

STRATEGIE ET OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT

LF OPSIS PATRIMOINE est un produit collectif dont l'objectif est de constituer un portefeuille diversifié d'actifs immobiliers physiques principalement européens, de titres de foncières cotées, d'obligations et de placements liquides, afin de faire bénéficier les Actionnaires de l'exposition mixte à long terme des marchés immobiliers et des marchés financiers. La gestion est de type discrétionnaire.

PART PARTENAIRES FR0010672451

Chiffres clés

| | | |
|---|-----------|-------------------------|
| Valeur liquidative | (1) | 117,53 € |
| Nombre d'actions | (2) | 743 538,08437 |
| Actif net Part Partenaires | (1) x (2) | 87 388 868,43 € |
| Actif net global du fonds | | 232 398 076,92 € |
| Dernier coupon versé | | 1,48 €/action |
| Levier immobilier | | 27,8% |
| Volatilité un an glissant | | 1,06% |
| Performance coupons réinvestis depuis la création | | 52,40% |

Souscriptions / Rachats

| | |
|---|--|
| Prix de souscription | VL + frais |
| Centralisation des souscriptions | J-1 |
| Centralisation des rachats | J-1 |
| Délai de règlement | entre J+8 et 2 mois maximum |
| Montant minimum de souscription | 1 000 € |
| Commission de souscription non acquise au fonds | 4% max |
| Commission de souscription acquise au fonds | 3,5% max - 2,85% réel |
| Frais de fonctionnement et de gestion annuels | 2,50% TTC max en % actif net |
| Frais d'exploitation immobilière annuels | 1,80% TTC max sur les 3 prochaines années en % actif net |

Caractéristiques générales

| | |
|--------------------------------|--|
| Forme juridique | SPICAV non professionnelle |
| Date d'agrément AMF | 22/09/2009 |
| N° d'agrément AMF | SPI20090012 |
| Valorisation | Bimensuelle (le 15 et dernier jour de chaque mois) |
| Publication VL | J+7 |
| Devise de référence | EUR |
| Clientèle | Tous investisseurs |
| Société de gestion | La Française REM |
| Dépositaire | BNP Paribas Securities Services |
| Centralisateur | La Française AM Finance Services |
| Commissaires aux comptes | Deloitte & Associés |
| Durée de placement recommandée | 8 ans |

Profil de risque

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

A risque plus faible A risque plus élevé



Commentaire de gestion

La performance coupons réinvestis de l'OPCI LF OPSIS Patrimoine à fin décembre s'établit à 2,81% et la volatilité sur un an glissant est faible et maîtrisée à 1,06%.

Au 31 décembre 2021, le portefeuille immobilier représente une quote part de 64,8% de l'actif brut de l'OPCI. Hors les participations en SCPI, le portefeuille immobilier est constitué de 32 actifs générant un rendement locatif d'environ 5% en rythme annuel. Par ailleurs sur le trimestre, la valeur du portefeuille immobilier est en hausse de +0,77% soit +1,30% sur l'exercice.

L'année 2021 aura été marquée par la sortie de crise du Covid-19 et la réouverture des économies nationales à des rythmes différents et ce via la mise en place de campagnes massives de vaccination. Cette réouverture des économies s'est accompagnée d'un rebond fort de la croissance mondiale, estimée sur l'année à +5,9% et d'une envolée des pressions inflationnistes : l'inflation atteint ainsi des points historiquement hauts à +5% en Europe et +7% aux Etats-Unis en rythme annualisé.

Du côté des politiques monétaires, les Banques centrales ont conservé un biais accommodant pour accompagner la reprise des économies, considérant les pressions inflationnistes comme transitoires et liées aux ruptures des chaînes d'approvisionnement qui progressivement, devraient disparaître avec la reprise de la production mondiale.

En 2021, les marchés actions affichent une très forte performance en raison de l'effet accélérateur de la croissance et de la reprise de l'activité : les actions européennes, sont en hausse de +23,8% alors que le secteur des foncières cotées affiche un retard significatif avec une hausse de +4,42% seulement pour l'indice foncières cotées de la zone euro (EPRA). Cette sous-performance relative provient principalement des secteurs immobiliers toujours très impactés par la persistance des restrictions sanitaires et notamment ceux de l'hôtellerie et des commerces. Au niveau obligataire, les taux « core » terminent l'année en hausse en raison de l'accélération de l'inflation et de la crainte d'une persistance de ces pressions inflationnistes sur une période plus longue : le taux 10 ans allemand est en hausse de +40 bps sur l'année et le taux 10 ans français est en hausse de +50 bps. Dans ce contexte de marché, la poche financière réalise une performance annuelle de +0,25% et contribue positivement à la performance de l'OPCI pour +0,12%.

