

Rapport annuel 2025

OPCI
LF OPSIS ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE



LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

PRÉAMBULE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire en application des statuts et des dispositions du Code de commerce afin de vous rendre compte de l'activité de la société LF Opsis Épargne Immobilière (la « Société » ou la « SPPICAV ») au cours de l'exercice 2025, des résultats de cette activité, des perspectives, et pour soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Nous vous rappelons que l'ordre du jour de la présente assemblée est le suivant :

- Rapport de gestion du Président et rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et 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 ;
- Lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce et approbation de ces conventions ;
- Quitus à la société de gestion ;
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

Le Président

OPCI LF OPSIS ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

RAPPORT ANNUEL

Exercice clos le 31 décembre 2025

1/	GOVERNANCE AU 31 DÉCEMBRE 2025	4
2/	CONJONCTURE	5
	Le marché immobilier en 2025	6
	Le marché financier en 2025	8
3/	GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE	9
4/	RAPPORT DE GESTION	11
	Objectifs de gestion et stratégie d'investissement	11
	Gestion et résultats de l'OPCI	15
5/	TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	19
6/	COMPTES ANNUELS	20
7/	ANNEXES	22
	Règles et méthodes d'évaluation des actifs	22
	Hors bilan	26
8/	RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	33
	Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	33
	Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	35

1/ GOUVERNANCE AU 31 DÉCEMBRE 2025

SOCIÉTÉ DE GESTION DE L'OPCI

La Française Real Estate Managers

Directoire

Guillaume ALLARD, Directeur Général

DÉPOSITAIRE

BNP PARIBAS SA
20 boulevard des Italiens
75009 PARIS

EXPERT IMMOBILIER

Crédit Foncier Expertise
BNP Paribas Real Estate Valuation France

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire

FORVIS MAZARS
45 rue Kleber
92300 LEVALLOIS-PERRET

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Une accélération inattendue de la croissance européenne

La fin d'année a été marquée par une accélération inattendue de l'activité, permettant à la zone euro de dépasser les prévisions initiales. La croissance atteint ainsi 1,5%, poursuivant son redressement après 0,4 % en 2023 et 0,9 % en 2024. L'industrie montre des signes de stabilisation, les ménages réduisent progressivement leur épargne historiquement élevée, le chômage reste proche de ses plus bas niveaux historiques et l'inflation se maintient autour de l'objectif de 2% fixé par la Banque centrale européenne.

L'Espagne reste le principal moteur de la zone euro avec une croissance de 2,8% en 2025. L'Allemagne semble sortir de sa longue période de faiblesse grâce au rebond du quatrième trimestre. L'Italie surprend positivement avec +0,7%, tandis que la France, pénalisée par l'instabilité politique, affiche une croissance de 0,9%

Le plan allemand d'investissements dans les infrastructures et la défense, encore lent à se déployer, devrait soutenir la croissance en 2026. Il mettrait fin à trois années de stagnation et bénéficierait à toute l'Europe via le vaste réseau de sous-traitants industriels allemands.

En 2026, les exportations resteraient sous pression, pénalisées par les droits de douane américains, une concurrence chinoise plus agressive et la faiblesse du dollar. En revanche, la

consommation des ménages, qui conserve un potentiel de rebond et le commerce intra-européen pourraient davantage soutenir l'activité.

En France, la croissance ralentit à 0,2% au quatrième trimestre. La consommation des ménages reste faible. En dépit du net recul de l'inflation, les ménages français restent prudents et maintiennent une épargne élevée à 18,4% du revenu disponible. L'investissement des entreprises stagne, freiné par les incertitudes fiscales, tandis que le commerce extérieur pèse lourdement sur l'économie, les importations progressant deux fois plus vite que les exportations. L'approche de l'élection présidentielle pourrait accentuer l'attentisme.

Au total, la croissance atteindrait 1,2% en zone euro, en 2026, autour de 1,0% en France, Allemagne et Royaume-Uni. Dans un tel environnement, la Banque Centrale Européenne maintiendrait une politique monétaire stable, sans toucher à ses taux directeurs.

En France, l'OAT à 10 ans atteint 3,6 % fin 2025, au-dessus de son niveau de début d'année de 3,2%. La fragmentation politique et la difficulté à assainir les finances publiques l'emportent sur la détente de l'inflation et la baisse des taux directeurs. Une baisse des taux longs paraît donc peu probable à court terme, alors même qu'elle pourrait redonner de l'allant à l'économie et aux marchés immobiliers.

Source : Rexecode, CIC Market solutions, INSEE, La Française REM

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Un marché toujours fragile

17,3 milliards d'euros ont été investis en 2025, en France, un volume en hausse de 6% sur un an, qui reste faible au regard des dix dernières années. Ainsi, les montants engagés sur la

période 2023-2025 sont 55% sous la moyenne 2020-2022. Cette baisse s'explique par l'attentisme des investisseurs, nourri notamment par des primes de risque encore contenues dans un environnement macroéconomique instable.

Le marché demeure fragile et contrasté. Il repose essentiellement sur la concrétisation de quelques grandes transactions. Parmi les transactions les plus emblématiques figurent le Centre d’Affaires Paris Trocadéro (bureaux dans le Quartier Central des Affaires parisien), la tour Trinity (bureaux à La Défense), le portefeuille Kering (commerces dans le QCA), Solstys (bureaux dans le QCA) et Renaissance (bureaux/commerce dans le QCA). La liquidité des marchés demeure limitée, la stabilité des prix ne permettant pas un ajustement suffisant pour rapprocher vendeurs et acheteurs.

En 2025, l’activité se recentre sur l’Île de France, et plus particulièrement sur Paris, grâce à plusieurs transactions majeures sur des actifs prime. À l’inverse, les actifs et localisations secondaires restent en net retrait, renforçant une polarisation forte du marché, notamment

sur les bureaux et commerces. L’écart entre les taux prime du QCA et les localisations secondaires augmente rapidement, ouvrant une fenêtre d’investissement pour des acteurs opportunistes capables de créer de la valeur grâce à des stratégies de transformation.

Les volumes investis en bureaux progressent de 29% sur un an, portés par quelques transactions d’envergure, principalement en Île-de-France, ainsi que par le retour progressif des investisseurs internationaux, attirés par des actifs très qualitatifs après une phase de correction des prix.

La logistique enregistre un recul des volumes investis, pénalisée par les tensions sur le marché locatif. Les investisseurs continuent à s’intéresser à cette classe d’actifs, mais anticipent désormais une croissance plus limitée des loyers.

Les commerces font l’objet d’une hyper sélectivité des investisseurs sur ce segment qui parvient à maintenir ses volumes grâce à quelques transactions d’envergure

L’année 2025 se clôture sur des signaux de décompression des taux de rendement immobiliers sur de nombreuses classes d’actifs : bureaux prime, commerces pieds d’immeubles, résidentiel et résidences services seniors

Source : CBRE, MBE, Knight Frank, La Française REM

LE MARCHÉ DES BUREAUX – ÎLE-DE-FRANCE

L’offre abondante pèse sur les loyers

La conjoncture économique reste faible et continue de peser sur la demande locative de bureaux en Ile-de-France. Avec 1 638 100 m² commercialisés, le marché francilien clôt l’année 2025 sur un résultat historiquement faible (hors 2020), en baisse de 9 % sur un an et inférieur de 25 % à la moyenne sur 10 ans.

Le retour au bureau plus affirmé en 2025 n’a pas permis de relancer l’activité, qui recule sur tous les segments de surface. Les entreprises privilégient les renouvellements de baux courts et le recours aux bureaux opérés, non comptabilisés dans la demande placée, ce qui freine les grandes transactions, limitées à 45 signatures en 2025 contre une moyenne post Covid de 58.

La centralité reste recherchée, mais les loyers élevés dans les secteurs les plus centraux se heurtent à des budgets de plus en plus serrés. En

l’absence de véritable reprise économique, les entreprises cherchent à réduire leurs coûts et élargissent leur périmètre géographique de recherche vers localisations périphériques hyper accessibles, offrant un cadre urbain mixte et de qualité.

L’offre immédiate atteint un nouveau sommet à 6,2 millions de m², portant le taux de vacance moyen en Ile-de-France à 10,2%. La hausse de l’offre est particulièrement notable dans le Quartier Central des Affaires parisien, où le taux de vacance excède les 5%, signe d’un rééquilibrage du marché. L’offre devrait rester abondante en 2026, avant de commencer à refluer en 2027.

Le loyer prime parisien demeure stable à 1 250€ pour le troisième trimestre consécutif, alors même que le nombre d’entreprises en capacité de supporter un tel niveau de loyer tend à diminuer. En parallèle, les loyers moyens

reculent, sous l'effet d'une offre pléthorique et de marges financières réduites

Derrière les évolutions des loyers faciaux se cache une érosion rapide des loyers économiques, alimentée par l'augmentation

continue des mesures d'accompagnement, y compris dans Paris intramuros. Le marché reste clairement favorable aux utilisateurs

Source : CBRE, MBE, Savills, La Française REM

LE MARCHÉ DES COMMERCES

Un marché en recomposition

Le commerce en France connaît des profondes mutations, sous l'effet combiné du vieillissement de la population, d'un climat politique et géopolitique anxigène et d'un pouvoir d'achat fragilisé par une inflation récente qui, bien qu'en ralentissement, continue de peser sur les comportements d'achat. Les ménages français restent prudents, comme en témoigne un taux d'épargne historiquement élevé à 18,4%, révélateur d'une confiance qui semble durablement fragilisée.

