LF OPSIS PATRIMOINE

Synthèse trimestrielle au 31/12/2020

LA FRANÇAISE
investing together

Organisme de Placement Collectif Immobilier

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)*	**115,79 €**
Nombre d'actions	*(2)*	617 177,16988
Actif net Part Partenaires	*(1) x (2)*	71 464 279,66 €
Actif net global du fonds		**201 634 122,21 €**
Dernier coupon versé		**0,19 €/action**
Levier immobilier		21,7%
Volatilité un an glissant		2,12%
Performance coupons réinvestis depuis la création		48,25%

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	SPPICAV 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

1	2	3	**4**	5	6	7

Commentaire de gestion

La performance coupons réinvestis de l'OPCI LF OPSIS Patrimoine à fin décembre s'établit à -1,10%.
Au 31/12/2020, l'allocation immobilière s'établit à 65,9% de l'actif brut de l'OPCI. Par ailleurs sur le trimestre, la valeur du portefeuille immobilier est en hausse de 0,15%.
L'année 2020 restera marquée par la crise sanitaire du Covid-19 et l'intervention massive des Banques Centrales et des Etats partout dans le monde pour y répondre. Le choc financier sera sans précédent par son ampleur et par la rapidité de la baisse des prix des actifs financiers au cours du 1er trimestre.

Ainsi les marchés actions affichent en moyenne sur l'année une correction de -35% selon les zones géographiques. Les foncières cotées sont plus lourdement pénalisées du fait d'une plus forte exposition aux impacts économiques des mesures de lutte contre la crise sanitaire dont confinements et couvre-feux. La correction sur le marché du Crédit se situe entre -15% et -20% sur la partie Investment Grade et sur la dette Haut Rendement, plus spéculative. Par ailleurs, le marché du Crédit est vivement impacté par le manque de liquidités avec des « spreads » de crédit qui s'écartent fortement. Les taux « core » quant à eux ont joué leur rôle de valeur refuge et se détendent fortement : la baisse des rendements obligataires sur les emprunts d'Etat (hausse du prix des obligations) est en moyenne de -100 bps.

Post correction, l'ensemble des marchés rebondissent graduellement à la suite de l'action des Banques Centrales (baisse des taux et reprise de programmes de Quantitative Easing) et des stimuli budgétaires des Etats. Fin 2020, les foncières cotées affichent ainsi une performance annuelle de -7%.

La poche financière de l'OPCI affiche quant à elle sur l'année une performance de -7.6%. Dans une approche prudente et dans le strict respect de notre cadre de risque, nous avions décidé début mars de céder la quasi-totalité des actifs financiers au regard de la trop forte incertitude liée à la crise sanitaire pour ne conserver uniquement nos allocations sur les taux « core » et la dette immobilière. Ainsi, la performance de l'OPCI a été préservée et sous l'impulsion de la poche immobilière du fonds, celle-ci a entamé un redressement progressif et constant jusqu'en fin d'exercice.

Au mois de décembre, nous avons commencé à revenir très progressivement sur le marché des foncières cotées (1,8% de l'actif brut) au regard de la forte sous performance sur l'année et des perspectives macroéconomiques plus favorables pour l'année 2021.
La distribution annuelle de l'OPCI prévue initialement en janvier aura finalement lieu en mai après certification des comptes annuels et ce afin de répondre aux contraintes réglementaires et financières du fonds. Le dividende distribué représentera environ 1,20% à 1,30% de la valeur liquidative au 31/12/2020.

