Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Document d'informations clés

Produit

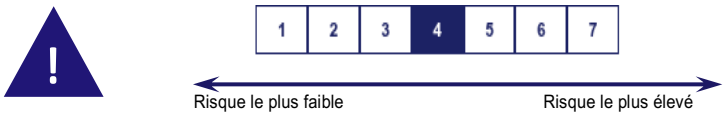
Produit : LF OPSIS EPARGNE IMMOBILIERE
LEI : 969500AMGEUZZYAQ1178
Code ISIN : FR0013337086
Initiateur : La Française Real Estate Managers, agréée par son autorité de tutelle, l'Autorité des Marchés Financiers, sous le numéro GP-07000038 en date du 26 juin 2007 en qualité de société de gestion de portefeuille et le 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.
www.la-francaise.com. Appeler le +33 (0)1 53 62 40 60 pour de plus amples informations.
Date de production du document d'informations clés : 02/07/2026
Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type de produit : Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) en liquidation. La société étant désormais en liquidation, la durée de placement recommandée ne pourra pas être atteinte.
Durée : 11 septembre 2117
Objectifs et moyens employés pour les atteindre : L'OPCI a pour objectif de faire bénéficier aux actionnaires de l'exposition mixte à long terme des marchés immobiliers et des marchés financiers, en se constituant un patrimoine diversifié comprenant :
une poche immobilière représentant 60% minimum et 85% maximum de la valeur globale des actifs gérés (composé principalement de bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts, etc) situés dans l'Espace Economique Européen et principalement en France ;
La poche immobilière pourra comprendre des titres de foncières cotées françaises et paneuropéennes à hauteur de 9% maximum de la valeur des actifs gérés de la SPPICAV ;
une poche financière représentant 10 % minimum et 35% maximum de la valeur globale des actifs gérés et investie principalement dans des OPCVM/FIA/ actions cotées, obligations de droit français ou européens ;
une poche de liquidité de 5 % minimum et 30% maximum de la valeur globale des actifs gérés.
L'OPCI est géré discrétionnairement sans benchmark.
La SPPICAV peut avoir recours à l'endettement direct et indirect dans la limite de 40 % maximum de la valeur des Actifs Immobiliers. Des emprunts d'espèces, limités à 10 % de la valeur des autres actifs, peuvent être effectués
Conformément à la réglementation en vigueur, la SPPICAV pourra utiliser des instruments financiers à terme sur les marchés à terme organisés et réglementés (options et futures sur taux d'intérêt, devises, actions et indices immobiliers réglementés tel qu'actuellement l'EPRA ou IEIF) et se réserve également la possibilité de conclure des contrats de gré à gré (*swaps* et *forwards* sur taux d'intérêts, sur change et sur les indices immobiliers cités ci-dessus).
Distribution : L'OPCI a pour objectif de distribuer à ses porteurs au minimum 85 % des revenus perçus et 50 % des plus-values immobilières réalisées au cours de l'exercice précédent.
Rachats : La valeur liquidative est mensuelle. Les demandes de rachat sont centralisées par La Française AM Finances Services au plus tard avant 15h un jour ouvré avant la date d'établissement de la valeur liquidative. Elles sont exécutées sur la base de la première valeur liquidative établie après la Date de centralisation.
Dépositaire : BNP Paribas SA
Informations complémentaires : Lieu et modalités d'obtention d'information sur l'OPCI: Le prospectus complet de la SPPICAV et les derniers documents annuels et périodiques en langue française sont disponibles sur le site internet www.la-francaise.com ou adressés gratuitement sur simple demande de l'actionnaire auprès de La Française Real Estate Managers - 128 boulevard Raspail – 75006 Paris. La Valeur Liquidative et le nombre d'Actions composant le capital social de la SPPICAV sont rendus publics par la Société de Gestion, sur le site internet www.la-francaise.com.
Investisseurs concernés : Ce produit est à destination d'une clientèle non professionnelle et professionnelle, recherchant une durée de placement de long terme conforme à celle du produit. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée de 8 ans. Il n'existe pas de droit de résiliation du produit.
Ce produit comporte des risques de perte en capital. Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques de US Person. Veuillez vous reporter au lien ci-après pour plus de renseignements sur la définition de US Person : https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/DefinitionUSPerson27122017.pdf.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance et vous pourriez obtenir moins en retour.
L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Ce produit a été catégorisé dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Scénarios de performances