Le volume des ventes se redresse en 2025, porté par la désinflation et par l'émergence d'un consommateur plus stratégique, davantage tourné vers des achats optimisés et raisonnés. Ainsi, la seconde main s'envole quand les enseignes discount progressent de 2,8 %, devançant nettement le secteur alimentaire quasi-stable.

Les dynamiques diffèrent fortement selon les secteurs. La parfumerie, le petit électroménager et les jeux enregistrent une croissance soutenue, comme les commerces de proximité, portés par un intérêt renouvelé pour la qualité et l'ancrage local. À l'inverse, plusieurs secteurs continuent de pâtir du contexte général, en particulier ceux liés à l'équipement du foyer. Le textile reste également un secteur en difficulté, pénalisé par

la concurrence des plateformes chinoises et la montée de la seconde main. Le secteur continue à se consolider, à l'image du groupe Beaumanoir qui signe en 2025 ses cinquièmes et sixièmes acquisitions avec Jennyfer et Naf Naf. Sur le marché du sport, la consolidation progressive donne lieu à un duel entre Décathlon, axé sur le service et l'expérience, et Intersport qui mise sur la force des marques.

Les emplacements prime demeurent attractifs, soutenus par la résilience du luxe, l'essor du segment premium et l'arrivée de nouveaux acteurs internationaux. La pression sur ces localisations s'accroît d'autant plus que l'offre y reste structurellement limitée. À l'inverse, les emplacements secondaires et les petites villes sont fragilisés par un déséquilibre persistant entre l'offre et la demande, qui pèse sur les valeurs locatives malgré les politiques publiques de revitalisation.

Les retail parks confirment leur attractivité dans les plans de développement des enseignes. Leur succès repose sur un niveau de loyers et de charges maîtrisé, un modèle opérationnel efficace et une bonne adaptation aux attentes des enseignes en matière de coûts et de flexibilité

Source : INSEE, CBRE, Knight Frank, La Française REM

L'année 2025 a été une année de chocs exceptionnels de politique économique en provenance d'abord des États-Unis, puis en réponse de la part de l'Union Européenne.

L'offensive sur les droits de douane initiée par le Président Trump lors du Liberation Day le 2 avril a suscité des inquiétudes légitimes sur la croissance mondiale. Les accords qui ont suivi ont calmé le jeu (accords de Turnberry avec l'Union européenne en juillet, accords de Busan avec la Chine en octobre). Le commerce international est resté actif, paradoxalement grâce au sursaut exceptionnel des échanges précédant la mise en place des tarifs douaniers mais grâce aussi au dynamisme des échanges intra-asiatiques. Finalement, la croissance économique aux États-Unis a ralenti en 2025 à 2,2% contre 2,8% en 2024, et le FMI estime la croissance mondiale pour 2025 à 3,2%, au même niveau qu'en 2024.

En réaction à la menace sur les exportations vers les États-Unis, l'autre événement d'ampleur, mais plutôt favorable à la croissance, est l'annonce par l'Allemagne d'un ambitieux plan de relance de la dépense publique sur plusieurs années (Der Plan) mettant fin à la politique budgétaire procyclique à l'œuvre depuis la création de l'euro. La croissance économique de la zone euro a accéléré en 2025 à 1,5% contre 0,8% en 2024.

L'inflation a ralenti quelque peu aux États-Unis et en zone euro. Elle reste à 2,7% aux États-Unis car les droits de douanes introduits par le président Trump se diffusent en partie sur les ménages américains et font rebondir leurs anticipations d'inflation. Elle est au niveau de l'objectif de 2,0% de la BCE en zone euro.

La BCE a continué de baisser ses taux directeurs de 100 points de base jusqu'à juin 2025, ramenant le taux de facilité de dépôt à 2,0% et le maintenant à ce niveau correspondant à un taux réel nul depuis lors. La Fed a entamé une baisse du taux des Fed Funds en septembre, le taux effectif a baissé de 75 points de base jusqu'à 3,6% en fin d'année, soit un taux réel de l'ordre de 1,0%.

Le taux des emprunts d'État à 10 ans en zone euro a progressé de 30 points de base à 3,1% fin 2025, aux États-Unis il a baissé de 50 points de base à 4,1%. Les courbes de structure de taux sur les emprunts d'État en zone euro et aux États-Unis ont continué de se pentifier avec une prime de terme sur les maturités 10 ans de l'ordre de 100 points de base en zone euro, un niveau conforme à la moyenne historique, et de 50 points de base aux États-Unis, un niveau encore insuffisant pour rémunérer le risque. Le taux d'intérêt réel sur les emprunts d'État à 10 ans indexés sur l'inflation a progressé de 40 points de base en zone euro à 1,6% et a baissé de 30 points de base aux États-Unis à 1,9%.

La repentification de la courbe de taux a permis une expansion de l'offre de monnaie. Aux États-Unis l'agrégat M3 progresse de près de 5% en fin d'année, en ligne avec le PIB nominal. En zone euro il progresse de 3%, un peu moins que le PIB nominal, entretenant des conditions financières plus restrictives.

La performance totale des actifs sur l'année est assez bonne compte tenu des turbulences sur les politiques économiques. Sur le marché des changes, l'euro gagne 14% face au dollar US, 12% face au yen, 9% face au renminbi et 17% face au bitcoin. L'or est néanmoins le grand gagnant avec 64% de progression en dollar, ce qui témoigne d'une certaine nervosité face aux déséquilibres financiers. Les marchés d'actions des pays émergents ont progressé de façon spectaculaire avec 34% de hausse en dollar, suivi par le marché des actions européennes avec 20% de hausse et du marché des actions US avec 18% de hausse en dollar. Sur les marchés des emprunts d'État, les obligations des pays émergents arrivent en tête avec 19% de hausse en dollar, suivi par les US Treasuries à 10 ans qui progressent de 8% en dollar et des obligations de la zone euro qui reculent de 2%. Sur le marché des obligations d'entreprise, les segments Investment Grade et High Yield aux États-Unis arrive en tête avec 8% de hausse en dollar, en zone euro le segment High Yield progresse de 5% et le segment Investment Grade de 2%. Enfin les hedge funds globaux sont en hausse de 11% en dollar et les matières premières globales de 3% en dollar.

3 / GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

La Française Real Estate Managers, société de gestion immobilière, est membre de l'AFG et de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont LF Opsis Epargne Immobilière, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

LES TRAVAUX DE CONTRÔLE INTERNE, RISQUES FINANCIERS ET RISQUES OPÉRATIONNELS S'ARTICULENT AUTOUR :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

- **Les contrôles permanents de premier niveau** sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.
- **Les contrôles permanents de second niveau** sont placés sous la responsabilité du Contrôle Interne qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existant dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.
- **Les contrôles de troisième niveau** sont menés périodiquement par des audits du Crédit Mutuel Alliance Fédérale. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

ACCÈS À L'INFORMATION

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant Code des Assurances afin de

satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles.

Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ; ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment financement du terrorisme, La Française Real Estate Managers reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits susceptibles d'être rencontrées par elle ou les entités et les collaborateurs du Groupe.

Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte à aux intérêts d'un client ou des sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet www.lafrancaise-am.com.

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de la Française Real Estate Managers précise les règles et modalités d'application des principes de bonne conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Celui-ci intègre en complément des règles communes à l'ensemble des entités du Groupe La Française.

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SPPICAV EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

Les risques principaux suivants pour l'actionnaire ont été identifiés :

- Risque de perte en capital
- Risque lié à l'endettement (effet de levier)
- Risque lié à la gestion discrétionnaire
- Risque de liquidité
- Risques liés au marché immobilier

- Risques liés à la gestion de la poche d'actifs financiers
- Risque de contrepartie
- Risques en matière de durabilité
- Ce profil de risque est plus amplement décrit au paragraphe 3.4 du prospectus de votre Société.

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion

La gestion des risques de LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits

La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- Identification des risques
- Politique de risque
- Analyse et mesure des risques
- Surveillance et gestion des risques
- Contrôle des risques
- Documentation et communication

Par exemple, suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, comme les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La Politique de rémunération des Sociétés de Gestion du Groupe La Française encadre la rémunération de l'ensemble des membres du personnel.

Le Groupe La Française veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement et les documents constitutifs des FIA ou OPCVM ou incompatibles avec l'intérêt des clients.

Au cours de l'exercice 2025, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel s'est élevé à :

Effectif	Base brute Sécurité Sociale pour la période	Fixe	%fixe	Variable	Nb bénéficiaire variable	% variable	Total rému. Cadres dirigeant	Total rému. Preneurs de risques
220	15 588 999,80	14 097 594,81	90,44%	1 489 404,99	83	9,56%	1 140 302,82	3 453 947,49

La rémunération variable est basée sur une enveloppe globale qui est fonction du Résultat Brut d'Exploitation consolidé du Groupe La Française. Cette enveloppe est répartie de façon discrétionnaire au sein de chaque métier en fonction des objectifs collectifs fixés puis répartie au niveau de chacun des collaborateurs en fonction de la réalisation des objectifs fixés.

La Politique est revue et validée par le Conseil de Surveillance du Groupe assisté par le Comité des rémunérations Groupe et par le Comité des rémunérations des Entités du Groupe.

Par ailleurs, elle a fait l'objet d'une évaluation interne centrale et indépendante dont les résultats s'avèrent satisfaisants.

