

INVESTISSEZ DANS  
LA SANTÉ DE DEMAIN  
EN COEUR DE VILLE  
DÈS 300€\*

AVEC LA SCPI  
LF AVENIR SANTÉ



# LA SCPI, UNE SOLUTION D'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

## PRINCIPES & FONCTIONNEMENT

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

- ✓ Pour un **projet de vie cohérent** (études des enfants, achat dans l'immobilier...)
- ✓ **En cas de coup dur** (accident, santé, perte d'emploi...)
- ✓ Afin de **constituer, transmettre un capital ou une rente** (retraite, patrimoine, aide des proches, héritage...)

### C'EST QUOI UNE SCPI ?

Une **Société Civile de Placement Immobilier** est un produit financier permettant de faciliter l'accès à **l'immobilier d'entreprise** (bureaux, commerces, logistique, etc.).

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



**MODES D'ACQUISITIONS**  
Au comptant, à crédit, en démembrement\*, en assurance vie

### LES ÉPARGNANTS

achètent des **parts de SCPI** et deviennent associés



### LA SCPI

est gérée quotidiennement par **LA FRANÇAISE**

Constitution d'un patrimoine dès 300€ (équivalent à une part)

Produit non coté représentant une liquidité moindre

### LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Achète des **immeubles** et s'occupe de **la gestion immobilière et locative** (recherche des locataires, gestion des baux, entretien de l'immeuble, travaux)

Aucune contrainte de gestion  
En contrepartie de frais annuels



Facilité d'accès à un portefeuille d'immeubles

Risque de perte en capital

### LE PATRIMOINE

génère des **loyers potentiels**



Les immeubles peuvent ensuite être cédés et **générer d'éventuelles plus-values**

Revenus complémentaires  
Risque de variabilité des revenus



Potentiel de création de valeur du patrimoine

Durée de placement recommandée 9 ans

### LA SCPI

redistribue **trimestriellement** les revenus potentiels générés **AUX ÉPARGNANTS**



Les associés bénéficient également d'une potentielle **fiscalité avantageuse** grâce aux dispositions de certains **pays**

Dispositions fiscales pouvant évoluer dans le temps avec des impacts potentiellement défavorables (rétroactivité de certaines lois fiscales)

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. Les SCPI peuvent recourir à l'endettement. Les caractéristiques d'endettement peuvent être différentes selon les SCPI. Vous pouvez retrouver ces éléments en vous référant à la note d'information pour en connaître les modalités (paragraphe « Politique d'investissement ») et/ou aux statuts de la SCPI.

\*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.

# INVESTISSEZ DANS L'IMMOBILIER DE SANTÉ

## AVEC LA SCPI LF AVENIR SANTÉ

La société évolue et de nouveaux besoins émergent. La santé est devenue **un enjeu durable, au cœur de nos préoccupations**. LF Avenir Santé investit dans le **secteur médico-social en cœur de ville**, permettant aux investisseurs :

- ♦ de participer au **développement du secteur** & de **l'accès aux soins**,
- ♦ de s'engager dans une **démarche durable**, favorisant une sélection et une gestion responsable des immeubles,
- ♦ d'obtenir de **potentiels revenus complémentaires**.



## LA SANTÉ, UN OBJECTIF COMMUN À TOUS

Favoriser une société plus inclusive et relever les défis du virage domiciliaire : **moins de séjours en établissement, plus de proximité**.

**Prévenir, soigner et accompagner** de manière globale et continue les patients au plus près de chez eux.

Mettre en place une vraie **politique de prévention** permettant de préserver près de 100 000 vies par an.

Développer le **bien-être au travail** des professionnels et le **service aux patients** et aux aidants.

Comblers le vide existant entre le **logement personnel des seniors** avec aide à domicile et l'EHPAD, lieu d'accueil de la grande dépendance.

