SCPI

LF Croissance & Territoires

La réponse immobilière au développement de nos métropoles

Une SCPI accessible dès 251€
Equivalent à une part.



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.

LA FRANÇAISE REM

Source : 30/09/2026 Les références à des classements passés ne préjugent pas des classements et de la performance à venir de la SCPI. Pour plus d'informations : https://top.toutsurmesfinances.com/laureats-scpi

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[1] 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[2] (hors Île-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 mixtes alliant besoins du quotidien et vie professionnelle, quartier du quart d'heure[3], les métropoles proposent un environnement durable, à taille plus humaine et plus proche des grands espaces. Il est alors 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[4], 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.



Guillaume ALLARD
Président de La Française Real Estate Managers

LF CROISSANCE & TERRITOIRES

Métropoles d'avenir & pluralité des typologies

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

SCPI pure Régions

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

Source La Française : 30/09/2026 [1]INSEE : Paris, Lyon, Marseille, Lille, Toulouse, Bordeaux, Nice, Nantes, Strasbourg, Rennes, Grenoble et Montpellier. [2]Analyse de la société de gestion La Française REM basée sur ses propres convictions 2024. [3]Modèle d'une ville où tous les services essentiels sont à une distance d'un quart d'heure à pied ou à vélo. [4]En termes de capitalisation SCPI – ASPIM 31/09/2025

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[1]



[1]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 les actifs en fonction des critères suivants :

- Des marchés immobiliers (zone et typologie) adaptés à la **demande locative**
- 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.

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

Photos non contractuelles.
Les exemples d'investissements donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.



Le parc de la Haute Borne
Métropole de Lille
Bureaux | 845 m²

UN PATRIMOINE & DES LOCATAIRES DE QUALITÉ

Investir dans LF Croissance & Territoires, c'est devenir indirectement et collectivement propriétaire d'un patrimoine composé d'immeubles en France.

102 immeubles*

dont 55 détenus en direct et 47 immeubles détenus en indirect[1] avec la participation dans les portefeuilles Hyde Park (5 cliniques) et Grand Frais (38 magasins)

67 319 m²



Le Nant'île
Métropole de Nantes
Bureaux | 480 m²

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE & SECTORIELLE

Bureaux	44%
Commerces	38,5%
Santé & éducation	14%
Activités & Logistique	3,5%

Régions	86,5%
Île-de-France	9%
Paris	4,5%

TAUX D'OCCUPATION & ÉTAT LOCATIF

Au-delà de la qualité du patrimoine et de sa diversification sectorielle et géographique, plusieurs indicateurs liés à l'état locatif de la SCPI permettent d'évaluer sa bonne gestion.

85,1% **Taux d'occupation physique[1]**

86,6% **Taux d'occupation financier[2]**

85,9%	Locaux occupés
0,2%	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,0%	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,5%	Locaux vacants sous promesse de vente
13,4%	Locaux vacants en recherche de locataire

311 **baux directs & indirects**

***La SCPI est détentrice de parts d'une société civile immobilière (SCI), propriétaire des ensembles immobiliers présentés.**
Source des données de la SCPI - La Française: 30/09/2026.
[1]Le TOP (Taux d'occupation physique) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. [2]Le TOF (Taux d'occupation financier) 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 m²

Photos non contractuelles.
Les exemples d'investissements donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

PERFORMANCES

La performance d'une SCPI est liée à deux potentielles sources de revenus : les loyers et les plus-values à la revente des immeubles, le cas échéant. Le TRI[1] (Taux de rentabilité interne) et le TD[2] (Taux de distribution) sont des indicateurs qui permettent d'analyser la performance d'une SCPI.

4,08% TRI[1] 10 ans **5,50%** PGA[3]

5,50% TD[2] 2025 représentant 13,80€/part[4]

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Historique des performances[2]

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
4,13%	4,12%	4,27%	4,29%	4,81%	4,65%	4,93%	5,67%	6,25%

Risque de perte en capital

Risque de variabilité des revenus potentiels

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

114,7 M€
Capitalisation

3 129
Associés

251 €
Prix de souscription

FR0014000LGL0
Code ISIN

228,41 €
Valeur de retrait

23,78%
Situation d'endettement bancaire

1er jour du 4e mois
suivant le mois de souscription
Délai de jouissance

Source des données de la SCPI - La Française : 30/09/2026

[1]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. [2]Depuis 2021, le TD (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. Ancienne méthode de calcul, le TDVM (Taux de distribution sur la valeur de marché) correspondant au dividende annuel brut versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part e plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année. [3]PGA (Performance globale annuelle) correspond à la somme de la distribution brute de l'année N et de la variation du prix public de souscription, entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N. [4]Avec fiscalité. [5]HT : Hors Taxes et TTC : Toutes Taxes Comprises.

FRAIS

COMMISSION DE SOUSCRIPTION 9% HT[5] MAX.
soit 10,8% TTC[5] (incluse dans le prix de souscription)
Frais couvrant les coûts liés à la commercialisation, à la collecte du fonds et à l'acquisition des biens immobiliers pour le compte de la SCPI.

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.
Frais couvrant la gestion quotidienne des actifs et la commercialisation des parts.

COMMISSION ACQUISITION/CESSION 1,25% HT
soit 1,50% TTC max. du prix (hors taxes, droits et 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, droits et 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.
Frais liés à la gestion du processus d'acquisition et de revente des actifs.

COMMISSION DE TRAVAUX 3% HT
soit 3,60% TTC max. du montant TTC des travaux réalisés.
Frais destinés au suivi et au pilotage de l'entretien et de la rénovation du patrimoine immobilier.

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.

LE SAVIEZ-VOUS ?

LF Croissance & Territoires est **classée article 8 au sens du règlement Disclosure (SFDR) et promeut des caractéristiques environnementales et sociales** (suivi des consommations d'énergie, adaptation face aux risques climatiques physiques, données relatives au tri et traitement des déchets en exploitation). Elle prend également en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

La SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité (réchauffement climatique, biodivesité...). *Les annexes RTS (norme technique réglementaire) sont disponibles dans la note d'information et dans le rapport annuel de la SCPI accessibles au lien suivant : 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

Epargner consiste à **investir de l'argent** afin de répondre à différents besoins :

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

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 ou contrat de capitalisation, en versement programmé ou en réinvestissement de distribution).
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
Risque de liquidité — Durée de placement recommandée : 10 ans

*En cas de recours à l'emprunt: le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. **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, santé, 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. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondante ou un fonds de remboursement, le cas échéant. 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.

Source : La Française 30/09/2026 [1]ASPIM, 30/09/2026 La Française Real Estate Manager fait partie des leaders en termes de capitalisation des SCPI. 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 acteurs incontournables de l'immobilier collectif[1]

24,0 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.

La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF No 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. 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 ; et enregistré à l'ORIAS sous le n° 13007808 le 4 novembre 2016, Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Île-de-France sous le n° CPI 7501 2016 000 010432 - Transaction sur Immeubles et Fonds de commerce.

LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale