

# LF CROISSANCE & TERRITOIRES

*La réponse immobilière au  
développement de nos métropoles*

**Une SCPI accessible dès 251€\***



**Risque de perte en capital,  
de liquidité et de variation  
des revenus potentiels  
Durée de placement  
recommandée : 10 ans**

COMMUNICATION  
À CARACTÈRE PROMOTIONNEL  
DESTINÉE AUX CLIENTS NON  
PROFESSIONNELS AU SENS DE  
LA DIRECTIVE MIF.

\*Equivalent à une part.

**LA FRANÇAISE REM**

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

# La réponse immobilière au développement de nos métropoles

En France, les grandes métropoles régionales offrent un cadre de vie **équilibré** et **dynamique**, en ligne avec les enjeux de **croissance du pays**. Véritable repère pour les villes et régions qui les entourent, source de bien-être pour leurs habitants, ces métropoles jouent un **rôle clé** dans le développement du tissu économique local, régional, national et enfin international.

Parmi les 22 métropoles françaises, on distingue les aires métropolitaines de plus de 500 000 habitants<sup>1</sup> qui offrent des conditions économiques et sociales attractives, mais font aussi preuve de singularité. Et qui dit singularité, dit **sélectivité à l'investissement**. Pour ce faire, nous avons fait le choix de sélectionner les métropoles régionales<sup>2</sup> (hors Ile-de-France) bénéficiant d'atouts forts pour **relever les enjeux de demain** : les incontournables (Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes, Strasbourg), les dynamiques (Montpellier, Rennes, Toulouse) et enfin les bien-être (Nice, Aix-en-Provence).

Lieux mixés alliant besoins du **quotidien** et vie **professionnelle**, quartier du quart d'heure<sup>3</sup>, les métropoles proposent un environnement durable, à taille plus humaine et plus proche des grands espaces. À noter qu'en immobilier, il est important d'être sélectif quant aux typologies visées, en fonction des forces de chaque métropole, afin d'accompagner **toutes les étapes de la vie** : apprendre et grandir, travailler et consommer, prendre soin de soi et de ses proches.

En misant sur les **bassins d'emplois** avec des actifs immobiliers répondant aux activités économiques, les **bassins de consommations** avec des actifs de commerces adaptés aux ménages et enfin les **bassins de vie** avec des actifs permettant l'accès à l'éducation et aux soins de santé, LF Croissance & Territoires vise pour ses investisseurs une **performance stable et compétitive**.

Investir dans LF Croissance & Territoires au côté d'une société de gestion leader sur son marché<sup>4</sup>, c'est donc vous proposer **d'agir ensemble** pour accompagner, aujourd'hui et demain, nos régions avec un immobilier performant et moderne, situé dans les **principales métropoles françaises**.



**Philippe DEPOUX**  
Président de La Française Real Estate Managers

## LF CROISSANCE & TERRITOIRES

### Une mission immobilière d'avenir

Accompagner la croissance des métropoles avec des immeubles adaptés aux évolutions économiques et démographiques

### Un rendement potentiel attractif

**6,20% - 6,30%**  
Taux de distribution<sup>5</sup> cible\* 2024

### Une SCPI Pure Régions

Déjà +50 immeubles détenus en direct et près de 100 locataires en France

**\*Le résultat présenté ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de votre investissement, qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Performances basées sur les convictions de la société de gestion La Française REM, données à titre purement indicatif et ne constituant pas un conseil à l'investissement. Les scénarios de performance envisagés sont disponibles dans la Documentation d'Information Clés (DIC), disponible sur le site [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com) ou sur demande.** <sup>1</sup>INSEE : Paris, Lyon, Marseille, Lille, Toulouse, Bordeaux, Nice, Nantes, Strasbourg, Rennes, Grenoble et Montpellier. <sup>2</sup>Analyse de la société de gestion La Française REM basée sur ses propres convictions 2024) <sup>3</sup>Modèle d'une ville où tous les services essentiels sont à une distance d'un quart d'heure à pied ou à vélo. <sup>4</sup>En termes de capitalisation – IEIF <sup>5</sup>Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Source La Française : 31/03/2024

# INVESTIR DANS DES LIEUX DE CROISSANCE & DE SOCIABILITÉ

## POUR CEUX QUI Y TRAVAILLENT

Des **bureaux modernes**, flexibles, serviciels, adaptés aux nouveaux besoins des entreprises et salariés.

## POUR CEUX QUI Y CONSOMMENT

Des **commerces** adaptés aux nouveaux modes de consommation, alliant proximité et services.