En ce qui concerne l'allocation de la poche financière, nous avons maintenu au cours de l'année 2021 un taux d'exposition aux foncières cotées de l'ordre de 6% à 7% de l'actif net de l'OPCI : nous pensons que le secteur présente une valorisation attractive et sommes positifs pour l'année 2022. Sur la partie obligataire, nous avons maintenu toute l'année une faible exposition en durée afin de se protéger contre la hausse des taux et de l'inflation, avec une préférence pour les obligations d'entreprises et le crédit « High Yield ».

Historique des performances coupons réinvestis (5 ans)

| Années | Performances calendaires, coupons réinvestis | Coupons €/action |
|--------|--|------------------|
| 2021 | 2,81% | 1,48 €/action |
| 2020 | -1,10% | 0,19 €/action |
| 2019 | 4,52% | 2,44 €/action |
| 2018 | 2,03% | 3,02 €/action |
| 2017 | 4,28% | 3,40 €/action |

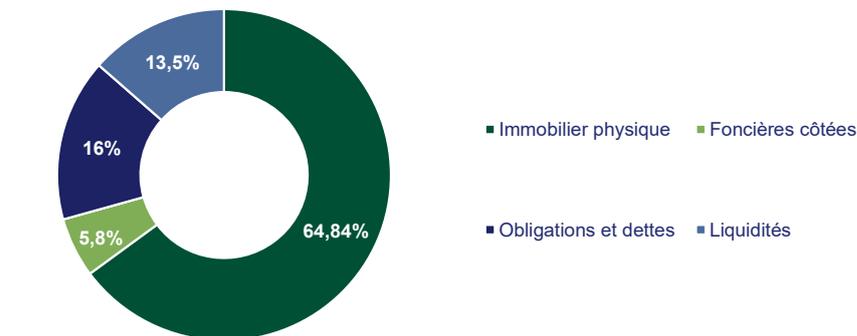
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performance par poche (coupons réinvestis en %)

| | 3 mois | YTD | 1 an | 5 ans |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Poche immobilière | 1,63% | 4,42% | 4,42% | 22,06% |
| Immobilier indirect | 1,56% | 4,21% | 4,21% | 22,91% |
| Foncières cotées | 0,07% | 0,22% | 0,22% | -0,85% |
| Financement | -0,07% | -0,27% | -0,27% | -0,93% |
| Poche financière | -0,13% | -0,09% | -0,09% | 0,44% |
| Poche Liquidité et monétaire | 0,00% | 0,00% | 0,00% | -0,18% |
| Performance brute | 1,43% | 4,06% | 4,06% | 21,39% |
| Frais | -0,33% | -1,26% | -1,26% | -8,27% |
| Performance nette | 1,10% | 2,81% | 2,81% | 13,13% |

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Situation au 31/12/2021 (en % de l'actif brut)



Poche immobilière physique

64,8% de l'actif brut

Répartition sectorielle



■ Bureaux ■ Commerces ■ Tourisme ■ Residences Gérées

Répartition géographique



■ Paris ■ IDF ■ Régions ■ Allemagne

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

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

Actualités sur le portefeuille immobilier

Au 4^e trimestre 2021 les taux d'occupation physique et financier de l'OPCI restent stables à respectivement 99,6% et 98,7%. Au niveau des expertises, la valeur des immeubles augmente sur le trimestre d'environ 0,77% (hors SCPI et OPPI) soit +1,30% sur l'année.

En ce qui concerne les investissements, l'OPCI a fait l'acquisition fin octobre 2021 via une prise de participation, d'un actif de bureaux de 15 413 m² situé à Chatillon (92) et générant un taux de rendement de 6% environ après effet de levier. L'actif est loué en totalité à la société Orano (anciennement Areva) pour une durée résiduelle de 7,1 ans.

Par ailleurs le 26 octobre 2021, l'actif "Le Méridien" situé à Wasquehal et acquis en décembre 2019 par l'OPCI a été livré. Cet actif est intégralement loué via un bail ferme 9/10 ans à la société Publicis et génère un taux de rendement à l'entrée de 5%.



