LF OPSIS ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Organisme de Placement Collectif Immobilier



Situation au 30 septembre 2025

STRATEGIE ET OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT

LF Opsis Epargne Immobilière est un produit collectif dont l'objectif est de constituer un portefeuille diversifié d'actifs immobiliers physiques principalement en France et dans l'Espace économique européen, de titres de foncières cotées, d'obligations et de placements liquides, afin de faire bénéficier les Actionnaires de l'exposition mixte à long terme des marchés immobiliers et des marchés financiers. La destion est de type discrétionnaire.

CHIFFRES CLES

| (1) | 74,05 € |
|-------------------|----------------|
| (2) | 53 984,39360 |
| (1) x (2) | 3 998 006,31 € |
| | 5 729 297,78 € |
| | FR0013337086 |
| | 32,17% |
| | 15,26% |
| al Français 2025 | 62,83 € |
| cal Etranger 2025 | 62,83 € |
| | (2) |

^{*}Via transparisation des participations détenues par l'OPCI

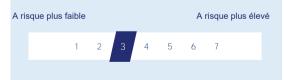
SOUSCRIPTIONS/RACHATS

| Prix de souscription | VL + frais |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Centralisation des souscriptions | J-1 |
| Centralisation des rachats | J-1 |
| Délai de règlement | J+30 |
| Montant minimum de souscription | 100 € |
| Commission de souscription non acquise au fonds | 1,50% max |
| Commission de souscription acquis au fonds | se 5% max - 1% réel |
| Frais de fonctionnement et de gestion annuels | 2,5% TTC max en % actif net |
| Frais d'exploitation immobilière annuels | 2% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années en % actif net |

CARACTERISTIQUES GENERALES

| Forme juridique | SPPICAV non professionnelle |
|--------------------------------|----------------------------------|
| Date d'agrément AMF | 24/07/2018 |
| N° d'agrément AMF | SPI20180025 |
| Valorisation | Mensuelle |
| Publication VL | J+15 |
| Devise de référence | EUR |
| Clientèle | Tous investisseurs |
| Société de gestion | La Française REM |
| Dépositaire | BNP Paribas Securities Services |
| Centralisateur | La Française REM |
| Commissaires aux comptes | Cabinet Forvis Mazars |
| Durée de placement recommandée | 8 ans |
| Commercialisateur | La Française AM Finance Services |

PROFIL DE RISQUE



- Lié à l'absence de garantie en capital : risques que les actionnaires ne puissent récupérer le montant originellement investi.
- Lié au marché immobilier : risque de dépréciation des actifs immobiliers, risques liés à l'exploitation du patrimoine et risques liés à la concentration.
- Lié à l'endettement (effet de levier)
- Autres risques : de liquidité, d'actions, de taux, de contrepartie.

COMMENTAIRE DE GESTION

Au 30 septembre 2025, la valeur liquidative de l'OPCI LF Opsis Epargne Immobilière s'établit à 74,05 €. La performance YTD du fonds est de -10,39% coupons réinvestis, tandis que la performance trimestrielle est de -2,47%. Cette dernière s'explique par la prise en compte des valeurs de réalisation du 30 juin 2025 des 2 SCPI en portefeuille. Pour rappel, depuis le mois d'avril 2025, nous retenons les valeurs de réalisation des SCPI diminuées de 10%, correspondant aux valeurs de fonds de remboursement des SCPI, et non plus la valeur de retrait. Cela permet de traiter de manière équitable l'ensemble des associés, et d'aligner la VL de l'OPCI avec les valeurs de liquidité actuelles des SCPI.

Toutefois, la situation locative des lignes en portefeuille reste très satisfaisante avec notamment un taux d'occupation financier moyen de 90,7% et une WALB moyenne de plus de 3 années.

Concernant le portefeuille immobilier, aucun nouvel investissement n'a été réalisé au cours de l'année 2025. En revanche, la dernière proposition de rachat des parts de la SCPI Sélectinvest 1 via le fonds de remboursement a été exécutée en juillet à hauteur de 1 146 k€, permettant de solder notre position dans la SCPI. Ce rachat n'a généré aucun impact sur la VL de LF Opsis Epargne Immobilière du fait du changement de méthode de valorisation expliqué ci-dessus. Il a permis d'apporter une solution de liquidité aux associés qui souhaitaient sortir de l'OPCI. Le portefeuille immobilier est désormais composé de 2 SCPI pour lesquelles des ordres de retrait ont été déposés en 2023 et restent toujours en attente d'exécution.

Ainsi, depuis le début de l'année, l'OPCI a enregistré une décollecte nette de 1 528 k€.

Enfin, une distribution d'acompte sur dividendes correspondant au résultat immobilier du premier semestre 2025 a été effectuée fin juillet pour un montant de 0,55 € par part. Une nouvelle distribution sera versée fin octobre, au titre du troisième trimestre 2025, pour un montant de 0,30 € par part.