Nous vous rappelons que l'OPCI est EN LIQUIDATION depuis le 10 juin 2026.
Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne Indice approprié au cours des 13 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période d'investissement recommandée : 8 ans Exemple d'investissement : 10 000 €		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
Scénarios			
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.		
Scénario de tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des couts**	**5 370 €**	**4 140 €**
	Rendement annuel moyen	**-46,3 %**	**-10,4 %**
Scénario défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des couts**	**7 520 €**	**6 910 €**
	Rendement annuel moyen	**-24,8 %**	**-4,5 %**
Scénario intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des couts**	**10 140 €**	**11 580 €**
	Rendement annuel moyen	**1,4 %**	**1,8 %**
Scénario favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des couts**	**10 950 €**	**13 050 €**
	Rendement annuel moyen	**9,5 %**	**3,4 %**

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre: 12/2022 et 12/2025.
Ce type de scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement entre: 05/2015 et 05/2023.
Ce type de scénario favorable s'est produit pour un investissement entre: 12/2012 et 12/2020.

Que se passe-t-il si La Française Real Estate Managers n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une société distincte de la société de gestion. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 EUR sont investis.

Investissement : 10 000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
Coût total	**353 €**	**3 705 €**
Incidence des coûts annuels*	**3,5 %**	**3,6 %**

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 5,4 % avant déduction des coûts et de 1,8 % après cette déduction.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	**0,00 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.**	**0 €**
Coûts de sortie	**Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.**	**0 €**
Coûts récurrents [prélevés chaque année]		
Frais de gestion et autres frais administratif et d'exploitation	**3,41 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière. Ces frais incluent les charges d'exploitation inhérentes à l'exploitation immobilière des actifs sous-jacents (entretien et réparation, assurances, taxes foncières et ordures ménagères…). Ces coûts peuvent différer des coûts réels que l'investisseur de détail peut devoir supporter.**	**341 €**
Coûts de transaction	**0,12 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.**	**12 €**
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	**Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.**	**0 €**

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Durée de placement minimale recommandée : 8 ans.
L'investissement en immobilier étant un investissement à long terme, en raison de sa nature illiquide, la durée de placement recommandée est de 8 ans au minimum à compter de l'achat des actions/parts de l'OPCI. Les demandes de rachat sont centralisées par La Française AM Finances Services au plus tard avant 15 h un jour ouvré avant la date d'établissement de la valeur liquidative.
Elles sont exécutées sur la base de la première valeur liquidative établie après la Date de Centralisation (soit à cours inconnu).
Le délai de rachat des actions, soit le délai entre la Date Limite de Centralisation des Rachats et la date de règlement des actions par le Dépositaire est au maximum de trente (30) jours ouvrés. L'ensemble des conditions et modalités de cette demande de rachat sont prévues dans le prospectus de l'OPCI, accessible sur le site internet www.la-francaise.com, ainsi que sa valeur liquidative. Veuillez noter que le prix de rachat pourrait être inférieur au prix de souscription, surtout dans le cas d'un retrait avant la fin de la durée de placement recommandée.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

La réclamation peut être formulée auprès de la Société de gestion et du distributeur. Pour toute réclamation, vous pouvez contacter le service clientèle du Groupe La Française au 128 boulevard Raspail 75006 PARIS (reclamations.clients@la-francaise.com), par téléphone au +33 (0)1 53 62 40 60.

Autres informations pertinentes

Le Prospectus, le document d'information périodique et le dernier rapport annuel peuvent être obtenus gratuitement sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande de auprès de La Française Real Estate Managers 128 boulevard Raspail 75006 Paris.

Les informations relatives aux performances passées de l'OPCI sur 13 années sont disponibles sur le site https://www.la-francaise.com dans la section "Documents" des produits.

L'OPCI a été classifiée article 6 au sens de SFDR. Pour plus d'information, se reporter au paragraphe 3.3.1 du prospectus publié sur le site www.la-francaise.com.

En cas de circonstances exceptionnelles et si l'intérêt de l'ensemble des actionnaires le commande, les demandes de rachats, à une même date d'établissement de la Valeur Liquidative, qui représentent, net des éventuelles demandes de souscriptions, un montant excédant 2% de l'actif net du fonds, pourront être plafonnées à titre provisoire.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, le rachat par la SPPICAV de ses actions pourra être suspendu, à titre provisoire quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt de l'ensemble des actionnaires le commande.