## POUR CEUX QUI S'Y SOIGNENT

Des actifs de **santé** répondant aux enjeux de soins et de vieillissement de la population.

## POUR CEUX QUI Y ÉTUDIENT

Des actifs **d'éducation et d'enseignement supérieur**, offrant un cadre pédagogique moderne.

Principales métropoles visées<sup>1</sup>

INCONTOURNABLES

DYNAMIQUES

BIEN-ÊTRE



<sup>1</sup>Analyse de la société de gestion La Française basée sur ses propres convictions (2024)

LF Croissance & Territoires mise sur un **portefeuille immobilier diversifié sur des territoires porteurs**, conforme à la réglementation environnementale et en phase avec l'évolution des usages. En visant les **bassins de consommation, de vie et d'emploi les plus dynamiques**, la SCPI a pour objectif d'offrir le juste équilibre entre diversification des typologies et performance, permettant à ses associés de créer de la valeur pour tous et d'obtenir de potentiels revenus complémentaires.

La SCPI vise à constituer, directement ou indirectement, un patrimoine de biens immobiliers situés principalement dans les régions françaises. Le patrimoine sera composé à 75% de locaux de santé, d'éducation, de commerces, de bureaux et d'au plus 25% d'autres typologies (logistique, locaux d'activités, hôtels, tourisme et loisirs, résidentiel géré ...).

À l'investissement, la SCPI sélectionnera ces actifs en fonction des critères suivants :

Des marchés locatifs où la **demande est forte et adaptée** aux besoins

Une **diversité** des locataires et des secteurs d'activités

Une démarche prenant en compte les **aspects environnementaux**

## Une SCPI aux bons fondamentaux, bénéficiant désormais de l'expertise La Française REM

Historiquement réservée à un réseau bancaire, LF Croissance & Territoires\* **s'ouvre désormais à la distribution externe**. En plus du bureau et du commerce qui représentent aujourd'hui les deux principales typologies de son patrimoine, la SCPI a ouvert sa politique d'investissement à la santé et l'éducation. Avec une capitalisation ayant dépassé la centaine de millions d'euros, elle dispose déjà d'un **patrimoine permettant de diversifier le risque locatif potentiel**. Désormais, elle profite du savoir-faire reconnu de La Française Real Estate Managers en matière d'investissement sur les **différentes métropoles régionales** pour saisir de nouvelles opportunités immobilières exceptionnelles.

\*Précédemment connue sous le nom de CM-CIC Pierre Investissement.

### Le parc de la Haute Borne

Métropole de Lille  
Bureaux | 845 m<sup>2</sup>

Photo non contractuelle.  
Exemple d'investissement  
ne constituant pas un  
engagement quant aux  
futurs acquisitions de la  
SCPI.



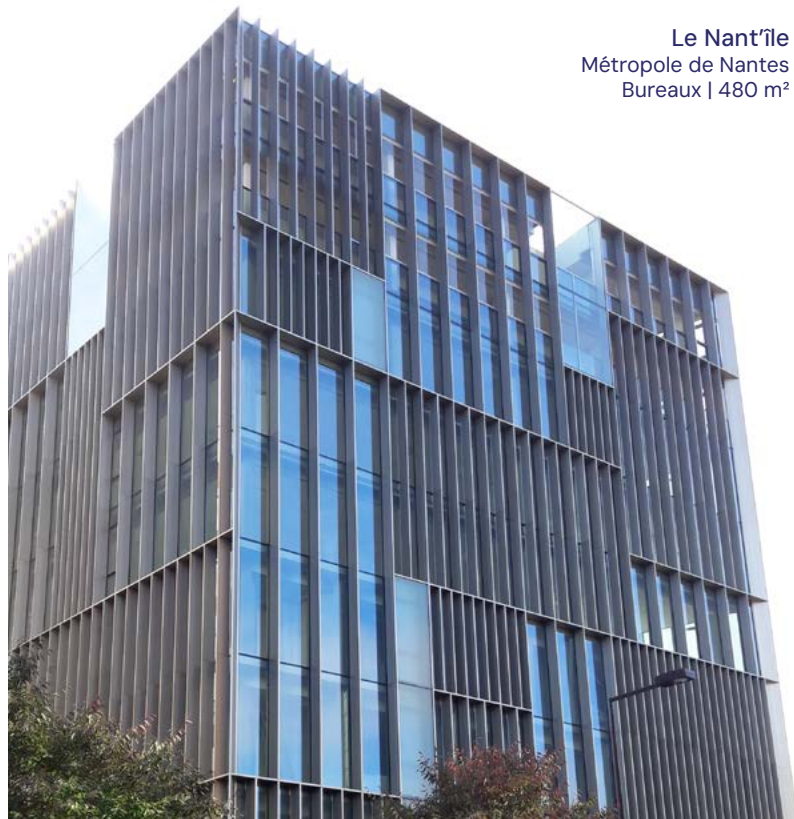
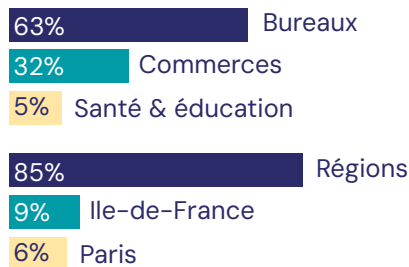
# UN PATRIMOINE & DES LOCATAIRES DE QUALITÉ