**+57%**

de seniors indépendants en 2035

**+40%**

nombre de personnes souffrant d'Affections Longue Durée<sup>1</sup>

**8x plus**

la dépense moyenne de santé d'un homme âgé de 74 vs 24 ans

Source : Prévisions INSEE – 2020 ; United Nation, population division - 2020 / L'Observatoire, Mutualité Française, octobre 2020 ; DREES, comptes de la santé – édition 2020 ; Etude Drees mai 2017. <sup>1</sup>Maladie dont la gravité et/ou le caractère chronique nécessite un traitement prolongé et une thérapeutique particulièrement coûteuse ouvrant droit à la prise en charge à 100 % (sur la base du tarif de la sécurité sociale) pour les soins liés à cette pathologie (source Ameli)

## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

### OÙ ?

En cœur de ville, dans des **zones dynamiques** à fort potentiel de valeur ajoutée **en France & en Europe**.

### QUOI ?

Dans des actifs en lien avec le secteur médico-social allant des **soins du quotidien** (maison de santé, généralistes, etc.) aux **besoins générationnels** (crèche, résidence senior, etc.).

### COMMENT ?

Avec une **équipe dédiée à l'immobilier de santé** alliant expertise, sélectivité et **gestion durable des immeubles**.



Photo non contractuelle. La SCPI est détentrice de parts d'une société civile immobilière (SCI), propriétaire de l'ensemble immobilier présenté. Les exemples d'investissement donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

# DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

D'UN PATRIMOINE ALLIANT SANTÉ, PROXIMITÉ & MODERNITÉ

30 immeubles  
37 854 m<sup>2</sup>  
39 baux directs et indirects

## RÉPARTITION SECTORIELLE & GÉOGRAPHIQUE



47%	Pôle Santé	37,00%	Paris
35%	Clinique	4,25%	Île-de-France
13%	Maison de repos	34,27%	Régions
2%	Crèche	13,88%	Belgique
2%	Résidence senior	10,60%	Irlande
1%	Coliving senior		

## TAUX D'OCCUPATION

100% Taux d'occupation physique<sup>1</sup>  
100% Taux d'occupation financier<sup>2</sup>

100% Locaux occupés  
0,0% 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  
0,0% Locaux vacants en recherche de locataire

<sup>1</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>2</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.



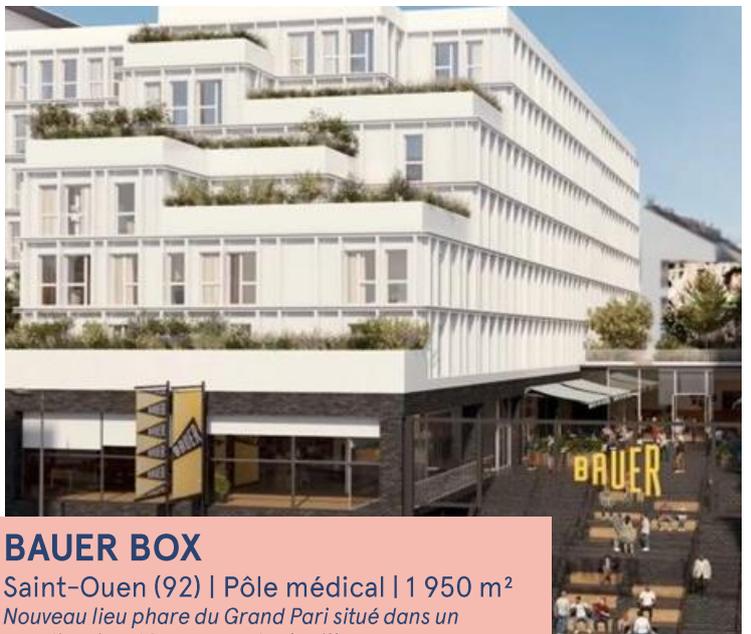
### BALLINTAGART HOUSE

Dublin (Irlande) | Clinique spécialisée | 1 800 m<sup>2</sup>  
Situé à proximité du centre-ville de Dublin



### MAISON DE SOIN

Anvers (Belgique) | EPHAD | 7 250 m<sup>2</sup>  
Maison de soin moderne à proximité des transports en commun



### BAUER BOX

Saint-Ouen (92) | Pôle médical | 1 950 m<sup>2</sup>  
Nouveau lieu phare du Grand Pari situé dans un quartier visant à reconnecter la ville

Cliquez ici pour visiter les immeubles de la SCPI !



