

UFG OPSIS PATRIMOINE a pour objectif de constituer un portefeuille diversifié 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.

Conjoncture de marché

Au dernier trimestre 2011, l'immobilier d'entreprise en France s'est à nouveau inscrit dans un environnement financier tourmenté et incertain ainsi que dans une conjoncture économique proche de la récession.

Dans ce contexte, le marché locatif des bureaux en France a connu une année 2011 paradoxalement dynamique, avec une demande placée en Ile de France qui atteint environ 2.4 millions de m², soit une croissance 14%.

Toutefois, ces indicateurs positifs ne peuvent masquer la détérioration du marché locatif qui s'annonce depuis l'été 2011, et notamment la persistance d'une pression baissière accentuée sur les loyers économiques, mais en partie compensée par la hausse de l'ICC, sur lequel sont indexés les loyers.

Malgré la délicatesse de l'environnement, les volumes investis ont presque atteint 15 Mds€ sur l'année, grâce à un 4^e trimestre 2011 très dynamique et stimulé par la fin au 31/12 de l'avantage fiscal offert par le statut SIIC. De nombreux investisseurs domestiques intervenant principalement en fonds propres (assureurs, caisses de retraites, SCPI) se sont ainsi positionnés sur des actifs sécurisés tandis que plusieurs investisseurs internationaux ont fait leur entrée ou leur retour sur le marché français.

Après un été particulièrement agité, le 4^e trimestre 2011 a vu le cours des foncières de la zone euro se stabiliser (-2.88% sur trois mois pour l'EPRA zone euro) au gré d'une saison de résultats conforme aux attentes et de persistantes incertitudes macroéconomiques. Sur la période, la BCE a également affiché sa détermination à soutenir le système financier européen ce qui a contribué à conforter les investisseurs sur la solidité bilancielle des foncières dont le niveau de décote moyen reste à plus de 20%. Le scénario d'une légère récession étant déjà intégré dans les cours, les catalyseurs haussiers apparaissent aujourd'hui nombreux.

Commentaire de gestion

L'OPCI UFG OPSIS Patrimoine affiche au 31 décembre 2011 une performance annuelle coupon réinvesti de 3.85% et un encours se montant désormais à 39.4 millions d'euros.

L'acquisition fin décembre 2010 des immeubles de bureaux "Axialys 1 et 2" à Saint-Denis a permis à l'OPCI, grâce aux trois premiers trimestres de loyers perçus, de délivrer son premier coupon fin novembre sur la base de 2.50% du montant de la valeur liquidative des parts "Partenaires" et "Assurance", et 2% pour la part "Elixime" qui n'a été activée qu'en juin 2011.

Fin décembre, l'OPCI a acquis, au travers de sa filiale OPSIS 1, les murs de 4 supermarchés Carrefour Market loués au travers de baux de 12 ans fermes sur la base d'une rentabilité indexée de 6.72% acte en main. Ces actifs, acquis dans de bonnes conditions financières au sein d'une opération d'externalisation du Groupe Carrefour, ont été revalorisés de +5.8% par les experts au 31/12/2011. Ils viennent diversifier le portefeuille immobilier dont la première acquisition, "Axialys", a vu sa valeur progresser de 0.2% au 4^e trimestre. Les investissements immobiliers représentent environ 79% de l'actif du fonds.

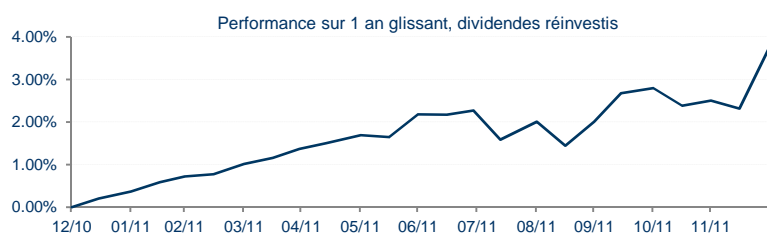
La poche déléguée "actifs financiers", a été réduite de 15% à un peu moins de 10%, ce qui, en dépit du fort recul enregistré par les marchés boursiers au 2nd semestre a limité son impact sur la performance du fonds à -0.43%. L'allocation de la poche a conservé une approche très prudente et défensive dans la gestion.

La poche de foncières cotées, constituée durant l'été au cours de la phase de correction des marchés, représente 3% de l'actif net de l'OPCI. Si cette exposition a légèrement pesé sur la performance globale (-0.59% sur un an glissant), les fondamentaux des foncières cotées investies sont solides et les décotes sur les valeurs sont historiquement élevées. L'année 2012 offre ainsi un potentiel de hausse où la visibilité des cash-flows offerte par l'immobilier devrait être le levier essentiel de la performance.