## 95 immeubles

dont 52 détenus en direct et 43 immeubles détenus en indirect<sup>1</sup> avec la participation dans les portefeuilles Hyde Park (5 cliniques) et Grand Frais (38 magasins)

~52 000 m<sup>2</sup>

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE & SECTORIELLE



Le Nant'île  
Métropole de Nantes  
Bureaux | 480 m<sup>2</sup>

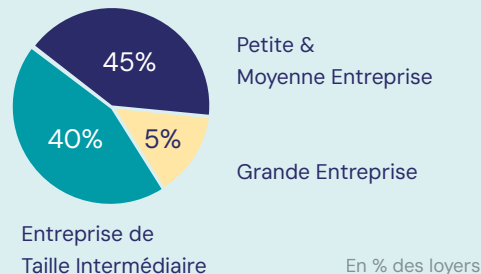
### TAUX D'OCCUPATION & ÉTAT LOCATIF

**87,7%** Taux d'occupation physique<sup>2</sup>

**90,0%** Taux d'occupation financier<sup>3</sup>

- 87,0% Locaux occupés
- 3,0% Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 0,0% Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- 0,0 % Locaux vacants sous promesse de vente
- 10,0% Locaux vacants en recherche de locataire

### +100 locataires



Source des données de la SCPI - La Française: 30/06/2024

<sup>1</sup> La SCPI est détentrice de parts d'une société civile immobilière (SCI), propriétaire des ensembles immobiliers présentés. <sup>2</sup> Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. <sup>3</sup> Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.



Parc Innolin  
Métropole de Bordeaux  
Bureaux | 520 m<sup>2</sup>

Photo non contractuelle. Exemple d'investissement ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

## PERFORMANCES

**5,11%** Taux de rentabilité interne 10 ans (TRI<sup>1</sup> 2013– 2023)


**4,88%** Taux de Distribution 2023 (TD<sup>2</sup>)


hors distribution exceptionnelle versée avant le passage en capital variable

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

Historique des performances<sup>2,3</sup>

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
4,71%	4,21%	4,13%	4,12%	4,27%	4,29%	4,81%	4,65%	4,93%

 Risque de perte en capital

 Risque de variabilité des revenus potentiels

## PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

**FRO01400LGLO**  
Code ISIN

**2 661**  
Associés

**251 €**  
Prix de souscription

**110,7 M€**  
Capitalisation

**228,41 €**  
Valeur de retrait

**+9 mois**  
Réserves de la SCPI

**1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> mois**  
suivant le mois de souscription  
Délai de jouissance

**7,3%**  
Situation d'endettement bancaire

**Source des données de la SCPI – La Française: 30/06/2024**

<sup>1</sup>TRI (Taux de rentabilité Interne) net de frais, avec à l'entrée le dernier prix de souscription, à la sortie la valeur de retrait, et les revenus distribués sur la période. <sup>2</sup>Taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) correspondant au dividende annuel brut versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année. Méthodologie ASPIM / Source La Française REM.

<sup>3</sup>Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

## FRAIS

**Commission de souscription 9% HT max.**  
soit 10,8% TTC (incluse dans le prix de souscription)

**Commission de gestion 9% HT max.**  
soit 10,8% TTC du montant hors taxes des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets encaissés par la société

**Commission acquisition/cession 1,25% HT soit 1,50% TTC max.** du prix (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier, ou, en cas d'acquisition ou de cession de droits sociaux de sociétés détenant les actifs, de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix des droits sociaux. (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions)

**Commission de suivi/pilotage travaux 3% HT soit 3,60% TTC max.** du montant TTC des travaux réalisés

Avant toute souscription à la SCPI, vous devez prendre connaissance des documents légaux (note d'informations et son actualisation le cas échéant, statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels, document d'informations clés) disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site Internet [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)

## LE SAVIEZ-VOUS ?

LF Croissance & Territoires est **classée en article 8 au sens du règlement Disclosure (SFDR) et promeut des caractéristiques environnementales.**

Elle prend également en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité (exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers et part des actifs immobiliers non efficaces sur le plan énergétique). Tous les détails sont disponibles dans la note d'information de la SCPI disponible au lien suivant : [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)

SFDR (Sustainable Finance Disclosure) : le règlement européen (UE) 2019/2088 a pour objectif d'harmoniser et de renforcer les obligations de transparence applicables aux acteurs qui commercialisent certains produits financiers.

