LF Opportunité Immo

Contribuer au développement du tissu économique local

Une SCPI accessible dès 203€*

SCPI LOGISTIQUE
VICTOIRES des SCPI 2024
Le Particulier
VICTOIRE D'OR : LF OPPORTUNITÉ IMMO
gérée par La Française REM

LABEL SCPI 2023 idéal investisseur



Risque de perte en capital, de liquidité et de variation des revenus potentiels. Durée de placement recommandée : 9 ans

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

LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale

*Equivalent à une part.
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.

Octobre 2025

Contribuer au développement du tissu économique local

Entre urbanisation croissante et évolution des modes de consommation, les entreprises font face à de nombreux défis d'innovation et de digitalisation. A cela s'ajoute des enjeux politiques forts de réindustrialisation et de soutien aux PME et PMI, créatrices d'emplois. Pour répondre à ces besoins, les entreprises doivent optimiser leurs chaînes d'approvisionnement et réduire leurs coûts afin d'accroître la satisfaction client tout en respectant des normes environnementales de plus en plus exigeantes.

Pour cela, la Française REM vous propose d'investir dans un immobilier mêlant locaux d'activités et locaux logistiques avec la SCPI LF Opportunité Immo. Ces parcs d'activités offrent ainsi aux entreprises des espaces adaptés en périphérie avec des loyers moins élevés et des surfaces facilitant la gestion de leurs stocks. Le patrimoine de la SCPI est également composé d'actifs de logistique du dernier kilomètre, dernier segment de la chaîne de livraison d'une commande, essentiels pour la satisfaction client et la gestion des livraisons et retours. En se constituant un patrimoine immobilier de qualité dans des zones économiques urbaines reconnues en France et en Europe, LF Opportunité Immo vise pour ses investisseurs une potentielle performance supérieure à la moyenne des SCPI de rendement[1]. Cette stratégie repose notamment sur la sélection de locataires de qualité, engagés dans des baux de longue durée et assurant un potentiel de revenus stables.

Enfin, la SCPI LF Opportunité Immo s'engage activement en adoptant une gestion durable de ses actifs, contribuant ainsi à l'un des objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies de lutte contre les changements climatiques. Pour ce faire, la SCPI s'engage à réduire les émissions de gaz à effet de serre de son patrimoine afin d'aligner, au plus tard en 2030, ces dernières avec une trajectoire de réchauffement de 1,5°, en lien avec les objectifs de l'Accord de Paris.

Investir dans LF Opportunité Immo aux côtés de La Française REM, société de gestion historique, c'est donc rendre votre épargne utile à l'économie réelle et contribuer, ensemble, au développement du tissu économique local et européen.



Philippe DEPOUX
Président de La Française Real Estate Managers

LF OPPORTUNITÉ IMMO

Nouveaux modes de consommation & urbanisation

Accompagner le développement du tissu économique européen & la restructuration des chaines d'approvisionnement.

Objectif de rendement 2025

5,50 - 5,70%
Taux de distribution[1] cible* 2025

SCPI Logistique

Parcs d'activités nouvelle génération et logistique du dernier kilomètre en France & en Europe

***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. Performance prévisionnelle basée 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 ou sur demande.** [1]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. Source La Française : 30/09/2025.

PARTICIPER AU DÉVELOPPEMENT DU TISSU ÉCONOMIQUE

La SCPI LF Opportunité Immo, crée en 2012, est une SCPI qui contribue au développement du tissu économique local et bénéficie du dynamisme des PME.