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Française : www.la-francaise.com.

RGPD – PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

Veillez noter que vous disposez dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Pour prendre connaissance de vos droits : <https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite-et-de-cookies/>

Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française Délégué à la Protection des données 128, boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à dpo@la-francaise.com.

4 / RAPPORT DE GESTION

OBJECTIFS DE GESTION ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LA POCHE IMMOBILIÈRE

L'allocation de la poche immobilière est de 85 % maximum de la valeur globale des actifs gérés de la SPPICAV.

À l'issue des trois premières années à compter de la constitution de la SPPICAV, la poche immobilière représentera 51 % minimum et 85 % maximum, d'actifs Immobiliers non cotés, détenus directement ou indirectement. La poche immobilière pourra également comprendre des titres de foncières cotées françaises et paneuropéennes à hauteur de 9 % maximum de la valeur des actifs gérés de la SPPICAV. La poche immobilière représentera ainsi 60 % minimum (en ce inclus les actifs immobiliers non physiques) et 85 % maximum.

Le patrimoine sera principalement composé de bureaux, de locaux commerciaux, d'activités, logistiques ou hôteliers, de résidences de services gérées ainsi que, d'autres typologies d'actifs immobiliers destinés aux entreprises dès lors qu'ils font l'objet d'un bail commercial. Accessoirement, le patrimoine pourra être composé d'actifs résidentiels.

La SPPICAV détiendra ses actifs par voie directe (acquisition de biens immobiliers) ou indirecte via des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière. Elle pourra, directement ou indirectement, détenir des droits de crédit-preneur.

La zone géographique d'investissement privilégiée dans l'immobilier physique sera l'espace économique européen et principalement la France.

La stratégie d'investissement immobilier s'appuie sur une allocation géographique et sectorielle diversifiée résultant d'une analyse approfondie des marchés et d'une étude technique détaillée de la qualité des biens immobiliers.

Les actifs Immobiliers pourront être acquis déjà bâtis, dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement ou dans le cadre d'achats de terrains et de contrats de promotion immobilière. D'une manière générale, les investissements immobiliers pourront être réalisés dans toutes les formes d'actifs éligibles prévus à l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier.

STRATÉGIE ADOPTÉE SUR LA POCHE FINANCIÈRE

La poche financière, dont l'allocation est de 10 % minimum et de 35 % maximum de la valeur globale des actifs gérés de la SPPICAV, sera principalement investie en OPCVM/FIA de droit français ou européens coordonnés et en actions ou obligations de sociétés foncières cotées françaises et européennes (étant précisé que lesdites actions de sociétés foncières cotées sont par ailleurs, et de manière cumulative, éligibles à la poche immobilière à hauteur de 9 % maximum).

Sur chacune de ces classes d'actifs, la poche financière pourra être investie à 100 %.

Le Délégué de la Gestion Financière mettra en œuvre une stratégie favorisant la sélection permettant de délivrer le meilleur couple Rendement/Risque. Le Délégué sélectionnera des fonds dont l'objectif de volatilité se situe entre 0 % et 8 %.

LES FONDS SÉLECTIONNÉS SERONT DES OPCVM/FIA :

- investis dans les zones géographiques suivantes : pays de l'OCDE et pays émergents ;
- Actions (large cap/small cap) ;
- Taux (emprunts d'Etat, crédit y compris High Yield, taux émergents) ;
- OPCVM/FIA Diversifiés ;
- OPCVM/FIA Monétaires ;
- OPCVM/FIA de type Total Return ;
- OPCVM/FIA Immobiliers.

Le choix des OPCVM/FIA fera l'objet d'un processus de sélection propre au Délégué de la Gestion Financière sur la base de :

Critères quantitatifs :

À partir de l'univers d'investissements autorisés pour la constitution de chaque portefeuille (forme juridique, fiscalité, zone géographique ou sectorielle...) ou poche du portefeuille (core, diversification...), une première présélection à partir de filtres quantitatifs est effectuée.

À l'issue de cette première phase une liste de surveillance (ou « watch list ») est constituée par catégorie de fonds (ou « peer group »).

Critères qualitatifs :

L'analyse quantitative s'effectue à partir d'un entretien avec les gérants des fonds cibles composant l'actif de la poche financière de l'OPCI et permet une analyse approfondie au travers d'une liste de points préalablement définis sur :

- la structure (qualité de l'organisation, stabilité des équipes, Actionnariat ...);
- le processus mis en œuvre par le fonds sélectionné;
- l'équipe de gestion (organisation, expérience, turnover, ...);
- la qualité du contrôle des risques et de son adéquation au processus de gestion;
- le portefeuille (transparence de la gestion, accès au portefeuille ligne à ligne...).

À l'issue de ces deux étapes, un Comité de Sélection des Fonds (CSF) établit des listes de fonds agréés par catégorie de risque et/ou de tracking error.

Pour la sélection de foncières cotées, la Société de Gestion mettra en œuvre une approche purement fondamentale :

- Fondamentaux du pays / zone d'activité;
- Fondamentaux de la foncière;
- Analyse Chartiste pour définir les points d'entrée;

STRATÉGIE DE FINANCEMENT

La SPPICAV pourra faire appel à l'effet de levier dans la limite de 1,666 fois l'actif net, calculé conformément aux dispositions prévues par le Règlement délégué n°231/2013 du 19 décembre 2012.

Conformément à la réglementation, l'effet de levier sera calculé et suivi selon la méthode brute, voire la méthode de l'engagement si nécessaire. Il correspond au ratio entre l'exposition de la SPPICAV, à savoir l'ensemble de ses actifs, et la valeur d'inventaire de la SPPICAV, à savoir son actif net.

Conformément à l'article R. 214-103 du Code monétaire et financier, dans le cadre de sa politique d'acquisition d'immeubles, la SPPICAV

pourra avoir recours à l'emprunt.

L'endettement maximum, direct et indirect, bancaire et non bancaire, ne pourra pas être supérieur à 40 % des actifs Immobiliers. Ce taux d'endettement sera calculé dans les conditions de l'article R. 214-104 du Code monétaire et financier et suivants. Cette limite prendra en compte l'exposition aux contrats de crédit-bail mesurée par le capital restant dû.

La mise en place des financements (amortissement, maturité, garanties, couverture, devise) sera analysée au cas par cas, en fonction des caractéristiques propres à chaque opération (rentabilité, horizon d'investissement, typologie des actifs).

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SPPICAV, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SPPICAV.

La SPPICAV pourra octroyer des garanties financières à titre de garantie des contrats financiers à terme. Les garanties seront constituées au bénéfice des contreparties fournissant la couverture : établissement de crédit, ou contrepartie centrale ou membre compensateur dans le cadre des transactions de gré à gré faisant l'objet d'une compensation. La SPPICAV pourra également avoir recours au crédit-bail immobilier directement ou indirectement, par l'intermédiaire de ses filiales, conformément à la réglementation en vigueur.

Enfin, la SPPICAV pourra avoir recours à titre temporaire à des emprunts d'espèces, dans la limite de 10 % de la valeur de ses actifs non immobiliers, pour, notamment et le cas échéant, assurer le rachat des actions en cas d'insuffisance de la liquidité. Ces emprunts d'espèce sont pris en compte dans le calcul du ratio d'endettement de 40 % défini ci-avant.

COMPTES COURANTS, DÉLIVRANCES DE GARANTIES ET CAUTIONS

La SPPICAV peut consentir des avances en compte courant aux sociétés non cotées à prépondérance immobilière dont elle détient au moins 5 % du capital et sur lesquelles elle exerce

un contrôle direct ou indirect.

La SPPICAV peut consentir des garanties et cautions nécessaires à la conduite de son activité.

GESTION DE LA LIQUIDITÉ DE LA SPPICAV

a) Les ordres de rachats

Les ordres de rachats sont centralisés auprès de La Française AM Finance Services (la " Date de Centralisation ") au plus tard avant 15 heures (heure de Paris) le Jour Ouvré précédent la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que, la SPPICAV étant admise en Euroclear, les ordres de rachat peuvent également être déposés auprès d'autres établissements. Ces distributeurs, compte tenu de leur organisation interne, peuvent appliquer des heures limites de réception antérieures à celle mentionnée ci-dessus, afin de tenir compte de leur propre délai de transmission à La Française AM Finance Services. Le délai de transmission à La Française AM Finance Services pour la centralisation de l'ordre est communiqué par votre intermédiaire financier habituel.

Les ordres de rachat sont exécutés sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation (soit à cours inconnu), sauf application du plafonnement des rachats lorsque le nombre total de demandes de rachat est supérieur à 2% de l'actif net de la SPPICAV conformément au prospectus.

Les rachats peuvent porter sur un nombre entier d'Actions ou sur une fraction d'Action, chaque Action étant divisée en cent millièmes.

Le montant versé par Action lors du rachat est égal à la Valeur Liquidative minorée des commissions applicables mentionnées ci-après.

Les éventuels frais d'enregistrement applicables aux demandes de rachat sont à la charge des Associés demandant le rachat.

b) Délai de règlement

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.

Le délai de règlement des demandes de rachat applicable sera précisé à tout moment par la Société de Gestion au moyen d'une publication sur le site internet www.la-francaise.com dans une partie sécurisée du site.

c) Plafonnement et suspension des ordres de rachat supérieurs à 2% de l'actif net

(i) Principe

Lorsqu'un ou plusieurs Associé(s) de la SPPICAV demande(nt) le rachat de leurs parts pour un montant supérieur à deux pourcents (2%) au moins de l'actif net de la SPPICAV, calculé sur la base de la Valeur Liquidative précédent celle sur laquelle l'ordre devrait être exécuté, la ou les demande(s) de rachat pourra(ront) ne pas être exécutée(s) par la Société de Gestion pour la fraction des ordres de rachats qui excède au total deux pourcents (2%) de l'actif net de la SPPICAV. Si les ordres de rachat émanent de plusieurs Associés, chaque demande de rachat sera exécutée au prorata du nombre d'actions visé par la demande par rapport au nombre total d'actions des rachats demandés lors de la même Valeur Liquidative.

La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée à la Valeur Liquidative suivante et représentée dans les mêmes conditions que précédemment par la Société de Gestion, sauf instruction contraire de l'Associé concerné.

L'Associé de la SPPICAV ayant demandé le rachat de ses Actions, et dont le rachat est plafonné conformément aux stipulations qui précèdent, sera informé par la Société de Gestion par courrier postal, ou électronique si l'Associé l'a accepté, de l'exécution partielle de son ordre ainsi que des motifs la justifiant et des conditions d'exécution ci-dessus.

L'information du plafonnement des demandes de rachat est réalisée par publication sur le site Internet de la Société de Gestion www.la-francaise.com au plus tard à la Date de Centralisation à compter de laquelle cette décision a été mise en œuvre.

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

(ii) Reliquat d'un ordre de rachat reporté sur dix (10) valeurs liquidatives

Il est en outre précisé en tout état de cause que le reliquat d'un ordre de rachat qui aurait fait l'objet de dix (10) reports partiels consécutifs sera totalement exécuté sur la base de la Valeur Liquidative suivante.

En conséquence, ce reliquat ne sera pas concerné par une exécution partielle dans le cas où les demandes de rachats d'Actions seraient supérieures à deux pourcents (2%) du Nombre Total des Actions de la SPPICAV lors de son exécution.

Nonobstant le mécanisme du plafonnement des rachats décrit au présent article, toute demande de rachat sera ainsi intégralement désintéressée dans un délai de 12 mois suivant la Date de Centralisation des Rachats, compte tenu du délai de règlement.

SUIVI DES RISQUES DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE

Les limites de risque fixées réglementairement et statutairement n'ont pas été dépassées au cours de l'exercice 2025.

INVESTISSEMENT DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

La SPPICAV ne possède aucun actif immobilier en direct. Elle possède uniquement des actifs immobiliers indirects via des participations dans les sociétés suivantes :

- 0,15% de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine. A fin 2025, cette SCPI a une capitalisation de 1 070 M€ et affiche un taux de distribution sur l'année de 4,66 % ;
- 0,05% de la SCPI Epargne Foncière. A fin 2025, cette SCPI a une capitalisation de 4 144 M€ et affiche un taux de distribution sur l'année de 4,86 % ;

Ces SCPI sont investies en immobilier de bureaux, commerces, santé, logistique et tourisme principalement en France, mais aussi dans l'Union Européenne et le Royaume-Uni. Elles délivrent à la SPPICAV un coupon régulier sur une base trimestrielle.

INVESTISSEMENT DE LA POCHE FINANCIÈRE

Sur l'exercice 2025, la poche financière a été investie dans deux Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières Monétaires : d'abord La Française Trésorerie ISR 1, puis également Ofi Invest ISR Monétaire CT C dès le mois d'avril 2025.

Au 31 décembre 2025, cette poche s'élève à 682 870,52 euros et le ratio poche financière/valeur globale des actifs gérés (actif brut) est ainsi de 12,04 %.

INVESTISSEMENT DE LA POCHE DE LIQUIDITÉ

Conformément à la stratégie définie, la trésorerie de la SPPICAV doit représenter un minimum de 5 % de la valeur globale des actifs gérés de l'OPCI, investie en actifs liquides correspondant aux catégories 8) et 9) du I. de l'article 214-36 du Code monétaire et financier.

Au 31 décembre 2025, le ratio de liquidité est de 7,75 %, ce qui est conforme aux seuils définis.

Information sur la Sélection des intermédiaires / best execution

Non applicable

Information sur la Sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et d'exécution des ordres (analyse financière)

Non applicable

Compte rendu relatif aux frais d'Intermédiation : Services d'aide à la décision d'investissement (dits « SADIE ») / Commission Sharing

Non applicable

Transparence des opérations de financement sur titres et de la réutilisation

Non applicable

VIE SOCIALE

Guillaume ALLARD a été désigné, le 15 avril 2025, en qualité de représentant permanent de la société La Française Real Estate Managers.

Assemblée Générale ordinaire du 5 mai 2025 : approbation des comptes 2024.

4 / RAPPORT DE GESTION

GESTION ET RÉSULTATS DE L'OPCI

TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES INCLUANT LES DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
I. Situation financière en fin d'exercice					
Capital	3 908 637,75	6 301 031,74	8 936 009,76	11 398 920,74	4 093 007,52
Nombre d'actions émises	53 984,39	74 039,64	85 471,59	108 838,19	39 161,43
II. Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires hors taxe					
Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions	(254 666,39)	67 000,82	270 003,18	230 938,13	116 035,23
Impôts sur bénéfices					
Bénéfice après impôt, amortissements et provisions	(254 666,39)	67 000,82	270 003,18	230 938,13	116 035,23
Montant des bénéfices distribués					
III. Résultat des opérations réduit à une seule action					
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	(4,72)	0,90	3,16	2,12	2,96
Dividende versé à chaque action	2,46	0,85	3,25	2,35	2,25

PRISES DE PARTICIPATION INTERVENUES AU COURS DE L'EXERCICE

Néant.

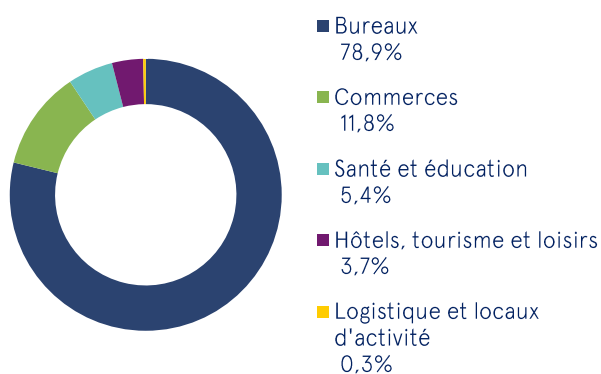
GESTION ET ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Au 31 décembre 2025, le portefeuille immobilier agrégé de la SPPICAV affiche :

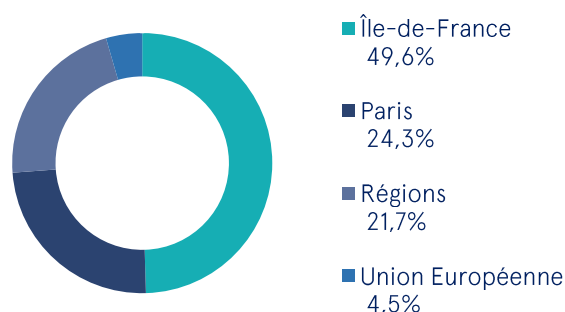
- Un taux d'occupation financier de 89,6 % contre 92,2 % au 31 décembre 2024 ;
- Un taux d'occupation physique de 85,2 %, contre 88,1 %, au 31 décembre 2024.

Par ailleurs, à cette date, la répartition sectorielle et géographique est la suivante :

Répartition sectorielle par nature de locaux



Répartition géographique



Par rapport à fin 2024, la part des actifs à Paris a augmenté de 3,2 %, tandis que la part des actifs au Royaume-Uni est passée de 0,4 % à 0,0 %.

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE

Les SCPI en portefeuille possèdent un nombre important de parts en attente de retrait, qui représente à fin décembre 2025 10,1 % de la capitalisation de LF Grand Paris Patrimoine, 7,2 % de la SCPI Epargne Foncière et 9,0 % de Sélectinvest 1. Depuis avril 2025, la méthode de valorisation des SCPI, retenue par l'OPCI LF OPSIS Epargne Immobilière, a évolué afin de représenter la valeur de liquidité actuelle de ces SCPI. La valeur retenue n'est plus la valeur de retrait, mais la valeur de réalisation diminuée de 10 % correspondant à la valeur de fonds de remboursement. Cela permet d'aligner la VL de l'OPCI avec les valeurs de liquidité actuelles des SCPI afin de traiter de manière équitable l'ensemble des associés.

Compte tenu du contexte macroéconomique et géopolitique, les experts immobiliers sont restés prudents sur la valorisation des actifs. La valeur des actifs immobiliers est de nouveau en baisse, ce qui a un impact immédiat sur les valeurs de réalisation des SCPI. Du fait du changement de méthode de valorisation, les évolutions semestrielles des valeurs de réalisation impactent directement l'OPCI. Les valeurs de réalisation de fin juin 2025 ont été prises en compte en août 2025, avec des décotes de 5,4 % pour la SCPI LF Grand Paris Patrimoine et de 3,3 % pour la SCPI Epargne Foncière. Dans un second temps, les valeurs de réalisation de fin décembre 2025 ont impacté dans une moindre mesure la VL de fin décembre avec des décotes de 4,1 % pour la SCPI LF Grand Paris Patrimoine et de 2,6 % pour la SCPI Epargne Foncière.