L'OPCI affiche une performance de 8% depuis sa création fin 2009 et a bien résisté aux turbulences des marchés de ces derniers mois avec une performance de 1.65% sur le trimestre écoulé. La belle stabilité des valeurs liquidatives en cette fin d'année est liée à plusieurs facteurs, dont notamment un choix d'allocation initiale de l'OPCI qui a volontairement privilégié les investissements immobiliers. Début 2012, l'allocation devrait rester majoritairement immobilière pour tendre, progressivement au cours de l'année, vers son allocation cible (51% d'immobilier, 9% de foncière cotées, 30% d'actifs financier, 10% de liquidités). Enfin à compter du mois d'avril 2012 l'OPCI versera des coupons suivant une fréquence désormais trimestrielle.

Performances nettes (en %)

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures



Une société du groupe La Française AM
www.lafrancaise-am.com

La Française Real Estate Managers - Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 RCS Paris
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n. GP 07000038 du 26/06/2007
Adresse : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris - France
Tél. : +33 (0)1 44 56 10 00 - Fax : +33 (0)1 44 56 11 00

Chiffres clés

Valeur liquidative	105.17 €
Nb d'actions	346 870.53362
Actif net	36 480 910.07 €
Actif net global fonds	39 425 024.50 €
Ratio de liquidité	14.81%

Caractéristiques

Forme juridique	SPPICAV
Date d'agrément AMF	22/09/2009
Indice de référence	-
Valorisation	Bimensuelle (le 15 et dernier jour ouvré de chaque mois)
Publication VL	J+7
Devise de référence	EUR
Clientèle	Tous investisseurs

Risques supportés	Absence de garantie en capital, endettement, marché immobilier, actions, taux, crédit, pays émergents, contrepartie
Durée de placement recommandée	10 ans

Informations commerciales

Code ISIN	FR0010672451
Commission de :	
Souscription non acquise à la SPPICAV	4% max
Souscription acquise à la SPPICAV	6% max
Rachat non acquise à la SPPICAV	-
Rachat acquise à la SPPICAV	-
Commission de surperformance	-
Centralisation des souscriptions	J-1
Prix de souscription	VL + frais
Centralisation des rachats	J-1
Délai de règlement	entre J+8 et 2 mois maximum
Période de blocage	-
Montant minimum de souscription	1 000 €
Dépositaire	BNP Paribas Securities Services
Commissaires aux comptes	Deloitte & Associés
Centralisateur	La Française AM Finance Services
Evaluateurs immobiliers	Auguste Thouard Expertise - CBRE Valuation
Société de gestion	La Française REM
Gestionnaire comptable	BNP Paribas Fund Services
Délégué de la gestion financière	La Française des Placements

Commercialisateur La Française AM Finance Services
Document Non Contractuel, avant toute souscription, prenez connaissance des statuts et caractéristiques principales disponibles sur internet : www.lafrancaise-am.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle - Sources : données internes

Valeurs liquidatives (€/part)

VL Trimestrielles	mars	juin	sept.	déc.	perf. annuelle nette *
2011	105.16	106.38	106.20	105.17	1.02
2010	100.05	100.00	101.02	104.11	4.06
2009	-	-	-	100.06	-

* hors dividende réinvesti

Etat du patrimoine au 30/12/2011

	Encours	Acquisitions	Cessions
Instruments financiers mentionnés au R214-160 du code monétaire et financier			
Parts et actions de sociétés non cotées	30 252 145.49	16 536 509.31	
Actions négociées sur un marché réglementé	1 124 641.48		
Parts de sociétés de personnes	1 006 152.81		
Avoir bancaires	49 557.20		
Autres actifs détenus par l'OPCI			
OPCVM	7 003 924.83	27 675 832.83	24 537 666.17
Créances	13 291.73		
TOTAL des actifs de l'OPCI	39 449 713.54	44 212 342.14	24 537 666.17
Dettes	24 689.04		
TOTAL des instruments passifs de l'OPCI	24 689.04	0.00	0.00
Valeur nette d'inventaire	39 425 024.50	44 212 342.14	24 537 666.17

Performances par poches

En % de l'actif net

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

	3 mois	1 an	Allocation (% AN)
Poche immobilière	1.14%	4.51%	82.13%
Immobilier indirect	1.18%	5.10%	79.28%
Foncières cotées	-0.04%	-0.59%	2.85%
Poche financière	0.22%	-0.62%	5.59%
Poche déléguée	0.22%	-0.62%	5.59%
Poche liquidités	0.28%	-0.20%	12.28%
OPCVM	0.03%	0.14%	12.18%
Liquidités et provisions	0.25%	-0.34%	0.10%
Total dividende réinvesti	1.64%	3.69%	100.00%