PAI (Principales Incidences Négatives) : les principales incidences négatives, correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

# UNE SOLUTION D'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Épargner consiste à **investir une somme d'argent** afin de répondre à différents besoins :

- / Constituer, transmettre un capital ou de bénéficier de potentiels revenus complémentaires (retraite, patrimoine, aide des proches, héritage...)
- / Mettre de côté pour un projet de vie cohérent (études des enfants, achat dans l'immobilier ...)
- / Prévoir des réserves en cas de coup dur (accident, santé, perte d'emploi...)

## UNE SCPI, C'EST QUOI ?


Une **Société Civile de Placement Immobilier** est un produit financier permettant de faciliter l'accès à l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, logistique, santé, éducation, etc.). En contrepartie de frais annuels, la **gestion est entièrement assurée par une société de gestion**, telle que La Française Real Estate Managers.

**C'est un placement collectif** : chacun peut y investir à hauteur de sa capacité et devenir ainsi **indirectement et collectivement «propriétaire» d'immeubles**.

1. Les **épargnants** achètent des parts de SCPI et deviennent associés (mode d'acquisitions : au comptant, à crédit, en démembrement\*, en assurance-vie).
2. La **SCPI** est quotidiennement gérée par une société de gestion, qui achète des immeubles et s'occupe de la gestion immobilière et locative.
3. Le **patrimoine** génère des potentiels loyers et d'éventuelles plus-values à la revente des immeubles. Les revenus sont redistribués de manière trimestrielle aux associés.

 Risque de perte en capital

 Risque de variabilité des revenus potentiels

 Produit non coté présentant une liquidité moindre

 Durée de placement recommandée : 10 ans

\*En cas de démembrement, les possibilités de retrait ou de cession des parts sont limitées. Il est conseillé aux porteurs de parts démembrées de conserver leurs droits pendant toute la période de démembrement.

Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, etc.) présente des risques : absence de rentabilité potentielle ou perte en capital, risque de variabilité des revenus, capital investi non garanti, risque de contrepartie, risque de marché, risque de liquidité, risque lié à la gestion discrétionnaire et risque lié à l'endettement. Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 10 ans. La SCPI peut recourir à l'endettement. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. Avant toute souscription à la SCPI, vous devez prendre connaissance des documents légaux (note d'informations et son actualisation le cas échéant, statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels, document d'informations clés) disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site internet [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

Source : La Française I<sup>1</sup> ASPIM, 30/06/20224 fonds immobiliers grand public SCPI en termes de capitalisation. Les références à des classements passés ne préjugent pas des classements à venir. En fonction de la date d'édition, les informations présentées peuvent être différentes des données actualisées.

## LA FRANÇAISE REM, UN ACTEUR DE RÉFÉRENCE

L'un des leaders français de l'immobilier collectif<sup>1</sup>

29,2 Mds€ d'encours

3 pôles en Europe (France, Allemagne et Royaume-Uni)

200 experts en gestion & investissement

+1 900 actifs immobiliers & +6 000 locataires

Une société du groupe La Française, pôle d'expertise de gestion d'actifs de **Crédit Mutuel Alliance Fédérale**.

Document à caractère promotionnel destiné aux clients non professionnels au sens de la directive MIF II.

La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF N° GP-07000038 du 26/06/2007 et a reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61UE en date du 24/06/2014 - [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org). La SCPI LF Croissance & Territoires a reçu le visa AMF SCPI n° 24-05 en date du 22 mars 2024. La Française AM Finance Services, entreprise d'investissement agréée par l'ACPR sous le n° 18673 - [www.acpr.banque-france.fr](http://www.acpr.banque-france.fr) ; et enregistré à l'ORIAS sous le n° 13007808 le 4 novembre 2016, Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Ile-de-France sous le n° CPI 7501 2016 000 010432 - Transaction sur Immeubles et Fonds de commerce.

**LA FRANÇAISE REM**

Crédit Mutuel Alliance Fédérale