Le Prisme
Issy-Les-Moulineaux

Taux d'occupation portefeuille immobilier

| | |
|-----------------------------|--------|
| Taux d'occupation financier | 98,70% |
| Taux d'occupation physique | 99,60% |

Poche foncières cotées

5,8% de l'actif brut

Cinq principales lignes foncières cotées

(en % de la poche foncière)

| | |
|------------------------------|-----|
| VONOVIA | 13% |
| LEG IMMOBILIEN AG | 8% |
| UNIBAIL-RODAMCO | 7% |
| AROUNDTOWN PROPERTY HOLDINGS | 5% |
| WDP | 5% |



Edo
Issy-Les-Moulineaux



Voluto
Montrouge



Le Méridien
Wasquehal

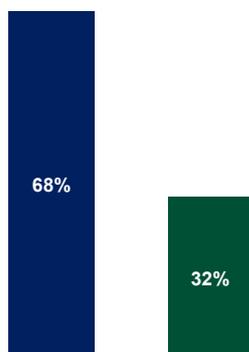


Allgäu
Baden-Württemberg



Le Ferry
Mérignac

Poche financière 15,9% de l'actif brut



■ OPCVM (dont OPCVM monétaires) ■ Obligations foncières

Cinq principales lignes OPCVM (hors OPCVM monétaires)

(en % de la poche OPCVM)

| | |
|----------------------------------|-----|
| UNION OBLI 1-10 AN | 43% |
| UNION HIGH YIELD SHORT DUATION C | 22% |
| UNION HIGH YIELD | 22% |
| UNION CORPO 3 5 FC | 13% |
| - | 0% |

Cinq principales lignes obligations foncières

(en % de la poche obligations foncières)

| | |
|--|-----|
| EQUINIX INC 1.00 % 15/03/2033 | 10% |
| ALSTRIA OFFICE REIT 0.500 % 26/09/2025 | 7% |
| PROLOGIS EURO FINANCE 1.00 % 06/02/2035 | 7% |
| ALTARE2.25%05JUL24 | 7% |
| MPT OPERATING PARTNERSHIP LP / MPT FINANCE | 6% |

Etat du patrimoine en K€

| | Encours | Acquisitions | Cessions |
|--|------------------|-----------------|-----------------|
| Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier | 145 717,1 | - | - |
| Parts et actions de sociétés non cotées | 126 869,2 | 17 233,8 | 5 549,9 |
| Actions négociées sur un marché réglementé | 16 402,4 | 15 606,9 | 3 339,5 |
| Organismes de placement collectif immobilier | 2 445,5 | 144,4 | - |
| Avoirs bancaires | 22 286,3 | - | - |
| Autres actifs détenus par l'OPCI | 65 872,4 | 45 563,1 | 36 374,1 |
| OPCVM et obligations | 63 024,8 | 45 563,1 | 36 374,1 |
| Créances | 2 847,7 | - | - |
| TOTAL des actifs de l'OPCI | 233 875,9 | 78 548,2 | 45 263,5 |
| Dettes | -1 477,8 | - | - |
| Avances compte courant actionnaires | - | - | - |
| TOTAL des passifs de l'OPCI | -1 477,8 | - | - |
| Valeur nette d'inventaire | 232 398,1 | 78 548,2 | 45 263,5 |

Frais supportés du 01/01/2021 jusqu'au 31/12/2021

| | Sur la période | | Taux annuel du prospectus |
|--|----------------|-------|---|
| | En K€ | En %* | |
| Frais de fonctionnement et de gestion | 3 190,2 | 1,37% | 2,50% TTC max |
| Commission de gestion perçue par la société de gestion | 2 711,5 | 1,17% | 1,49% max TTC |
| Autres frais de fonctionnement et de gestion | 478,6 | | |
| Frais d'exploitation immobilière | 199,4 | 0,09% | 1,80% TTC max sur les 3 prochaines années |
| Frais sur opérations immobilières* | 668,2 | 3,63% | 3,58% TTC |
| Commissions de mouvement sur opérations immobilières | 330,1 | 1,79% | 1,794% max TTC |
| Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement ou de cession sur actifs financiers | 58,1 | 0,06% | cf. prospectus, limite non dépassée |

* Suite à l'acquisition de l'actif EDO et du PRISME via la participation de l'OPCI dans les SCI LF EDO et LF Châtillon, le ratio de frais liés aux opérations immobilières, établi sur la base des droits d'enregistrements, de notaire et d'agents, affiche un dépassement.

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