Distribution de dividendes

Dividendes trimestriels	T1	T2	T3	T4
2011	-	-	-	2.75

Portefeuille immobilier au 30/12/2011

Principales lignes

Libellé	% Actif Net
UFG OPSIS 1	76.73
LFP PIERRE	2.55

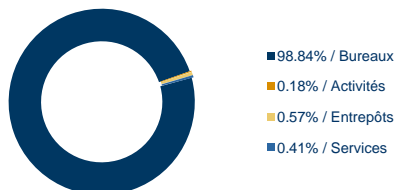
Acquisition le 27/12/2011 d'un portefeuille de quatre supermarchés loués pour une période ferme de 12 ans au Groupe Carrefour pour une rentabilité indexée de 6.72% acte en mains.
Gérée par La Française REM, cette SCPI (ex UFG PIERRE) affiche une rentabilité de 5.22% en 2011 pour une capitalisation de près de 680 M€ pour une surface d'environ 200.000 m² essentiellement à usage de bureaux.

Etat du portefeuille immobilier

Libellés	Montant (€)	% AN
Actifs à caractère immobilier		
SAS OPSIS 1	30 252 145.49	76.73%
Actions négociées sur un marché réglementé	1 124 641.48	2.85%
Autres actifs	1 006 152.81	2.55%
TOTAL instruments immobiliers	32 382 939.78	

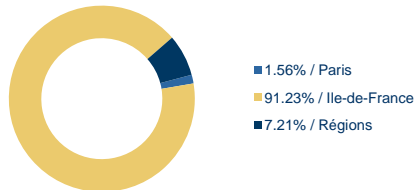
Répartition sectorielle

En surface de l'immobilier indirect



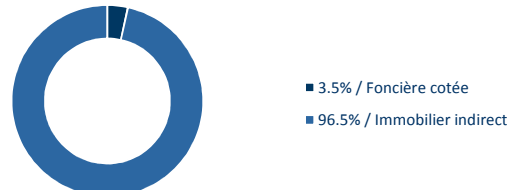
Répartition géographique

En surface de l'immobilier indirect



Répartition poche immobilière

En % de l'actif net immobilier



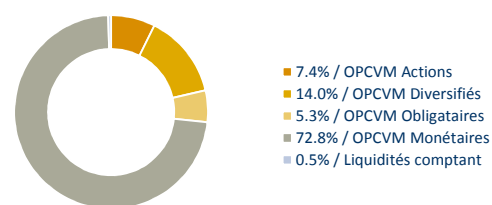
Portefeuille financier au 30/12/2011

Principales lignes

OPCVM	ISIN	Type d'actif	% Actif Net
LFP Trésorerie Part I	LA FRANÇAISE des placements FR0010609115	OPCVM Monétaire	4.59
Edmond de Rothschild Sécurité R	EDMOND DE ROTHSCHILD ASSET MANAGEMENT FR0010399782	OPCVM Monétaire	4.45
Edmond de Rothschild Monécourt	EDMOND DE ROTHSCHILD ASSET MANAGEMENT FR0011031392	OPCVM Monétaire	3.82
Carmignac Pat.	CARMIGNAC GESTION FR0010135103	OPCVM Diversifiés	0.45
LFP Allocation 7 (Part P)	LA FRANÇAISE des placements FR0010225052	OPCVM Diversifiés	0.81
Centifolia Europe	DNCA FR0010058008	OPCVM Action	0.47

Répartition poche financière

En % de l'actif net financier



Frais réels supportés par la SPPICAV sur la période

	Sur la période		Base en K€	Assiette	Taux annuel du prospectus
	En K€	En %			
Frais de fonctionnement et de gestion	416.5	1.06%	39 425	Actif Net	2.5% TTC
dont commission de gestion perçue par la SDG	288.5	0.73%	39 425	Actif Net	1.49% TTC
autres frais de fonctionnement et de gestion	128.0				
Frais d'exploitation immobilière	19.3	0.05%	39 425	Actif Net	1.8% TTC sur les 3 prochaines années
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	1 719.2	6.02%	28 552	Valeur d'acquisition des immeubles HD HT	3.58% TTC
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	354.8	1.24%	28 552	Valeur d'acquisition des immeubles HD HT	1.794% TTC

Etat du portefeuille financier

Libellés	Montant (€)	% AN
OPCVM	7 003 924.83	17.77%
Créances	13 291.73	0.03%
Dettes	-24 689.04	-0.06%
Disponibilités	49 557.20	0.13%
TOTAL instruments financiers	7 042 084.72	