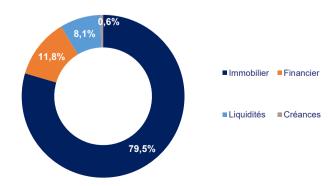
A fin septembre 2025, l'actif net du fonds s'élève à 3 998 k€ et l'exposition immobilière est de 79,51%.



| Performances* | 1 mois | 3 mois | 6 mois | YTD | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | Création |
|---------------|--------|--------|---------|---------|---------|-------|-------|-------|-------|----------|
| Calendaire | 0,15% | -2,47% | -10,75% | -10,39% | -17,32% | 2,97% | 2,44% | 3,40% | 4,28% | -11,36% |

^{*} Coupons réinvestis

SITUATION AU 30/09/2025 (en % de l'actif brut)



LF OPSIS ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Organisme de Placement Collectif Immobilier



Situation au 30 septembre 2025

POCHE IMMOBILIERE TRANSPARISE

Répartition sectorielle



Répartition géographique

| 50,1% | | 23,8% | 21,6% 4 | ,5% |
|---------------------|--------|------------------|--------------------|-----|
| ■ Région parisienne | ■Paris | ■ Régions France | ■ Union Européenne | е |

Principales lignes du portefeuille immobilier

| Nom | Valeur | Répartition | % de l'Actif Net |
|-------------------------------|-------------|---------------------|------------------|
| SCPI Epargne Fonciere | 1 701 978 € | Immobilier indirect | 42,6% |
| SCPLLF Grand Paris Patrimoine | 1 181 693 € | Immobilier indirect | 29.6% |

Taux d'occupation portefeuille immobilier

Taux d'occupation financier 90.7% Taux d'occupation physique 86.1%

Valeurs liquidatives (€/action)

| | VL Trimestrielles | T1 | T2 | Т3 | T4 | Perf. YTD | |
|---|-------------------|--------|--------|--------|--------|-----------|--|
| | 2025 | 85,44 | 76,47 | 74,05 | | -10,39% | |
| 6 | 2024 | 104,52 | 101,20 | 97,99 | 85,10 | -17,32% | |
| | 2023 | 104,68 | 104,71 | 104,71 | 104,54 | 2,97% | |
| | 2022 | 104,55 | 104,33 | 104,37 | 104,73 | 2,44% | |
| | 2021 | 103,70 | 103,53 | 103,64 | 104,51 | 3,40% | |

Distributions (€/action)

| Distributions | T1 | T2 | Т3 | T4 | Total |
|---------------|------|------|------|------|-------|
| 2025 | - | 1,71 | 0,55 | 0,30 | 2,56 |
| 2024 | 0,75 | 0,85 | - | - | 1,60 |
| 2023 | 0,75 | 0,75 | 0,85 | 0,90 | 3,25 |
| 2022 | 0,70 | 0,55 | 0,55 | 0,50 | 2,30 |
| 2021 | 0,70 | 0,55 | 0,45 | 0,55 | 2,25 |

Cours Journu Auber -Bordeaux (33)

Livraison en novembre 2024 d'un immeuble de bureaux de 7 400 m², acquis en VEFA. L'ensemble, loué à 79% à sa livraison, est détenu à 100% par la SCPI Épargne Foncière.



ÉTAT DU PATRIMOINE

| en k€ | | | Acquisitions | Cessions | |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------|--------------|----------|--|
| | | Encours | en YTD | en YTD | |
| Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier | | 2 883,67 | - | 1 233,92 | |
| SCPI Epargne Fonciere | Actifs immobiliers | 1 701,98 | - | - | |
| SCPI Sélectinvest 1 | Actifs immobiliers | - | - | 1 233,92 | |
| SCPI LF Grand Paris Patrimoine | Actifs immobiliers | 1 181,69 | - | - | |
| Avoirs bancaires | | 405,82 | - | - | |
| Autres actifs détenus par l'OPCI | | 790,45 | 400,33 | 639,48 | |
| Parts ou action d'OPC | Actifs financiers | 679,26 | 400,33 | 639,48 | |
| Créances | | 111,19 | - | - | |
| TOTAL des actifs de l'OPCI | | 4 079,94 | 400,33 | 1 873,40 | |
| Dettes | | -81,93 | - | - | |
| Avances compte courant actionnaires | | - | - | - | |
| TOTAL des passifs de l'OPCI | | -81,93 | • | - | |
| Valeur nette d'inventaire | | 3 998,01 | 400,33 | 1 873,40 | |

FRAIS SUPPORTES

du 01/01/2025 jusqu'au 30/09/2025

| | Sur la période | | Taux annuel du prospectus |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------|---------------------------------------------------------|
| | En k€ | En % * | raux annuel du prospectus |
| Frais de fonctionnement et de gestion | 99,73 | 3,33%** | 2,5% TTC max |
| Commission de gestion perçue par la société de gestion | 63,59 | 2,12% | dont 1,8% max TTC |
| Autres frais de fonctionnement et de gestion | 36,15 | 1,21% | |
| Frais d'exploitation immobilière | 19,99 | 0,67% | 2% TTC en moyenne sur les 3 prochaines années |
| Frais sur opérations immobilières | - | 0,00% | 7% TTC prix de revient ou prix de cessions des actifs |
| Commissions de mouvement sur opérations immobilières | - | 0,00% | 1,5% TTC prix de revient ou prix de cessions des actifs |
| Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement ou de cession sur actifs financiers | - | 0,00% | Cf. prospectus, limite non dépassée |

^{*} Taux annualisés. ** Le ratio annualisé de commission de gestion perçue par la société de gestion affiche un dépassement "technique" suite à la baisse de l'actif net au 3ème trimestre 2025

Avertissement

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

Avant toute souscription, prenez connaissance des statuts, rapports annuels et caractéristiques principales disponibles sur internet : www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle Sources : données internes, La Française REM

La Française Real Estate Managers - Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 RCS Paris

La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF N° GP-07000038 du 26 juin 2007 et l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE, du 24/06/2014 (www.amf-france.org)

Adresse : 128. boulevard Raspail - 75006 Paris - France

Tél. : +33 (0)1 44 56 10 00 - Fax : +33 (0)1 44 56 11 00