

# LF OPSIS PATRIMOINE

LA FRANÇAISE REM

Organisme de Placement Collectif Immobilier

PART PARTENAIRES

FR0010672451

Situation au 31 mars 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)	95,37 €
Nombre d'actions (2)	424 682,22500
Actif net Part Partenaires (1) x (2)	40 502 533,59 €
Actif net global du fonds	90 346 104,75 €
Dernier coupon versé	2,25 €/action
Levier immobilier	35,5%
Volatilité un an glissant	4,45%
Performance coupons réinvestis depuis la création	33,79%
Valeur IFI résident français 2026	82,99
Valeur IFI non résident 2026	75,68

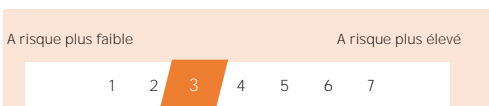
## SOUSCRIPTIONS / RACHATS

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



- 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 premier trimestre 2026 de l'OPCI LF Opsis Patrimoine s'établit à -2,78% et la volatilité sur un an glissant s'élève à 4,44%.

Au 31 mars 2026, les valeurs des actifs ont fait l'objet d'un ajustement (-3,5% sur l'ensemble du portefeuille) entraînant un impact sur la performance du fonds de -3,5%. Cette correction traduit principalement des enjeux localitifs, notamment en raison de surfaces vacantes pour lesquelles les perspectives de relocation demeurent pour le moment limitées. Egalement, les conditions de renouvellement des baux sont moins favorables, les loyers négociés s'établissant aux valeurs locales de marché, souvent inférieures aux loyers actuels. Enfin, dans le cadre du plan d'arbitrage en cours, les valeurs de certains actifs ont été revues à la baisse afin de refléter les offres reçues.

La situation locative des 16 actifs en portefeuille présente des taux d'occupation physique à 98,6% et financier à 96,3%. A noter que ces taux seront impactés par le départ d'un locataire sur l'actif de Saint Denis début avril et s'afficheront autour de 90% au second trimestre. La durée résiduelle moyenne des baux avant la prochaine échéance est de 5,1 années et le taux de rendement brut immobilier est de 7,5% en rythme annuel.

Le fonds a enregistré une décollecte nette de 1,3M€ sur le trimestre. Aucune acquisition n'a été réalisée sur la période. Cependant, dans le cadre du plan d'arbitrage, nous avons signé une promesse de vente au mois de mars pour un montant de 1,4M€, avec une réitération prévue au second trimestre 2026.

Dans la continuité du plan d'arbitrage, nous étudions la cession de quatre autres actifs pour un montant total de 11,9M€, dont deux actifs détenus en direct par la filiale SAS LFP Opsis 1 Opsis 1. Ces cessions permettraient de réduire le ratio immobilier à moins de 70% et d'assurer la liquidité au niveau du fonds.

Le premier trimestre de l'année 2026 avait commencé dans un contexte macroéconomique favorable avec une réaccélération de la croissance et une poursuite de la baisse de l'inflation. Mais le mois de mars, avec le début du conflit au Moyen Orient entre les Etats-Unis et l'Iran a complètement remis en cause ce scénario de marché. La hausse brutale des prix de l'énergie a renforcé les craintes d'un choc inflationniste à court terme et d'une baisse de la croissance. Dans ce contexte de fortes incertitudes géopolitiques, les marchés financiers ont corrigé brutalement sur le mois de mars effaçant la totalité des gains de début d'année.

Nous avons assisté à un choc obligataire, qui s'est traduit par une hausse des taux cœur ayant impacté négativement l'ensemble des marchés d'actifs risqués Actions et Crédit. Le taux 10 ans allemand s'est tendu de +19bps pour atteindre le niveau de 3%, soit le plus haut niveau depuis le mois de septembre 2023. L'ensemble des stratégies affichent des performances négatives sur le trimestre : Les REITS eurozone sont en baisse de -4.3% et sous performant nettement un indice large actions zone euro en baisse de -0.8%; le secteur étant très impacté par la hausse des taux cœurs. Le marché obligataire zone euro (Emprunts d'Etats) est en baisse de -0.6%.

Le Crédit de qualité Investment Grade en zone euro affiche une performance négative de -1% mais surperforme en relatif le Crédit à Haut Rendement avec une performance négative de -1.7% avec l'écartement des primes de risques. La poche financière de l'OPCI affiche une performance négative de -1.04%.

Au niveau de notre allocation, nous avons privilégié sur le trimestre les stratégies Crédit pour bénéficier du niveau de portage attractif et sommes restés à l'écart des Emprunts d'Etats, préférant les REITS en raison d'une amélioration de la dynamique bénéficiaire du secteur. Notre exposition aux foncières (REITS et obligations) était de 6.5% 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	-2,78%	0,00 €/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 %)

