

LF AVENIR SANTÉ

La santé de demain en cœur de ville

Devenez acteur dans
une **société intergénérationnelle**
aux besoins nouveaux

Participez à la démocratisation du **secteur médico-social en cœur de ville**

Investissez dans un produit **d'épargne acyclique et décorrélé** de l'économie marchande

Soyez acteur aux côté d'une **SCPI engagée** dans une **démarche durable** avec le label ISR

La SCPI est un produit offrant une **faible liquidité** et présentant un **risque de perte en capital**

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

La santé,
un objectif commun à tous

Transformation, proximité et accessibilité
Le secteur médico-social est un secteur en pleine mutation, soumis à d'importants enjeux de transformation de l'offre pour favoriser l'émergence d'une société plus inclusive et relever les défis du virage domiciliaire : moins de séjours en établissement, plus de proximité.

Organisation des soins et de l'activité des professionnels
Le système de santé français respecte la liberté de choix du patient. Il s'appuie sur des structures multiples. L'objectif essentiel est de prévenir, de soigner et d'accompagner de manière globale et continue les patients et les résidents, au plus près de chez eux.

Plus de prévention
La promotion de la santé et la prévention constituent le 1er axe de la Stratégie nationale de santé 2018-2022 du Gouvernement. La France s'est engagée à mettre en place une vraie politique de prévention permettant de préserver près de 100 000 vies par an.

Accompagnement des patients et des aidants
Le bien-être au travail des professionnels et le développement de l'expérience et du service aux patients et aux aidants deviennent primordiaux.

Amélioration du parcours résidentiel
Il existe un fort enjeu autour de l'émergence d'une offre immobilière qui pourrait combler le vide connu à ce jour entre le logement personnel des seniors avec l'aide à domicile et l'EHPAD, lieu d'accueil de la grande dépendance.



Le vieillissement de la population, une tendance long-terme : +57% de seniors indépendants et +30% de dépendants de 2015 à 2035



Dépense moyenne de santé d'un homme âgé de 70/74 ans : 8 fois plus élevée que celle d'un homme de 20/24 ans



En 10 ans, le nombre de personnes souffrant d'Affections Longue Durée a augmenté de 40%*



*La consommation de soins de ville** forme un ensemble de 56,5 milliards d'euros en 2019*



Constat d'un faible nombre de médecins en France mais en progression constante : +10 000 depuis 2012



Les médecins d'ici à 2040 : une population plus jeune, plus féminisée et plus souvent salariée

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. *Une affection de longue durée exonérante est une maladie dont la gravité et/ou le caractère chronique nécessitent 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 (https://www.ameli.fr/medecin/exercice-liberal/presciption-prise-charge/situation-patient-ald-affection-longue-duree/definition-ald)
**Soins de ville : médecins, dentistes, laboratoires d'analyses, cures thermales auxiliaires médicaux, etc.

En conclusion

Plus de patients chroniques et de personnes âgées
Des nouvelles attentes sociétales
Moins de moyens

« Notre objectif est de saisir dès aujourd'hui les opportunités que propose le marché, au travers d'une offre innovante de produits immobiliers de santé.

Au sein d'un secteur en pleine mutation, nous souhaitons créer la SCPI qui sélectionnera des actifs médico-sociaux en adéquation avec les nouveaux besoins, de la médecine de ville au logement alternatif.

Capitaliser sur notre expertise et nos convictions sociales et durables nous permettra de relever à vos côtés les enjeux de l'immobilier de santé de demain. »

Philippe DEPOUX
Président La Française Real Estate Managers



Une offre immobilière de santé
adaptée s'impose

Plusieurs types d'immobilier de santé deviennent nécessaires pour prévenir, soigner et accompagner chaque patient dans les meilleures conditions :

- **Des actifs de médecine de ville**, regroupant des professionnels de santé et permettant un parcours de diagnostic plus fluide
  (maison de santé pluridisciplinaires, médecin généraliste, dentiste, radiologue, etc.)
- **Des actifs de traitement de court-séjour** mais évolutifs tels que les séjours en cliniques ou hôpitaux spécialisés
  (logement pour les familles de patients, centre de dialyse, clinique MCO)
- **Des actifs de traitement de moyen séjour** avec des lieux de rééducation et de prise en charge
  (cliniques spécialisées, centre de cures thermales, thalassothérapie)
- **Des actifs de traitement de long séjour, dédiés aux besoins générationnels** avec des structures adaptées aux besoins des jeunes enfants ou à la prise en charge du grand âge et de la fin de vie
  (crèches, résidences seniors services, EHPAD)