Pour rappel, compte tenu des volumes de décollecte enregistrés dès l'année 2023, et afin d'anticiper les évolutions du marché et renforcer la liquidité du fonds, des ordres de retraits avaient été posés sur la totalité des parts des SCPI détenues en portefeuille.

Durant cette année 2025, la position de l'OPCI dans la SCPI Sélectinvest 1 a été entièrement soldée. Nous avons accepté les propositions de rachat des parts de cette SCPI à valeur de fonds de remboursement, la première au mois de mai 2025 pour un montant de 0,1 M€, et la seconde au mois de juin pour un montant de 1,1 M€. Nous avons également accepté la proposition de rachat des parts de la SCPI Epargne Foncière à valeur de fonds de remboursement pour 0,02 M€ en novembre 2025.

Ces ventes ont permis de constituer une poche de liquidités et d'actifs financiers qui représentent 19,9 % de l'actif brut du fonds à fin d'année 2025.

Les demandes de retraits suivantes sont toujours en attente de remboursement au 31 décembre 2025 :

- LF Grand Paris Patrimoine pour 7 259 parts ;
- Epargne Foncière pour 3 121 parts ;

ACTIVITÉ DES SOUS-JACENTS

Le portefeuille est composé de deux SCPI suivantes, gérées par la société de gestion La Française Real Estate Managers :

SCPI LF Grand Paris Patrimoine

LF Grand Paris Patrimoine a enregistré une collecte nette nulle au cours de l'année 2025. La collecte brute de 1,6 millions d'euros a permis de rembourser les parts en attente de retrait.

En 2025, trois arbitrages ont été réalisés pour 55,4 millions d'euros, soit 11 401 m². Ces ressources ont contribué au financement des travaux et des rénovations des locaux vacants en vue de leur commercialisation, et au remboursement d'une partie des emprunts contractés par la SCPI.

Au niveau locatif, les taux d'occupation physique et financier moyens 2025 s'affichent respectivement à 83,7 % et 90,1 %.

Le taux de distribution de 2025, légèrement supérieur à celui de 2024, s'élève à 4,66 %, et le report à nouveau représente environ 8 mois de distribution.

Les parts en attente de retrait au 31 décembre 2025 sont de 493 982 parts.

SCPI Épargne Foncière

Épargne Foncière a enregistré une collecte nette nulle sur l'année 2025. Les 4,4 millions d'euros de collecte brute ont permis de rembourser les parts en attente de retrait.

La SCPI a poursuivi son plan d'arbitrage en cédant 39 actifs en 2025 soit plus de 55 000 m², dont 12 000 m² vacants, pour un montant total de 177,7 millions d'euros. Ces ressources ont contribué au financement des travaux et restructurations en cours, au remboursement d'une partie des emprunts contractés par la SCPI et à la dotation du fonds de remboursement.

Au niveau locatif, les taux d'occupation physique et financier moyens 2025 s'affichent respectivement à 86,2 % et 89,2 %.

Le taux de distribution 2025 s'élève à 4,86 % et le report à nouveau représente environ 7 mois de distribution.

Les parts en attente de retraits au 31 décembre 2025 sont de 446 219 parts.

SITUATION D'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITÉ DE LA SPPICAV

SITUATION D'ENDETTEMENT DE LA SPPICAV

Conformément à la réglementation, la SPPICAV est autorisée à recourir à de l'endettement jusqu'à 40 % de la valeur de ses actifs immobiliers, prenant en compte par transparence les actifs immobiliers et les dettes contractées par les filiales et participations de l'OPCI à hauteur de la quote-part. Le ratio LTV par transparence s'élève à 32,86 % au 31 décembre 2025. Au 31 décembre 2025, date d'établissement de la valeur liquidative, la SPPICAV ne comporte aucun endettement direct.

L'effet de levier, calculé selon la méthode brute, correspond au ratio des actifs immobiliers et de l'actif net de l'OPCI. Il s'élève à 1,12 au 31 décembre 2025.

GARANTIES OCTROYÉES

Les garanties octroyées ont été les suivantes : Néant

SITUATION DE LIQUIDITÉ DE LA SPPICAV

La trésorerie disponible de la SPPICAV au 31 décembre 2025 s'élève à 439 660 euros et le ratio liquidités/valeur globale des actifs gérés (actif brut) est de 7,75 %.

À cela, s'ajoute la poche d'actifs financiers qui s'élève à 682 871 euros, soit à 12,04 % de l'actif brut au 31 décembre 2025.

Ce qui nous donne un total de 1 122 531 euros, soit 19,80 % de l'actif brut au 31 décembre 2025.

ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

- Liquidation de l'OPCI LF Opsis Épargne Immobilière : Une Assemblée Générale Extraordinaire a été convoquée le 16 février 2026 pour voter la mise en liquidation de la société LF Opsis Épargne Immobilière. Les demandes de rachats et de souscription sont suspendues depuis le jour de la publication de la convocation, c'est-à-dire le 29 janvier 2026.
- Acompte sur dividendes : : Le 6 février 2026, le Président de la société LF OPSIS Épargne Immobilière a décidé la distribution d'un acompte sur dividendes de 87 k€ sur la base (i) du bénéfice distribuable et (ii) du nombre d'actions existants au 31 décembre 2025.
- Conflit au Moyen-Orient : Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. À ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme, mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

Le marché des parts de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine est suspendu à compter du 13 février 2026.

PERSPECTIVES SUR LA PÉRIODE À VENIR

L'année 2026 sera marquée par la mise en liquidation du fonds, votée le 16 février 2026. Une fois l'agrément de l'AMF reçu, les ratios règlementaires seront levés, ce qui permettra de distribuer le cash disponible sur le fonds en acompte de liquidation aux associés.

Ensuite, dès que le fonds disposera de liquidités, des distributions seront effectuées aux associés.

RÈGLEMENTATION DISCLOSURE TAXONOMIE

Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en œuvre dans la société LF Opsis Épargne Immobilière, la classification applicable et telle qu'arrêtée par la société de gestion, est la suivante : classification de l'article 6 du règlement Disclosure.

Les investissements sous-jacents à LF Opsis Épargne Immobilière, ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS

Il n'y a pas eu de changement substantiel durant l'exercice.

MODALITÉS D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE GESTION DE L'ORGANISME

Les informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement de la société sont décrites dans le prospectus de la Société.

PRÉSIDENT :

La Française Real Estate Managers a été nommée pour une durée indéterminée. Guillaume ALLARD a été désigné, le 15 avril 2025, en qualité de représentant permanent de la société La Française Real Estate Managers.

COMMISSAIRES AUX COMPTES :

Le Cabinet Forvis Mazars a été désigné en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six (6) exercices.

Son mandat arrivera à échéance lors de l'Assemblée Générale 2030 se prononçant sur les comptes de l'exercice 2029.

EXPERTS IMMOBILIERS :

- BPCE Expertises Immobilières
- BNP PARIBAS Real Estate Valuation France

Il vous est rappelé que le mandat des experts immobiliers arrivera à échéance en 2026.

Conformément à l'article L.214-55-1 du Code monétaire et financier, nous vous précisons que les experts susmentionnés ont conclu un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle à hauteur

de :

- BPCE Expertises Immobilières : 5 000 000 €
- BNP PARIBAS Real Estate Valuation France : 25 000 000 €

Conformément à l'article L214-24-15 du Code monétaire et financier, et dans les conditions de ce même article, la Société de gestion, la société La Française Real Estate Managers, exerce la fonction d'évaluation des actifs de la SPPICAV, en se fondant sur les travaux réalisés par les experts immobiliers de la SPPICAV.

CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

Néant.

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le compte de résultat fait apparaître un résultat de -254 666.39 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2025. Ce résultat se décompose comme suit :

- Résultat net après régularisations : 67 788,23 euros
- Résultat des plus et moins-values réalisées nettes après régularisations : -322 454.62 euros

Conformément aux dispositions applicables aux SPPICAV, nous vous proposons d'affecter le résultat net après régularisations qui, compte tenu du report à nouveau de 64 875.88 euros, forme un résultat distribuable de 132 664.11 euros, de la manière suivante :

- Allouer aux actionnaires un dividende net de 132 664.11 euros. Dont 132 664.11 euros ont déjà été versés sous forme d'acomptes
- Inscrire en report des résultats nets antérieurs le montant de 0 euro

Nous proposons d'affecter le résultat des plus et moins-values nettes après régularisations, compte tenu du report à nouveau de -130 045.35 euros, de la manière suivante :

- Inscrire en report des plus-values nettes réalisées le montant de -452 499.97 euros

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il vous est rappelé ci-après le montant des dividendes mis en distribution au titre des trois exercices sociaux précédents :

Exercice	Dividende/ action	Revenus anciennement éligibles à l'abattement de l'article 158-3 CGI	Revenus non éligibles à l'abattement de l'article 158-3 CGI
31/12/2024	0,85	N/A	0,85
31/12/2023	3.25	N/A	3.25
31/12/2022	2.35	N/A	2.35

CONTRÔLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Vous allez prendre connaissance du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels.

Par ailleurs vous aurez à approuver le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L227-10 du Code de commerce.

Nous vous informons qu'aucune convention relevant de ces deux articles n'a été signée au cours de l'exercice 2025.

5 / TEXTE DES RÉSOLUTIONS

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Après avoir pris connaissance du rapport du Président et du rapport du commissaire aux comptes, l'assemblée générale :

- approuve l'inventaire et les comptes annuels, à savoir le bilan, le hors bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés au 31 décembre 2025, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumés dans ces rapports ;
- approuve sans réserve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 lesquels font apparaître un résultat de -254 666.39 euros.