Avec un cœur d'investissement basé sur les **parcs d'activités « nouvelle génération »** situés dans des zones d'activités établies et sur la **logistique du dernier kilomètre**, son patrimoine immobilier permet aux investisseurs :

- de devenir indirectement propriétaires d'actifs **modernes et adaptés** aux nouveaux usages,
- d'investir dans une SCPI à **rendement potentiellement élevé,**
- et d'obtenir de **potentiels revenus complémentaires.**



LF Opportunité Immo investi dans des **zones stratégiques, proches des principales métropoles françaises et européennes.** La SCPI vise à se constituer un patrimoine composé d'actifs à destination de logistique, de locaux d'activités, d'entrepôts, d'entrepôts de messagerie, de locaux industriels et de locaux techniques pour au minimum 70 % et de bureaux et de commerces (30% max.), reposant principalement sur les **besoins immobiliers des petites et moyennes entreprises, ou d'entités locales de taille plus importante.**

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

- Des marchés locatifs où la **demande est forte et l'offre adaptée** aux besoins
- Une **diversité** des locataires et des secteurs d'activités
- Une démarche prenant en compte les **aspects environnementaux**

Un immobilier répondant à plusieurs enjeux

Une population qui s'urbanise

70 % de la population mondiale vivra dans des zones urbaines d'ici 2050

La restructuration des chaines d'approvisionnement

Croissance de l'e-commerce : 76 % des internautes européens ont acheté en ligne en 2022

Un challenge exigeant : livrer le consommateur au bon moment et de manière plus respectueuse de l'environnement

Le développement du tissu économique

Volonté de réindustrialisation d'une partie de la production en France

Des entreprises de types PME/PMI génératrices d'emplois, réparties en région pour soutenir le rendement immobilier (non garanti)

Des enjeux environnementaux qui s'accentuent

Le e-commerce vert : des objectifs forts de réduction des émissions face à de nouveaux modes de consommations

L'économie circulaire : un modèle économique d'avenir

Sources : Cushman & Wakefield, Francenum.Gouv.Fr, Fevad

Le Couloud
Vénissieux (69)
Locaux d'activités | 2 565 m²

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



UN PATRIMOINE & DES LOCATAIRES DE QUALITÉ

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

46 immeubles*
avec une ouverture récente à l'Europe
(Allemagne, Espagne & Royaume-Uni)

223 872 m²

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE & SECTORIELLE

Logistique et locaux d'activités	89,5%
Bureaux	10,5%
Île-de-France	48%
Régions	40%
Espagne	5,5%
Allemagne	4,5%
Royaume-Uni	2%



ZAE DE LAMIRAULT
Collégien (77)
Locaux d'activités | 3 790 m²

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.

95,3% **Taux d'occupation physique²**
95,3% **Taux d'occupation financier³**

93,4%	Locaux occupés
1,9%	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
4,7%	Locaux vacants en recherche de locataire

219 **baux directs & indirects**
12 517 610 €
Total des loyers encaissés en 2025

***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: 30/09/2025. [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.



Lina-Ammonstr.10
Nuremberg (Allemagne)
Bureaux & logistique | 25 230 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.

4,55% TRI[1] 10 ans (2014– 2024) **5,62%** PGA[3]

5,62% TD[2] 2024 représentant 11,37€/part[4]

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Historique des performances[2]

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
5,55%	5,45%	4,80%	4,65%	5,04%	4,52%	5,21%	5,40%	5,46%

Risque de perte en capital

Risque de variabilité des revenus potentiels



PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

313 M€
Capitalisation

5 974
Associés

203 €
Prix de souscription

FR0014006MI9
Code ISIN

184,73 €
Valeur de retrait

14,45%
Situation d'endettement bancaire

1er jour du 6e mois
suivant le mois de souscription
Délai de jouissance

Source des données de la SCPI - La Française : 30/09/2025.

[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 de 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).

Commission de gestion 12% HT max. soit 14,40% 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.

LE SAVIEZ-VOUS ?

LF Opportunité Immo est **classée en article 9 au sens du règlement Disclosure (SFDR) et poursuit un objectif de lutte contre le réchauffement climatique.** Elle prend également en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Tous les détails sont disponibles dans la note d'information de la SCPI disponible 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 une somme d'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, 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
- Produit non coté présentant une liquidité moindre
- Durée de placement recommandée : 9 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, 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 9 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. Source : La Française 30/09/2025

ASPIM, 30/09/2025 La Française Real Estate Manager leader 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 leaders français de l'immobilier collectif[1]

26,8 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 Opportunité Immo a reçu le visa AMF SCPI n°22-12 en date du 12 août 2022. 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