

## STRATEGIES ET OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT

L'unité de compte LF OPSIS ASSURANCE a pour objectif la constitution et la gestion d'un portefeuille, au travers de la SPPICAV LF OPSIS PATRIMOINE, dans le secteur de l'immobilier d'entreprise principalement français et des titres de foncières cotées et dans le secteur des parts ou actions d'OPCVM, et ce, afin de faire bénéficier les actionnaires de l'exposition mixte à long terme des marchés immobiliers et des marchés financiers. La gestion est de type discrétionnaire.

## CHIFFRES CLÉS

Valeur liquidative (1)	127,60 €
Nb d'actions (2)	143 081,88
Actif net (1) x (2)	18 258 341,44 €
Valeur IFI Résident Fiscal Français 2025	106,77 €
Valeur IFI Résident Fiscal Etranger 2025	106,77 €

## SOUSCRIPTIONS/RACHATS

Prix de souscription	VL + frais
Centralisation des souscriptions	J-1
Centralisation des rachats	J-1
Délai de règlement	10 jours ouvrés et max 20 jours
Montant minimum de souscription	Néant
Commission de souscription acquise au fonds	2,85%
Frais de gestion (HT/an)	0,084% max de l'Actif Net

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Forme juridique	Société Civile à Capital Variable
Code ISIN	FR0013522240
Date de création	11/05/2010
Valorisation	Hebdomadaire (jeudi)
Publication VL	J+2
Devise de référence	EUR
Clientèle	Compagnie d'Assurance
Durée de placement recommandée	8 ans
Société de gestion	La Française REM
Centralisateur	La Française AM Finance Services
Dépositaire	BNP Paribas Securities Services
Commissaires aux comptes	Deloitte & Associés

## PROFIL DE RISQUE

A risque plus faible A risque plus élevé

1 2 **3** 4 5 6 7

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

## COMMENTAIRE DE GESTION

Le fonds enregistre au 26 février 2026 une performance mensuelle de +0,63% et la valeur liquidative s'établit ainsi à 127,6 euros par part. L'unité de compte fait ressortir une volatilité sur une année glissante de 3,87%.

Ses résultats sont directement liés aux performances de son sous-jacent, l'OPCI LF OPSIS PATRIMOINE.

LF OPSIS Assurance a enregistré une décollecte nette de 0,2 M€ sur le mois de février, soit un volume global de décollecte de 0,3 M€ depuis le début de l'année.

Conformément à la politique de gestion de la SCP LF OPSIS Assurance, celle-ci est investie sur le fonds cible LF OPSIS Patrimoine. Les distributions de l'OPCI sont réinvesties en parts nouvelles du même OPCI.

L'objectif de gestion de l'OPCI consiste à répliquer, dans un univers de risque maîtrisé, la performance de l'immobilier professionnel, en jouant une stratégie d'allocation dynamique entre actifs immobiliers et actifs financiers.

Le portefeuille cible de LF OPSIS Patrimoine, unique fonds immobilier investi par LF OPSIS Assurance, est constitué à 60% en immobilier dont 51% minimum et 90% maximum en immobilier non coté, 35% maximum en actifs financiers et 5% minimum en liquidités. La poche représentative des actifs financiers de LF OPSIS Patrimoine a pour objectif de répliquer le couple rendement-risque de l'immobilier. Sa gestion est orientée sur une sélection de titres à sous-jacents immobiliers et sur des OPCVM diversifiés, avec une volatilité limitée.

## HISTORIQUE DES PERFORMANCES SUR LES 5 DERNIÈRES ANNÉES

	1 an	3 ans	5 ans	10 ans	15 ans	Depuis création
Performances glissantes	-2,42%	-9,15%	-6,87%	5,55%	27,32%	27,60%

	YTD	2025	2024	2023	2022	2021
Performances annuelles	0,87%	-2,41%	-5,82%	-1,18%	-0,93%	2,71%

*Tout en visant une performance régulière sur le long terme, la valorisation de l'unité de compte LF OPSIS ASSURANCE peut être sujette à des variations hebdomadaires liées aux variations du sous-jacent ainsi qu'au rythme de ses investissements et de sa collecte. Ces écarts éventuels ne reflètent en rien une modification de ses objectifs de gestion.*

## INDICATEURS DE RISQUES

	1 semaine	1 semestre	1 an
Performance moyenne	0,03%	0,82%	1,78%
Meilleure période	1,18%	4,78%	6,69%
Moins bonne période	-3,33%	-5,08%	-6,04%
% périodes ≥ 0	70,13%	75,56%	74,71%

## DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET



## INFORMATIONS DU SOUS-JACENT (Données au 31 décembre 2025)

OPCI LF OPSIS PATRIMOINE - Part Assurance - FR0010810507

### POCHE IMMOBILIÈRE PHYSIQUE

73,1% de l'actif brut

#### Répartition sectorielle



#### Répartition géographique



#### Cinq principaux immeubles du portefeuille

(en quote part de valeur)

Nom	Ville	Typologie
LE MERIDIEN	Wasquehal (59)	Bureau
LE FERRY	Mérignac (33)	Bureau
AXIALYS	Saint-Denis (93)	Bureau
CENTER PARK ALLGAÜ	Allemagne	Tourisme
SCI EDO	Issy-les-Moulineaux (92)	Bureau

### POCHE FONCIÈRES COTÉES

2,8% de l'actif brut

#### Cinq principales lignes foncières cotées

(en % de la poche foncière)

UNIBAIL-RODAMCO	15%
VONOVIA	9%
KLEPIERRE	8%
LEG IMMOBILIEEN AG	7%
GECINA SA	6%

### Activité de l'OPCI sur le 4ème trimestre 2025

La performance coupons réinvestis pour l'exercice 2025 de l'OPCI LF Opsi Patrimoine s'établit à -2,22%.