OU SCANNEZ-MOI !

Photos non contractuelles. Les exemples d'investissement donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.  
\*La SCPI est détentrice de parts d'une société civile immobilière (SCI), propriétaire de l'ensemble immobilier présenté.  
Source : La Française REM 31/12/2023

# DONNEZ DU SENS À VOTRE ÉPARGNE

## GRÂCE À UNE DÉMARCHE DURABLE

Afin de protéger la valeur de son patrimoine aujourd'hui et demain, LF Avenir Santé est labélisée ISR et **intègre des critères dits extra-financiers** dans sa politique de sélection et de gestion, autour de **5 objectifs ESG\*** répartis en **3 catégories** :



### ENVIRONNEMENTAL

Réduction de l'empreinte carbone du patrimoine  
Résilience des immeubles face aux risques climatiques

### SOCIAL

Lutte contre le manque d'équipements médico-sociaux  
La prise en charge qualitative des patients

### GOVERNANCE

Sensibilisation des locataires et prestataires autour de la démarche durable

**Le Label ISR ne garantit pas la performance financière du fonds.**

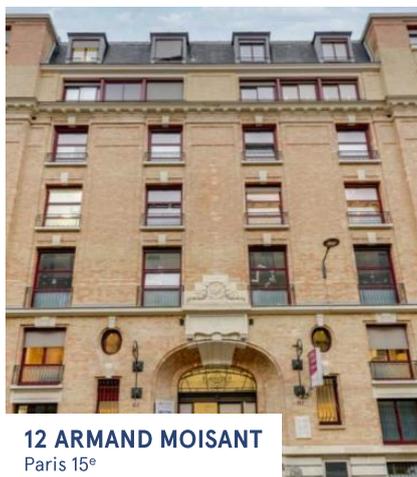
\* Environnemental, Social et de Gouvernance

## UNE SÉLECTION RIGOUREUSE DES IMMEUBLES

- ◆ Réalisation d'un audit ESG\* de l'immeuble
- ◆ Analyse de conformité des constructions neuves, visant la préservation des ressources et l'intégration du bâtiment dans son territoire
- ◆ Définition des objectifs de réduction basée sur les consommations réelles

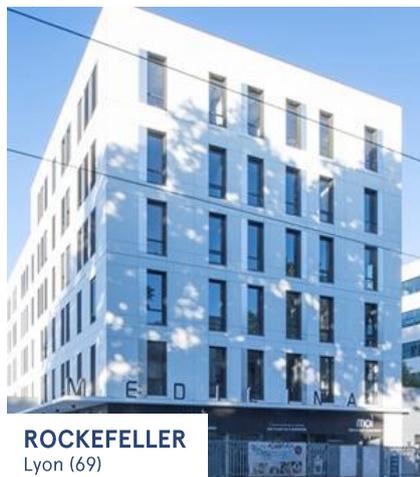
## UNE GESTION DURABLE DU PATRIMOINE

- ◆ Mise en place et suivi des plans d'amélioration des caractéristiques environnementales et sociales des immeubles
- ◆ Suivi des trajectoires de décarbonation et des risques de durabilité
- ◆ Conservation et protection de la biodiversité



**12 ARMAND MOISANT**  
Paris 15<sup>e</sup>

Plus de 40 spécialités médicales (cardiologie, neurologie, ORL, etc.)



**ROCKEFELLER**  
Lyon (69)

Utilisation d'énergies renouvelable & bornes de recharges pour véhicules électriques



**RÉSIDENCES SENIORS**  
41 actifs en France

Immeubles neufs et moderne avec un locataire exploitant engagé dans une démarche RSE

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

## LE SAVIEZ-VOUS ?

LF Avenir Santé est classée en article 8 au sens du règlement Disclosure (SFDR) et promeut des caractéristiques environnementales et sociales (suivi des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, adaptation des actifs face aux risques climatiques physiques, développement des infrastructures médico-sociales et prise en charge qualitative des occupants). 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](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.