Historique des performances coupons réinvestis (5 ans)

Années	Performances calendaires, coupons réinvestis	Coupons €/action
YTD	-1,10%	0,19 €/action
2019	4,52%	2,44 €/action
2018	2,03%	3,02 €/action
2017	4,28%	3,40 €/action
2016	2,00%	3,60 €/action

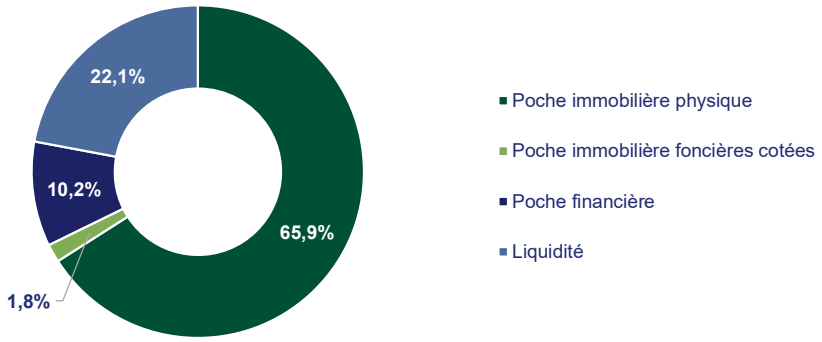
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performance par poche (coupons réinvestis en %)

	3 mois	YTD	1 an	5 ans
Poche immobilière	0,80%	1,21%	1,21%	21,70%
Immobilier indirect	0,74%	3,23%	3,23%	22,47%
Foncières cotées	0,06%	-2,03%	-2,03%	-0,77%
Financement	-0,06%	-0,23%	-0,23%	-0,73%
Poche financière	0,30%	-0,91%	-0,91%	-0,02%
Poche Liquidité et monétaire	0,00%	0,00%	0,00%	-0,17%
Performance brute	**1,04%**	**0,07%**	**0,07%**	**20,78%**
Frais	-0,23%	-1,17%	-1,17%	-8,58%
Performance nette	**0,81%**	**-1,10%**	**-1,10%**	**12,20%**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Situation au 31/12/2020 (en % de l'actif brut)



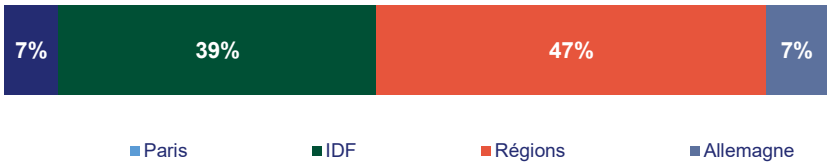
LF OPSIS PATRIMOINE
Synthèse trimestrielle au 31/12/2020

LA FRANÇAISE
investing together

Poche immobilière physique
65,9% de l'actif brut

Répartition sectorielle

Répartition géographique



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

Nom	Ville	Typologie
AXIALYS	Saint-Denis (93)	Bureau
LE FERRY	Mérignac (33)	Bureau
VOLUTO	Montrouge (92)	Bureau
PARC DU VERSEAU	Wasquehal (59)	Bureau
CENTER PARK ALLGAÜ	Allemagne	Tourisme

Ces actifs représentent environ 41% du portefeuille immobilier

Actualités sur le portefeuille immobilier

Au 4e trimestre, l'OPCI a souscrit pour 5,6 M€ de parts de la SCPI Epargne Foncière. Cette SCPI détient un patrimoine diversifié composé de 306 immeubles et affiche au 31/12/2020 un taux d'occupation de 92,4% et taux d'occupation financier de 89,1%. En 2020 son taux de distribution s'établissait à 4,40%. Cet investissement pourra être arbitré ultérieurement au profit d'un nouvel immeuble.

Les taux d'occupation physique et financier de l'OPCI sont stables et s'affichent à un excellent niveau, à respectivement 96,8% et 97,4%.

Au niveau des expertises, celles-ci enregistrent une légère hausse de 0,15% sur le trimestre, portée principalement par les actifs de Blagnac et d'Allgaü. Depuis le début de l'année, la valorisation à périmètre constant est en retrait de l'ordre de 0,5%, témoignant ainsi de la résilience du portefeuille.

Mention particulière de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes :
La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV, dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19. 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'arrêté des comptes. Elle est établie selon les dispositions du règlement du prospectus .