En 2025, malgré un contexte de stabilisation progressive du marché immobilier, les experts sont restés prudents sur la valorisation des actifs en raison de nombreuses incertitudes macroéconomiques. En effet, l'immobilier de bureaux en Île-de-France est marqué cette année par des enjeux locatifs suite à une augmentation des taux de vacance en 2025 (estimé à 11,2% en Île-de-France pour l'immobilier de bureaux, contre 10,2% fin 2024\*).

Ainsi, au 31 décembre 2025, la baisse des valeurs des actifs a eu un impact sur le fonds de -3,8% sur le trimestre, soit -6,9% sur l'année. Cette baisse s'explique en grande partie par l'actif situé à Saint-Denis, dont la valeur a diminué de 25% sur l'année 2025 suite au départ d'un locataire, et pour lequel les perspectives de relocation demeurent pour le moment limitées.

Par ailleurs, la situation locative des 16 actifs en portefeuille reste bonne avec notamment des taux d'occupation physique à 98,6% et financier à 96,4%, une durée résiduelle moyenne avant la prochaine échéance de 5,5 années et un taux de rendement brut immobilier de 7,7% en rythme annuel.

Le fonds a enregistré une décollecte nette de 1,1 M€ sur le trimestre, portant la décollecte totale à 9,8 M€ sur l'année 2025. Aucune acquisition n'a été réalisée en 2025. Cependant, dans le cadre du plan d'arbitrage initié fin 2024 pour l'exercice 2025, 4 actifs ont été cédés au cours de l'année, pour un montant total de 11,0 M€. Ces cessions ont ainsi permis, malgré la décollecte, de retrouver un ratio immobilier de 73,1% de l'actif brut, en baisse sur l'année.

Dans la continuité du plan d'arbitrage, nous avons ciblé 2 actifs supplémentaires à céder au cours de l'année 2026, pour un montant total de 5,0 M€. Ces cessions permettraient de maintenir un ratio immobilier autour de 75% et d'assurer la liquidité au niveau du fonds.

L'année 2025 a été marquée par un regain de volatilité sur les marchés financiers en raison d'un contexte géopolitique instable, lié notamment à la politique américaine de Donald Trump. La mise en place de mesures protectionnistes (tarifs douaniers) aux Etats-Unis a provoqué un stress important sur les marchés financiers au premier trimestre qui s'est atténué progressivement au cours de l'année. La résurgence de craintes inflationnistes a entraîné une hausse significative des taux cœurs et une baisse des marchés d'actifs risqués dans un premier temps.

En Europe, le contexte macroéconomique est dominé par une hausse des déficits et des politiques budgétaires expansionnistes. Ces inquiétudes ont pesé sur les actifs obligataires, et nous avons assisté à une hausse du taux 10 ans allemand de +48 pbs à un niveau de 2,85% à la fin du mois de décembre.

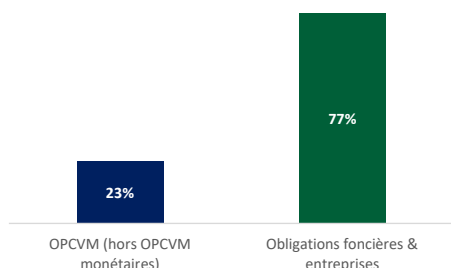
L'environnement haussier des taux a pénalisé les REITS qui ont nettement sous-performé les actions cette année, avec une performance de +8,07% pour un indice EPRA zone euro vs +20,2% pour un indice actions large Stoxx Europe 600.

Au niveau de notre allocation sur la poche financière, nous avons privilégié en 2025 les stratégies Crédit pour bénéficier du niveau de portage attractif et avons adopté un positionnement tactique sur les taux cœurs. Sur les REITS, nous avons maintenu une exposition prudente au secteur toute l'année dans l'attente d'une amélioration des perspectives bénéficiaires des sociétés, et d'un contexte plus favorable sur les marchés de taux. La poche financière, foncières cotées incluse, réalise une performance unitaire positive de +3,78% sur l'année 2025.

### POCHE FINANCIÈRE

5,3% de l'actif brut

#### Répartition de la poche financière



#### Cinq principales lignes

##### OPCVM (hors OPCVM monétaires)

(en % de la poche OPCVM)

CM-AM HIGH YIELD SHORT DURATION	100%
-	0%
-	0%
-	0%
-	0%

#### Cinq principales lignes

##### Obligations (foncières/entreprises)

(en % de la poche obligations)

GECINA1%30JAN29	9%
JCDECAUX SE 5% 11/01/2029	6%
BNP PARIBAS SA 4.375% 13/01/2029	6%
COMMERZBANK AG 4.625% 21/03/2028	6%
ABANCA CORP BANCARIA SA 5.25% 14/09/2028	6%

### POCHE LIQUIDITÉ

18,8% de l'actif brut

#### Avertissement

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

Avant toute souscription, prenez connaissance des statuts, rapports annuels et caractéristiques principales disponibles sur internet : [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com) ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle -

Sources : données internes, La Française REM

#### 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](http://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