions
Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier		**64 992,51**	**271,22**	**2 776,50**
SCI ALLGAU	*Actifs immobiliers*	6 992,22	-	-
SCI LF ORLEANS	*Actifs immobiliers*	2 408,50	53,41	-
SCI LF VOLUTO	*Actifs immobiliers*	1 768,49	-	-
SCI LF EDO	*Actifs immobiliers*	336,21	170,24	-
SCI LF CHATILLON	*Actifs immobiliers*	160,77	47,58	-
SAS LFP OPSIS 1	*Actifs immobiliers*	50 231,06	-	2 776,50
Actions négociées sur un marché réglementé L.214-36 4°)	*Foncières cotées*	3 095,27	-	-
Autres actifs à caractère immobilier	*Actifs immobiliers*	-	-	-
Avoirs bancaires		**2 008,90**	**-**	**-**
Autres actifs détenus par l'OPCI		**8 843,93**	**20,54**	**3 319,62**
Obligations et valeurs assimilées	*Actifs financiers*	4 177,57	20,54	-
Parts ou actions d'OPC	*Actifs financiers*	4 338,45	-	3 319,62
Créances		327,91	-	-
TOTAL des actifs de l'OPCI		**75 845,34**	**291,76**	**6 096,12**
Dettes		**- 1 150,39**	**-**	**-**
Avances compte courant actionnaires		**-**	**-**	**-**
TOTAL des passifs de l'OPCI		**- 1 150,39**	**-**	**-**
Valeur nette d'inventaire		**74 694,95**	**291,76**	**6 096,12**

FRAIS SUPPORTES DU 01/01/2026 JUSQU'AU 30/09/2026

	Sur la période		Taux annuel du prospectus
	En k€	En %*	
Frais de fonctionnement et de gestion	**528,5**	**0,97%**	**2,50% TTC max**
Commission de gestion perçue par la société de gestion	*325,9*	*0,60%*	*1,49% max TTC*
Autres frais de fonctionnement et de gestion	*202,7*	*0,37%*	
Frais d'exploitation immobilière	**333,2**	**0,61%**	**1,80% TTC max sur les 3 prochaines années**
Frais sur opérations immobilières	**-**	**0,00%**	**3,58% TTC**
Commissions de mouvement sur opérations immobilières	**16,9**	**0,03%**	**1,794% max TTC**
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement ou de cession sur actifs financiers	**-**	**0,00%**	**cf. prospectus, limite non dépassée**

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

Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com
La Française Real Estate Managers - Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 RCS Paris
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000038 du 26/06/2007 et l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE, du 24/06/2014 (www.amf-france.org)
Adresse : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris - France
Tél. : +33 (0)1 44 56 10 00 - Fax : +33 (0)1 44 56 11 00