En conséquence, elle donne aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

DEUXIEME RÉSOLUTION

Le compte de résultat fait apparaître un résultat de -254 666.39 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2025. Ce résultat se décompose comme suit :

- Résultat net après régularisations : 67 788,23 euros ;
- Résultat des plus et moins-values réalisées nettes après régularisations : -322 454.62 euros.

Conformément aux dispositions applicables aux SPPICAV, nous vous proposons d'affecter le résultat net après régularisations qui, compte tenu du report à nouveau de 64 875.88 euros, forme un résultat distribuable de 132 664.11 euros, de la manière suivante :

- Allouer aux actionnaires un dividende net de 132 664.11 euros. Dont 132 664.11 euros ont déjà été versés sous forme d'acomptes ;
- Inscrire en report des résultats nets antérieurs le montant de 0 euro.

Nous proposons d'affecter le résultat des plus et moins-values nettes après régularisations, compte tenu du report à nouveau de -130 045.35 euros,

de la manière suivante :

- Inscrire en report des plus-values nettes réalisées le montant de -452 499.97 euros

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il vous est rappelé ci-après le montant des dividendes mis en distribution au titre des trois exercices sociaux précédents :

Exercice	Dividende/ action	Revenus anciennement éligibles à l'abattement de l'article 158-3 CGI	Revenus non éligibles à l'abattement de l'article 158- 3 CGI
31/12/2024	0,85	N/A	0,85
31/12/2023	3.25	N/A	3.25
31/12/2022	2.35	N/A	2.35

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte qu'à la clôture de l'exercice, la baisse nette du capital nominal de la société ressort à 1 143 195.27 euros, le capital nominal étant passé de 8 547 160.04 euros à 7 403 964.77 euros au cours de l'exercice.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions relevant de l'article L227-10 du Code de commerce, et statuant sur ce rapport, en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

BILAN ACTIF

	31/12/2025	31/12/2024
Actifs à caractère immobilier	2 766 277,31	4 808 263,78
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		
Contrats de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes article L214-36 2ème alinéa	2 766 277,31	4 808 263,78
Parts et actions des sociétés article L214-36 3ème alinéa		
Actions négociées sur un marché réglementé L.214-36 4ème alinéa		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L214-36 5ème alinéa		
Avances preneurs sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾		
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	682 870,52	902 183,23
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)		902 183,23
Dépôts	682 870,52	
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Autres actifs	555 326,75	627 230,79
Créances locataires		
Autres créances	115 666,40	159 946,01
Dépôts à vue	439 660,35	467 284,78
Total Actif	4 004 474,58	6 337 677,80

⁽¹⁾ Les autres actifs à caractère immobilier comprennent les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés.

BILAN PASSIF

	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres	3 908 637,75	6 301 031,74
Capital	4 274 360,34	6 263 493,90
Report des plus-values nettes réalisées ⁽¹⁾	(130 045,35)	22 376,55
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	64 875,88	3 834,11
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	(254 666,39)	67 000,82
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾	(45 886,73)	(55 673,64)
Provisions pour risques et charges		
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier		
Dettes sur rentes viagères		
Provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail		
Provisions sur filiales et participations		
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier		
Instruments financiers		
Opérations de cessions sur instruments financiers		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes	95 836,83	36 646,06
Emprunts envers les établissements de crédit		
Autres emprunts et dettes financières		
Concours bancaires courants		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	95 836,83	36 646,06
Total Passif	4 004 474,58	6 337 677,80

⁽¹⁾ Y compris compte de régularisations

COMPTE DE RÉSULTAT

	31/12/2025	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	186 092,51	309 614,64
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		85 367,81
Total I	186 092,51	394 982,45
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
Total II	-	-
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	186 092,51	394 982,45
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		11 704,44
Autres produits financiers	1 096,75	
Total III	1 096,75	11 704,44
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières		
Total IV	-	-
Résultat sur opérations financières III - IV	1 096,75	11 704,44
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	104 762,22	(130 673,69)
Autres charges (VII)		
Résultat net (A= I - II + III - IV + V - VI - VII)	82 427,04	276 013,20
Régularisations sur résultat net (VIII)	(14 638,81)	(8 278,52)
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	67 788,23	267 734,68
Plus-values réalisées nettes		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	17 024,67	22 656,63
Total IX	17 024,67	22 656,63
Moins-values réalisées nettes		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	450 132,77	(235 294,25)
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total X	450 132,77	(235 294,25)
Résultat des Plus et moins-values réalisées nettes (B = IX-X)	(433 108,10)	(212 637,62)
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	110 653,48	11 903,76
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	(322 454,62)	(200 733,86)
Résultat de l'exercice (C= A +/- VIII + B +/- XI)	(254 666,39)	67 000,82

RÈGLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION DES ACTIFS

Les comptes annuels de l'OPCI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

PRINCIPE

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.

Seules sont exprimées les informations significatives. Changement de règles et méthodes comptables :

Aucun changement de méthodes comptables n'a été appliqué par l'OPCI au titre de l'exercice clos le 31 décembre.

L'exercice social portait sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

MÉTHODE DE COMPTABILISATION

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus. Il est à noter que, concernant les participations dans des véhicules régulés telles que les SCPI, il n'y a pas de modifications de la fréquence d'expertise des sous-jacents. La fréquence appliquée est celle prévue pour le véhicule conformément à la présente procédure. Les SCPI sont quant à elles prises en compte en valeur de retrait.

Mode de comptabilisation des loyers : les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.

Les comptes de la société sont établis conformément au Plan Comptable OPCI.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les contrats à terme fermes sont portés pour leur valeur de marché, en engagement hors bilan, au cours de compensation. Les opérations à terme conditionnelles sont traduites en équivalent sous-jacent.

Les contrats d'échange de taux réalisés de gré à gré sont évalués sur la base du montant nominal, plus ou moins, la différence d'estimation correspondante.

Compte de régularisation des revenus et des plus-values

Les comptes de régularisation des revenus ont pour effet de respecter l'égalité des Actionnaires par rapport aux revenus acquis, quelle que soit la date de souscription ou de rachat.

Évaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative.

ACTIFS IMMOBILIERS

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SPPICAV et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées les cessions si une part de ces actifs en portefeuille devait être liquidée. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêtés des comptes. Elle est établie selon les dispositions du règlement du prospectus.

a) S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion sur la base des travaux de l'expert immobilier. Conformément à la Charte de l'expertise, cette valeur de marché s'apprécie de deux manières :

- selon la valeur vénale de l'Actif Immobilier. La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :
 1. la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation ;
 2. la valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif ;

- Selon la valeur locative de l'actif immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.).

La SPPICAV désigne deux évaluateurs immobiliers dont le mandat à une durée de 4 ans. Le premier de ces deux évaluateurs réalise pour chaque actif, au moins une fois par an, une expertise immobilière détaillée et au moins trois fois par an, et à trois mois d'intervalle, une évaluation. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Chaque évaluation par le premier évaluateur immobilier fera l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second évaluateur immobilier.

Il est organisé une rotation des évaluateurs immobiliers pour un même actif sur une base annuelle. Ainsi, en année N, l'évaluateur immobilier

Crédit Foncier Expertise aura la charge de l'expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble, alors que l'évaluateur immobilier par BNP PARIBAS Real Estate Valuation France effectuera un examen critique de l'évaluation.

En année N+1, l'évaluation du même bien sera le fait de l'évaluateur immobilier BNP PARIBAS Real Estate Valuation France tandis que l'évaluateur immobilier Crédit Foncier Expertise effectuera un examen critique de l'évaluation.

Les écarts entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celles déterminées trimestriellement par les deux évaluateurs sont mentionnés dans les documents d'information périodiques et le rapport annuel et ils sont documentés. D'une façon plus générale, les deux évaluateurs procèdent à une analyse critique des méthodes d'évaluation retenues par la Société de Gestion.

À chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs retenus pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers, sous réserve de non-modification de cette valeur par la Société de Gestion.

Les participations détenues dans des SCPI par la SPPICAV LF OPSIS EPARGNE IMMOBILIERE ont été valorisées à la valeur actuelle au 31 décembre sur la base de la valeur de réalisation après application d'une décote de 10%.

b) Valorisation des immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

c) Avances en compte courant

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

ACTIFS FINANCIERS

Toutes les valeurs mobilières qui composent le portefeuille sont enregistrées à leur coût

d'acquisition et évaluées à la valeur de marché, frais exclus.

Les titres et instruments financiers à terme ferme et conditionnel détenus en portefeuille libellés en devises sont convertis dans la devise de comptabilité sur la base des taux de change relevés à Paris au jour de l'évaluation.