LF Avenir Santé
Positionnement de la SCPI

Pour **compléter et diversifier sa gamme immobilière**, La Française REM propose aujourd'hui un nouveau véhicule d'investissement se concentrant sur le **secteur médico-social en cœur de ville.**

La SCPI LF Avenir Santé se positionne comme un **véhicule innovant et complémentaire** des fonds investissant sur des actifs de santé.
L'objectif de la SCPI est de répondre aux **nouvelles attentes sociétales du secteur médico-social** :

- Médecine de ville et besoins du quotidien
- Développement & accès aux soins
- Nouveaux usages des différentes générations et logement alternatif



LF Avenir Santé vise par ce biais à offrir une **réponse immobilière de proximité à différents besoins, en Europe** :

Des soins du quotidien, via des actifs de santé destinés à l'exercice de la médecine *(généralistes, dentistes, radiologues, ophtalmologues, maisons de santé…)*

En passant par des soins alternatifs comme les cures thermales

Jusqu'à des besoins générationnels tels que les crèches et hébergements collectifs pour personnes âgées dépendantes ou autonomes *(EHPAD, résidences séniors et coliving pour séniors)*

Source : Yourcare Consult Juin 2021 - Analyse de la société de gestion La Française REM basée sur ses propres convictions – Septembre 2021



« Cette décennie sera certainement celle de l'explosion des besoins et de la demande sur le marché de l'immobilier de la santé. Nous avons donc souhaité élaborer un produit pouvant couvrir encore plus globalement les différents secteurs de ce marché.

LF Avenir Santé, nous en sommes persuadés, saura à la fois se révéler un investissement louable, utile et performant en intégrant vos allocations SCPI. »

Thierry SEVOUMIANS, Directeur Général La Française AM Finance Services

Les caractéristiques
de la SCPI LF Avenir Santé

SOCIÉTÉ DE GESTION	LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS
Date de création	22 octobre 2021
Prix de souscription	300 €
Minimum de 1re souscription des associés	1 part
Durée de placement recommandée	9 ans
Délai de jouissance	1er jour du 4e mois qui suit la souscription
Fréquence de distribution	Trimestrielle
Commission de souscription	9% HT maximum (soit 10,8% TTC*)
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 immobilière	1,25% HT, soit 1,50% TTC* max. du montant de l'acquisition ou de la cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier.
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	3% HT max. (soit 3,60% TTC*) du montant TTC des travaux réalisés
Expert immobilier	BNP Paribas Real Estate Valuation F rance
Dépositaire	Caceis Bank
Commissaire aux comptes	Deloitte & Associés

Politique d'investissement : La SCPI LF AVENIR SANTE vise à constituer, directement ou indirectement, un patrimoine diversifié d'actifs immobiliers situés dans des Etats qui sont ou ont été membres de l'Union Européenne, en lien avec le secteur médico-social. Ce patrimoine diversifié sera constitué à 90% minimum, d'actifs en lien avec le secteur médico-social ou ayant un lien direct ou indirect avec la santé (en ce qu'au moins 50% de son chiffre d'affaires est généré par une activité en lien avec le secteur médico-social) et à titre accessoire, d'autres locaux (emplacements de parkings, bureaux, locaux d'entrepôts, commerces, etc., dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial). Ces actifs immobiliers pourront être constitués d'immeubles déjà construits mais également d'immeubles neufs achetés en état futur d'achèvement ou dans le cadre de contrats de promotion immobilière.

La note d'information de la SCPI LF Avenir Santé a reçu le visa AMF : SCPI n° 21-16 en date du 22/10/2021. Elle est disponible gratuitement auprès de la société de gestion. Code ISIN : FR0014006ML3.
La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément de l'AMF n°GP-07000038 du 26 juin 2007. Conformément à l'article 314-76 du règlement général de l'AMF, le client peut recevoir, sur demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit auprès de son conseiller.