# LF AVENIR SANTÉ

## PERFORMANCES

### 4,70%

Taux de distribution sur  
valeur de marché 2023 (TDVM<sup>1</sup>)

### 4,80%

Taux de Distribution  
2023 (TD<sup>2</sup>)

LF Avenir Santé est une SCPI récente, créée en juillet 2021, ne permettant pas d'afficher un TRI 5, 7 ou 10 ans. Sa performance n'est pas un indicateur fiable des performances futures.

Historique de  
performance 2022

TDVM	TD
4,72%	4,91%

<sup>(1)</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 e plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année. Méthodologie ASPIM / Source La Française REM. <sup>(2)</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. (4) 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.

## UN FONDS DE PARTAGE

LF Avenir Santé est un **fonds de partage** qui s'engage en soutenant l'association **Fondation des hôpitaux** à améliorer le quotidien des soignants, des patients et des aidants.

Elle s'engage à reverser un **don annuel égal à 0,33% des commissions de souscription** perçue annuellement, équivalant à 0,03% du montant souscrit.



fondation des hôpitaux

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES & COMMISSIONS

Capitalisation  
**182 650 200 €**

Associés **6 336**

Prix de part **300 €**

Min. de souscription  
**1 part**

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

Code ISIN  
**FR0014006ML3**

Source : 31/12/2023

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)

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

Commission de gestion  
**10% HT, soit 12% TTC**  
du montant hors taxes des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets encaissés par la société

Commission d'acquisition ou de 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 des travaux  
**3% HT, soit 3,60% TTC max.**  
du montant TTC des travaux réalisés

## LA FRANÇAISE, UN ACTEUR DE RÉFÉRENCE

### N°1

FRANÇAIS EN  
IMMOBILIER COLLECTIF

### 8e

ASSET MANAGER EUROPE  
CATÉGORIE BUREAU

### 51e

ASSET MANAGER MONDE



### ~31 Mds€

ENCOURS SOUS GESTION

### 3 pôles

STRATÉGIQUES EN EUROPE  
AVEC DES ÉQUIPES  
OPÉRATIONNELLES COUVRANT 7  
MARCHÉS (FRANCE, ALLEMAGNE,  
BELGIQUE, PAYS-BAS,  
LUXEMBOURG, ROYAUME-UNI,  
IRLANDE)

### ~170

EXPERTS EN INVESTISSEMENT  
ET GESTION

### +1900

ACTIFS IMMOBILIERS

### +50

ACTIFS EN EUROPE  
(HORS FRANCE)

### +6 000

LOCATAIRES

Source : La Française | <sup>1</sup> ASPIM, 31/12/2022, fonds immobiliers grand public SCPI en termes de capitalisation | <sup>2</sup> IP Real Estate TOP 150 REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS, juin 2022, classé par actifs sous gestion | <sup>3</sup> PFR/IREI Global Investment Managers 2022, total d'encours sous gestion. 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.

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

Les informations contenues dans cette présentation ne constituent pas une offre ou une sollicitation d'investir, ni un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques. Elles sont considérées comme exactes au jour de leur établissement, n'ont pas de valeur contractuelle et sont sujettes à modification. La société de gestion dispose du droit d'arrêter la commercialisation du fonds. Pour consulter la politique de réclamation de La Française : <https://www.la-francaise.com/fr/informations-reglementaires> 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 du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)). La Française AM Finance Services - 128, boulevard Raspail, 75006 Paris - Société par actions simplifiée au capital de 800 000 € - 326 817 467 RCS Paris - N° TVA : FR 81 326 817 467 - Agrément ACPR n° 18673 - [acpr.banque-france.fr](http://acpr.banque-france.fr) - Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Ile-de-France sous le n°CPI 7501.2016.000.010.432 - Transactions Immobilières - Garantie Financière consentie par la CIC, 6 avenue de Provence 75009 Paris - Numéro ORIAS 13007808 - [www.orias.fr](http://www.orias.fr)



LA FRANÇAISE  
INVESTING TOGETHER

[www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)