Le portefeuille est évalué lors de chaque valeur liquidative et lors de l'arrêté des comptes selon les méthodes suivantes :

- Titres cotés : à la valeur boursière au cours de clôture – coupons courus exclus pour les obligations. Les cours étrangers sont convertis en Euros selon le cours de clôture des devises au jour de l'évaluation. Les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation sont évaluées au dernier cours publié officiellement ou à leur valeur probable de négociation, sous la responsabilité de la Société de Gestion ;
- OPCVM et OPCI : à la dernière valeur liquidative connue ;
- Titres de créance négociables (TCN) : seront valorisés à leur valeur du marché s'ils sont à plus de 3 mois. Lorsque la durée de vie des TCN est de 3 mois, ils sont linéaires jusqu'à l'échéance. S'ils sont acquis à moins de 3 mois, les intérêts sont linéaires ;
- Swaps : seront valorisés à leur valeur de marché indépendamment de leur durée. Les variations de la valeur de marché des swaps sont comptabilisées dans les capitaux propres de la SPPICAV. Les intérêts versés (reçus) sont comptabilisés en tant que Immobilisations Financières (dettes financières) dans le bilan de la SPPICAV ;
- Les opérations d'acquisitions et de cessions temporaires de titres sont valorisées selon les conditions prévues au contrat. Certaines opérations à taux fixe dont la durée de vie est supérieure à trois mois peuvent faire l'objet d'une évaluation au prix de marché.

Les instruments financiers à terme et conditionnels sont évalués selon les méthodes suivantes :

- Marchés français et européens : au cours de clôture ;
- Marché de la zone Amérique : cours de clôture de la veille ;
- Marché de la zone Asie : au cours de clôture du jour ;
- Les engagements sur les marchés à terme conditionnels sont calculés par traduction des options en équivalent sous-jacent ;

- Les engagements sur les contrats d'échange sont évalués à la valeur du marché ;
- Les changes à terme sont évalués au dernier cours connu des devises au jour de l'évaluation en tenant compte de l'amortissement du report/déport.

ENDETTEMENT

L'OPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement), c'est-à-dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

MODE DE COMPTABILISATION DES COÛTS ET DÉPENSES ULTÉRIEURES

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisés en charges. Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément. Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION

Il existe deux types de commissions de souscriptions : les commissions non acquises à l'OPCI et les commissions acquises à l'OPCI.

a) Commissions non acquises à l'OPCI

Il n'y a pas de commission de souscription non acquise à la SPPICAV conformément au prospectus.

b) Commissions acquises à l'OPCI

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir les frais d'acquisitions des actifs immobiliers sont comptabilisées en compte de créditeurs divers et portées en comptes de capitaux lors de l'engagement des frais correspondants.

DÉPRÉCIATIONS SUR CRÉANCES LOCATIVES

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrécouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Sur l'exercice les créances locatives n'ont pas fait l'objet de dépréciation.

PROVISIONS POUR RISQUES

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SPPICAV par une sortie de ressources.

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Remboursement des parts de la SCPI Sélectinvest 1 :

Le 14 avril 2025 et le 31 mai 2025, la société LF OPSIS Épargne Immobilière s'est fait rembourser l'intégralité des parts qu'elle détenait dans la SCPI Sélectinvest 1, entraînant une moins-value de 440 k€ pour la société.

Acompte sur dividendes :

o Le 28 juillet 2025, le Président de la société LF OPSIS Épargne Immobilière a décidé la distribution d'un acompte sur dividendes de 0,55 € par action, sur la base des sommes distribuables au 30 juin 2025.

o Le 30 octobre 2025, le Président de la SPPICAV LF OPSIS Épargne Immobilière a décidé la distribution d'un acompte sur dividendes de 0,30 € par action, sur la base des sommes distribuables au 30 septembre 2025.

ÉVÈNEMENT POST-CLÔTURE

- Liquidation de l'OPCI LF OPSIS Épargne Immobilière : Une Assemblée Générale Extraordinaire a été convoquée le 16 février 2026 pour voter la mise en liquidation de la société LF OPSIS Épargne Immobilière. Les demandes de rachats et de souscription sont suspendues depuis le jour de la publication de la convocation, c'est-à-dire le 29 janvier 2026.

- Acompte sur dividendes : Le 6 février 2026, le Président de la société LF OPSIS Épargne Immobilière a décidé la distribution d'un acompte sur dividendes de 87 k€ sur la base (i) du bénéfice distribuable et (ii) du nombre d'actions existants au 31 décembre 2025.

- Conflit au Moyen-Orient : Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. À ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme, mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

Le marché des parts de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine est suspendu à compter du 13 février 2026.

7/ ANNEXES

HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS SUR INVESTISSEMENTS À CARACTÈRE IMMOBILIER

	31/12/2025
Engagements reçus et donnés sur investissements à caractère immobilier	Néant
Engagements réciproques	
Engagements reçus	
Engagements donnés	
Engagements sur opérations de marché	Néant
Engagements sur marchés réglementés	
Engagements de gré à gré	
Autres engagements	

ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

	31/12/2025	31/12/2024
Actif net en début d'exercice	6 301 031,74	8 936 009,76
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)		
Capital non libéré		
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	(1 528 799,95)	(1 175 617,50)
Frais liés à l'acquisition		
Différence de change		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	(333 725,70)	(1 390 466,85)
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	(1 618 829,44)	(1 285 103,74)
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	1 285 103,74	(105 363,11)
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 814,52	(4 553,40)
<i>Différence d'estimation N</i>	16 580,48	13 765,96
<i>Différence d'estimation N-1</i>	(13 765,96)	(18 319,36)
Distribution de l'exercice précédent	(125 846,53)	(62 821,62)
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	(350 681,06)	63 375,58
Acomptes versés au cours de l'exercice	(56 155,27)	(64 894,23)
<i>Sur résultat net</i>	(56 155,27)	(64 894,23)
<i>Sur cessions d'actifs</i>		
Autres éléments ⁽¹⁾		
Actif net en fin d'exercice	3 908 637,75	6 301 031,74

(1) Frais de constitution

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS

Nature des actifs	31/12/2024	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2025	Dont Frais
Terrains nus						
Terrains et constructions						
Constructions sur sol d'autrui						
Immeubles en cours de construction						
Crédit-bail						
Autres						
Total						

ÉVOLUTION DE LA VALEUR ACTUELLE DES PARTS ET ACTIONS

Nature des actifs	31/12/2024	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2025	Dont Frais
Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36)	4 808 263,78	1 708 260,77		(333 725,70)	2 766 277,31	
Parts et actions des sociétés (3° du I, art. L214-36)						
Total	4 808 263,78	1 708 260,77		(333 725,70)	2 766 277,31	

ÉVOLUTION PAR NATURE DES AUTRES ACTIFS IMMOBILIERS

Nature des actifs	31/12/2024	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2024	Dont Frais
Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 4ème alinéa						
OPCI et organismes étrangers équivalents article L214-36 5ème alinéa	902 183,23	622 457,96	400 330,73	2 814,52	682 870,52	
Autres actifs à caractère immobilier						
Avance Preneur						
Total	902 183,23	622 457,96	400 330,73	2 814,52	682 870,52	

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES ET DETTES

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires		
Créances locataires		
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)		
Dépréciation des créances locataires		
Total	-	-
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	44 706,22	72 925,83
Etat et autres collectivités créances		
Syndics		
Fournisseurs débiteurs		0,19
Créances d'associés		
Autres débiteurs	70 960,18	87 019,99
Charges constatées d'avance		
Dépréciation des autres créances		
Total	115 666,40	159 946,01
Total créances	115 666,40	159 946,01

Détail des Dépréciations	31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2025
Dépréciation des créances locataires	Néant			Néant
Dépréciation des autres créances	Néant			Néant
Total				

DÉCOMPOSITION DES DETTES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2025	31/12/2024
Dettes envers les établissements de crédit		
Emprunts		
Concours bancaires courants		
Autres dettes financières		
Dépôts de garantie reçus		
Total		
Autres dettes d'exploitation		
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	92 947,74	33 658,61
Etat et autres collectivités dettes		
Dividendes à payer		
Souscriptions prééglées et autres dettes associées		98,36
Autres créditeurs	2 889,09	2 889,09
Produits constatés d'avance		
Total	95 836,83	36 646,06
Total dettes	95 836,83	36 646,06

VENTILATION DES EMPRUNTS

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	(1 à 5 ans)	> 5 ans	Total
Emprunts et dettes financières à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts in fine				
Autres dettes financières				
Emprunts et dettes financières à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts in fine				
Autres dettes financières				
Total				

Ventilation par nature des actifs financés	31/12/2025
Dettes à caractère immobilier ⁽¹⁾	
Autres emprunts	
Total	0,00

⁽¹⁾ compte courant créditeur avec une SCI détenue par la SPPICAV

DÉTAIL DES PROVISIONS

Détail des Provisions	31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2025
Provisions pour litiges locataires				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges		(92 947,74)		(92 947,74)
Total		(92 947,74)		(92 947,74)

DÉCOMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES

Décomposition du poste au bilan	31/12/2025	31/12/2024
Capital (1)	4 274 360,34	6 263 493,90
Somme distribuables		
Report des plus-values nettes réalisées	(178 357,31)	25 314,93
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	48 311,96	(2 938,38)
Report des résultats nets antérieurs	88 977,33	4 717,17
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	(24 101,45)	(883,06)
Résultat net de l'exercice	(350 681,06)	63 375,58
Sur le résultat net	82 427,04	276 013,20
Sur les plus et moins-values réalisées	(433 108,10)	(212 637,62)
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	96 014,67	3 625,24
Sur le résultat net	(14 638,81)	(8 278,52)
Sur les plus et moins-values réalisées	110 653,48	11 903,76
Acomptes versés au cours de l'exercice	(56 155,27)	(64 894,23)
Sur le résultat net	(56 155,27)	(64 894,23)
Sur les plus et moins-values réalisées		
Compte de régularisation sur les acomptes versés	10 268,54	9 220,59
Sur le résultat net	10 268,54	9 220,59
Sur les plus et moins-values réalisées		
Somme distribuables (2)	(365 722,59)	37 537,84
Total des capitaux propres (1)+(2)	3 908 637,75	6 301 031,74

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Tableau d'affectation des sommes distribuables	31/12/2025	31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
Résultat net de l'exercice après régularisations	67 788,23	267 734,68
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	64 875,88	3 834,11
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	(45 886,73)	(55 673,64)
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	86 777,38	215 895,15
Affectation des sommes distribuables		
Distribution		182 591,46
Report à nouveau du résultat net		88 977,33
Capitalisation		
Total des sommes affectées au titre du résultat net	86 777,38	215 895,15
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	(322 454,62)	(200 733,86)
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	(130 045,35)	22 376,55
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations		
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	(452 499,97)	(178 357,31)
Affectation des sommes distribuables		
Distribution		
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes		(178 357,31)
Capitalisation		
Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	(452 499,97)	(178 357,31)

DÉTAIL DES POSTES DU COMPTE DE RÉSULTAT

	31/12/2025	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
dont loyers		
dont charges facturées	(20 000,00)	
dont autres revenus immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
dont produits de parts de sociétés de personnes	206 092,51	309 614,64
dont produits d'actions négociées sur un marché réglementé		
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
Total (I)	186 092,51	309 614,64
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
dont ayant leur contrepartie en produits		
dont charges d'entretien courant		
dont gros entretien		
dont renouvellement et remplacement		
dont autres charges :		
Autres charges immobilières		
Rémunérations prestataires extérieurs		
Impôts, taxes et versements assimilés		
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
Total (II)		
Résultat de l'activité immobilière (I)-(II)	186 092,51	309 614,64
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Produits sur dépôts et comptes financiers	1 096,75	11 704,44
Produits sur actions et valeurs assimilées		
Produits sur Obligations et valeurs assimilées		
Produits sur TCN		
Produits sur titres OPC		
Produits sur Opérations temporaires		
Produits sur Instruments financiers à terme		
Autres produits financiers		
Total (III)	1 096,75	11 704,44
Charges sur Opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Charges sur Opérations Temporaires sur titres		
Charges sur Instruments financiers à terme		
Charges sur dettes financières		
Autres charges financières		
Total (IV)		
Résultat sur opérations financières (III)-(IV)	1 096,75	11 704,44
Autres produits (V)		
Produits exceptionnels		
Reprises sur provisions		
Transfert de charges		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	(104 762,22)	(45 305,88)
Charges externes	(29 503,64)	(101 298,19)
Autres charges externes	(3 169,45)	(3 816,89)
Impôts, taxes et versements assimilés		
Charges de personnel		
Autres charges de gestion courante		
Dotations aux frais budgétés	(72 089,13)	59 809,20
Autres charges (VII)		
Frais sur cessions		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux provisions		
Résultat net (I - II + III - IV + V - VI - VII)	82 427,04	276 013,20
Régularisations sur résultat net (VIII)	(14 638,81)	(8 278,52)
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	67 788,23	267 734,68
Produits sur cession d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Plus-value sur cession d'OPC	17 024,67	22 656,63
Total (IX)	17 024,67	22 656,63
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	(450 132,77)	(235 294,25)
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total X	(450 132,77)	(235 294,25)
Résultat des Plus et moins-values réalisées nettes (B = IX-X)	(433 108,10)	(212 637,62)
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	110 653,48	11 903,76
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	(322 454,62)	(200 733,86)
Résultat de l'exercice (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX +/- X)	(254 666,39)	67 000,82

FRAIS DE GESTION

	Montant au 31/12/2025 (en € HT)	Taux réel (% actif net)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion) ⁽¹⁾ dont :	104 762,22	2,68%
Honoraires de la société de gestion	57 364,12	1,47%
Honoraires des évaluateurs immobiliers		
Honoraires du dépositaire	13 647,60	0,35%
Honoraires du Commissaire aux Comptes	17 565,86	0,45%
Honoraires du valorisateur	13 015,19	0,33%
Divers	3 169,45	0,08%

(1) Les montants pris en compte pour les frais récurrents ne tiennent pas compte des frais/charges refacturés aux locataires.

	Montant au 31/12/2025 (en € HT)	Taux réel (% de la valeur des actifs immobiliers)
Frais liés aux travaux	-	-

RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2025	31/12/2024
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Autres droits réels				
Immeubles en cours de construction				
Contrat de crédit-bail				
Autres				
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
Parts des sociétés de personnes		450 132,77	(450 132,77)	(235 294,25)
Parts et actions des sociétés				
Actions négociées sur un marché réglementé				
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents				
Autres actifs immobiliers				
Total autres actifs à caractère immobilier		450 132,77	(450 132,77)	(235 294,25)
Total actifs à caractère immobilier		450 132,77	(450 132,77)	(235 294,25)
Obligations négociées sur un marché réglementé				
Titres de créances				
Autres actifs non immobiliers				
Instrument financier à terme				
Écart de change				
OPCVM	17 024,67		17 024,67	22 656,63
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	17 024,67		17 024,67	22 656,63
Total	17 024,67	450 132,77	(433 108,10)	(212 637,62)

INVENTAIRE

Éléments du portefeuille et libellés des valeurs	devise de cotation	Date de terme	Quantité	Évaluation (en €)	% de l'actif net
Actifs à caractère immobilier				2 766 277,31	70,77%
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels					
Contrats de crédit-bail					
Sous-total propriétés type					
Parts des sociétés de personnes				2 766 277,31	70,77%
SCPI - Société civile de placement immobilier					
LF GRAND PARIS PATRIMOINE	EUR		7 259,00	1 132 839,54	28,98%
ÉPARGNE FONCIÈRE	EUR		3 121,00	1 633 437,77	41,79%
Total SCPI - Société civile de placement immobilier				2 766 277,31	70,77%
Parts et actions des sociétés					
Actions négociées sur un marché réglementé					
Total Actions Listées					
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents					
Total OPCI et organismes étrangers équivalents					
Avance preneur sur crédit-bail					
Total Avance preneur sur crédit-bail					
Autres actifs à caractère immobilier					
Total Avance en compte courant					
Provisions pour risques et charges					
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier					
Dettes sur rentes viagères					
Provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail					
Provisions sur filiales et participations					
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier					
Dépôts et instruments financiers non immobiliers				682 870,52	17,47%
Dépôts					
Total Dépôt à terme					
Obligations et valeurs assimilées					
Titres de créances					
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières				682 870,52	17,47%
Part de fond					
LFP TRÉSORERIE I FCP 5DEC	EUR		2,35	276 601,27	7,08%
AVIVA INVESTORS MONÉTAIRE C	EUR		167,00	406 269,25	10,39%
Total Part de fond				682 870,52	17,47%
Opérations temporaires sur titres					
Instruments financiers à terme					
Autres instruments financiers					
Total Autres instruments financiers					
Créances				115 666,40	2,96%
Dettes				(95 836,83)	-2,45%
Dettes envers les établissements de crédit					
Total Bank Loan					
Dettes financières diverses					
Total Associate Loan					
Dépôts de garantie reçus					
Autres dettes d'exploitation				(95 836,83)	-2,45%
Dépôts à vue				439 660,35	11,25%
Total Actif net				3 908 637,75	100,00%

FORMATION DE LA VALEUR DES TITRES DES FILIALES (EN EUROS)

Néant

8 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier LF OPSIS Épargne Immobilière constitué sous forme de société de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 SPPICAV 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

Comme indiqué dans le paragraphe « Actifs immobiliers » de la note « Règles et méthodes » de l'annexe aux comptes annuels, les titres de participation des SCPI détenues par la SPPICAV sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base de leur valeur de réalisation au 31 décembre 2025 après application d'une décote de 10%. Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

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 le rapport de gestion du Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion 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 société de gestion d'évaluer la

capacité de la SPPICAV 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 SPPICAV 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.821-55 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 SPPICAV.

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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 SPPICAV 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.

Le Commissaire aux comptes
Forvis Mazars SA
Levallois-Perret, le 06 mai 2026

DocuSigned by:
Anton LISSORGUES
31DBACFD9D2D4AC..

Anton Lissorgues
Associé

8 / RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée d'approbation des comptes de
l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société LF OPSIS
Épargne Immobilière,

En notre qualité de commissaire aux comptes de
votre société, nous vous présentons notre
rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la
base des informations qui nous ont été données,
les caractéristiques et les modalités essentielles
des conventions dont nous avons été avisés ou
que nous aurions découvertes à l'occasion de
notre mission, sans avoir à nous prononcer sur
leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher
l'existence d'autres conventions. Il vous
appartient, selon les termes de l'article L.227-10
du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui
s'attachait à la conclusion de ces conventions en
vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous
avons estimé nécessaires au regard de la
doctrine professionnelle de la Compagnie
nationale des commissaires aux comptes relative
à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné
avis d'aucune convention intervenue au cours de
l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de
l'assemblée générale, en application des
dispositions de l'article L.227-10 du code de
commerce.

Le Commissaire aux comptes
Forvis Mazars SA
Levallois-Perret, le 06 mai 2026

DocuSigned by:
Anton LISSORGUES
31DBACFD9D2D4AC..

Anton Lissorgues

Associé



La Française Real Estate Managers

128 boulevard Raspail 75006 Paris
Tél. : +33 (0)1 53 62 40 60
serviceclient@la-francaise.com

Une société du Groupe La Française
www.la-francaise.com