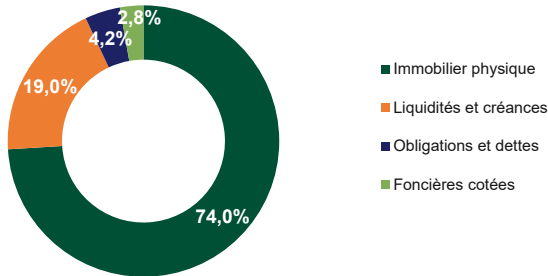
	3 mois	YTD	1 an	5 ans
Poche immobilière	-2,61%	-2,61%	-3,82%	-2,55%
Immobilier indirect	-2,47%	-2,47%	-4,08%	-3,76%
Foncières cotées	-0,14%	-0,14%	0,25%	1,21%
Poche financière	-0,05%	-0,05%	0,15%	-0,53%

Performance brute	-2,66%	-2,66%	-3,56%	-3,47%
Frais	-0,12%	-0,12%	-0,56%	-6,86%

Performance nette	-2,78%	-2,78%	-4,11%	-9,94%
-------------------	--------	--------	--------	--------

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

SITUATION AU 31/03/2026 (en % de l'actif brut)



**POCHE IMMOBILIÈRE PHYSIQUE** 74,0% de l'actif brut

Répartition sectorielle



Répartition géographique



**POCHE FONCIÈRES COTÉES** 2,8% de l'actif brut

Cinq principales lignes foncières cotées (en % de la poche foncière)

UNIBAIL-RODAMCO	16%
VONOVIA	8%
KLEPIERRE	8%
MERLIN PROPERTIES	7%
LEG IMMOBILIEEN AG	7%

**POCHE FINANCIÈRE** 4,2% 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)

GECINA1%30JAN29	9%
ABANCA CORP BANCARIA SA 5.25% 14/09/2028	6%
JCDECAUX SE 5% 11/01/2029	6%
NATWEST GROUP PLC 4.067% 06/09/2028	6%
BNP PARIBAS SA 4.375% 13/01/2029	6%

Le Ferry - MERIGNAC (33)



Cinq principaux immeubles du portefeuille (en quote-part de valeur)

Nom	Ville	Typologie
LE MERIDIEN	Wasquehal (59)	Bureau
LE FERRY	Mérignac (33)	Bureau
CENTER PARK ALLGAU	Allemagne	Tourisme
AXIALYS	Saint-Denis (93)	Bureau
VOLUTO	Montrouge (92)	Bureau

Taux d'occupation portefeuille immobilier

**Physique (TOP)**  
98,6%

**Financier (TOF)**  
96,3%

Le Méridien - WASQUEHAL (59)



Répartition poche financière



■ OPCVM (hors OPCVM monétaires) ■ Obligations foncières & entreprises

**ETAT DU PATRIMOINE (en K€)**

	Encours	Acquisitions	Cessions
<b>Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier</b>	<b>74 266,56</b>	<b>223,56</b>	<b>1 200,00</b>
SCI ALLGAU <i>Actifs immobiliers</i>	6 972,96	-	-
SCI LF ORLEANS <i>Actifs immobiliers</i>	2 371,14	30,89	-
SCI LF VOLUTO <i>Actifs immobiliers</i>	2 999,96	-	-
SCI LF EDO <i>Actifs immobiliers</i>	2 261,04	145,09	-
SCI LF CHATILLON <i>Actifs immobiliers</i>	633,00	47,58	-
SAS LFP OPSIS 1 <i>Actifs immobiliers</i>	55 595,68	-	1 200,00
Actions négociées sur un marché réglementé L.214-36 4°) <i>Foncières cotées</i>	3 432,77	-	-
Autres actifs à caractère immobilier <i>Actifs immobiliers</i>	-	-	-
<b>Avoirs bancaires</b>	<b>466,68</b>	-	-
<b>Autres actifs détenus par l'OPCI</b>	<b>16 372,66</b>	-	-
Obligations et valeurs assimilées <i>Actifs financiers</i>	5 170,02	-	-
Parts ou actions d'OPC <i>Actifs financiers</i>	10 681,80	-	-
Créances	520,85	-	-
<b>TOTAL des actifs de l'OPCI</b>	<b>91 105,90</b>	<b>223,56</b>	<b>1 200,00</b>
<b>Dettes</b>	<b>- 759,79</b>	-	-
<b>Avances compte courant actionnaires</b>	-	-	-
<b>TOTAL des passifs de l'OPCI</b>	<b>- 759,79</b>	-	-
<b>Valeur nette d'inventaire</b>	<b>90 346,10</b>	<b>223,56</b>	<b>1 200,00</b>

**FRAIS SUPPORTES DU 01/01/2026 JUSQU'AU 31/03/2026**

	Sur la période		Taux annuel du prospectus
	En k€	En %*	
<b>Frais de fonctionnement et de gestion</b>	<b>189,4</b>	<b>0,88%</b>	<b>2,50% TTC max</b>
Commission de gestion perçue par la société de gestion	136,2	0,63%	1,49% max TTC
Autres frais de fonctionnement et de gestion	53,2	0,25%	
<b>Frais d'exploitation immobilière</b>	<b>53,0</b>	<b>0,24%</b>	<b>1,80% TTC max sur les 3 prochaines années</b>
<b>Frais sur opérations immobilières</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>3,58% TTC</b>
<b>Commissions de mouvement sur opérations immobilières</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>1,794% max TTC</b>
<b>Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement ou de cession sur actifs financiers</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>cf. prospectus, limite non dépassée</b>

**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](http://www.la-francaise.com)

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

Sources : données internes, La Française REM