Taux d'occupation portefeuille immobilier

Taux d'occupation financier	**97,4%**
Taux d'occupation physique	**96,8%**

Poche foncières cotées
1,8% de l'actif brut

Cinq principales lignes foncières cotées
(en % de la poche foncière)

VONOVIA	10%
AROUNDTOWN PROPERTY HOLDINGS	7%
GECINA SA	6%
KOJAMO OYJ	4%
COFINIMMO SICAFI	4%

Axialys
Saint Denis

Voluto
Montrouge

Parc du Verseau
Wasquehal

Allgaü
Baden-Württemberg

Le Ferry
Mérignac

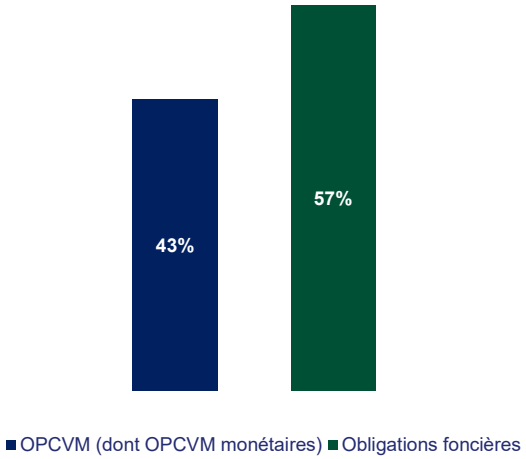
LF OPSIS PATRIMOINE

Synthèse trimestrielle au 31/12/2020

LA FRANÇAISE
investing together

Poche financière

10,2% de l'actif brut



Cinq principales lignes OPCVM (hors OPCVM monétaires)

(en % de la poche OPCVM)

UNION OBLI 1-10 AN	79%
UNION CORPO 3 5 FC	21%
-	0%
-	0%
-	0%

Cinq principales lignes obligations foncières

(en % de la poche obligations foncières)

ALSTRIA OFFICE REIT 0.500 % 26/09/2025	7%
ALTARE2.25%05JUL24	7%
GRAND CITY PROPERTIES 1.375 % 03/08/2026	5%
BENI STABILI SPA 1.625 % 17/10/2024	5%
INMOBILIARIA COLONIA	5%

Etat du patrimoine

en K€

		Encours	Acquisitions	Cessions
Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier		121 234,1	-	-
Parts et actions de sociétés non cotées	*Actifs immobiliers*	113 426,4	11 046,6	-
Actions négociées sur un marché réglementé	*Foncières cotées*	4 129,6	7 198,7	6 009,0
Organismes de placement collectif immobilier	*Actifs immobiliers*	3 678,1	144,4	-
Avoirs bancaires		20 164,1	-	-
Autres actifs détenus par l'OPCI		61 006,6	85 083,6	81 626,9
OPCVM et obligations	*Actifs financiers*	55 795,6	85 083,6	81 626,9
Créances		5 211,0	-	-
TOTAL des actifs de l'OPCI		**202 404,8**	**103 473,2**	**87 635,9**
Dettes		-770,7	-	-
Avances compte courant actionnaires		-	-	-
TOTAL des passifs de l'OPCI		**-770,7**	**-**	**-**
Valeur nette d'inventaire		**201 634,1**	**103 473,2**	**87 635,9**

Frais supportés du 01/01/2020 jusqu'au 31/12/2020

	Sur la période		Taux annuel du prospectus
	En K€	En %*	
Frais de fonctionnement et de gestion	2 649,8	1,31%	2,50% TTC max
Commission de gestion perçue par la société de gestion	2 129,6	1,06%	1,49% max TTC
Autres frais de fonctionnement et de gestion	520,3		
Frais d'exploitation immobilière	134,5	0,07%	1,80% TTC max sur les 3 prochaines années
Frais sur opérations immobilières	329,1	1,50%	3,58% TTC
Commission de mouvement sur opérations immobilières	-	0,00%	1,794% max TTC
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement ou de cession sur actifs financiers	60,5	0,04%	cf. prospectus, limite non dépassée

** calculé sur une base de coûts annualisés*

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