*Au taux de TVA de 20 % actuellement en vigueur



La SCPI
brièvement



La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est une société qui gère et détient un portefeuille d'immeubles à usage locatif pour le compte d'épargnants, appelés « associés ».

Chacun peut y investir à hauteur de sa capacité, comptant ou à crédit, et devenir ainsi indirectement et collectivement « propriétaire » de biens immobiliers. Il s'agit là d'un placement à long terme.

+

- L'accès indirect au marché de l'immobilier
- La diversification patrimoniale à travers la constitution d'un capital immobilier pour une mise de fonds calibrée selon sa capacité d'investissement
- Un potentiel de complément de revenus et de plus value
- La mutualisation des risques immobiliers par la nature des différents immeubles investis
- L'absence de souci de gestion, en contrepartie de frais de gestion
- La déductibilité des intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers, en finançant l'opération à crédit.

−

- Le risque de perte en capital, et de faible liquidité comparé aux actifs financiers
- L'absence de garantie de revenus
- Une durée de placement recommandée de 9 ans
- L'absence de garantie de revenus et de capital ne dispense l'associé de ses obligations de remboursement inhérentes à la souscription d'un crédit. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts et être amené à supporter un risque de perte en capital. La revente des parts peut éventuellement ne pas couvrir le remboursement du crédit.

AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 9 ans.

Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces) présente des risques : absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti.

La société de gestion estime que la SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité : exposition aux énergies fossiles, exposition aux actifs non efficients énergétiquement, déchets produits en phase d'exploitation du bâtiment, risque sur l'érosion de la biodiversité, risques sur la biodiversité, Risques liés à l'utilisation de produits phytosanitaires. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et l'impact financier si ces risques devaient survenir. Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à la Note d'information.

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. La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est d'une manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement. Les caractéristiques d'endettement sont précisées dans le paragraphe « Politique d'investissement » de la note d'information.
La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.
Le label ISR ne garantit pas la performance du fonds.

Le fonds de partage,
faire de son investissement une action solidaire







En tant qu'acteur engagé, La Française Real Estate Managers souhaite pousser son engagement plus loin. La société de gestion s'engage à verser chaque année une participation auprès d'une association, créant un impact positif supplémentaire.

Les associés auront donc la possibilité de conjuguer investissement et solidarité grâce à leurs souscriptions leur permettant de soutenir des projets conçus par des équipes hospitalières. Le don effectué par la SCPI ne peut donner lieu à réduction d'impôt ni pour la SCPI, ni pour les investisseurs.

Modalités relatives au don : le don annuel est égal à 0,33 % calculé sur le montant total des commissions de souscription perçu annuellement par la Société de gestion.

Le bénéficiaire : la Fondation des Hôpitaux a pour objectif d'améliorer la qualité de vie quotidienne des enfants, adolescents et personnes âgées hospitalisés en France. Pour cela, la Fondation finance des projets autour de plusieurs champs d'action :

- Le rapprochement des familles
- Le développement des activités
- L'amélioration de l'accueil et du confort
- La lutte contre la douleur
- La prise en charge des adolescents en souffrance
- La transition adolescents-jeunes adultes
- Le répit des proches

fondation des **hopitaux**

LF Avenir Santé

Les changements majeurs liés aux défis environnementaux et sociétaux sont autant d'opportunités de reconsidérer l'avenir. Les nouveaux leviers identifiés constitueront la croissance et la performance financière de demain. C'est dans cet esprit que Le Groupe La Française, société de gestion, forge ses convictions d'investissement et conçoit sa mission.

Organisé autour de 2 piliers que sont les « actifs financiers » et les « actifs immobiliers », La Française déploie un modèle multi-boutiques auprès d'une clientèle institutionnelle et patrimoniale en France et à l'international.

Convaincu des profondes transformations inhérentes à un monde plus digitalisé et connecté, le groupe a créé une plateforme d'innovation qui vient fédérer les nouvelles activités identifiées comme des business clés pour demain.

La Française gère 53 milliards d'euros d'actifs à travers ses implantations à Paris, Francfort, Hambourg, Londres, Luxembourg, Madrid, Milan, Hong Kong et Séoul (31/12/2020)
La Française est une filiale de la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe (CMNE). Groupe Crédit Mutuel, rating Standard & Poor's (04/2020) : Long Terme : A, perspective négative / Court terme : A-1.

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER