SCPI

LF AVENIR SANTÉ

Rapport annuel 2025



investissement socialement responsable ISR

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

LF AVENIR SANTÉ

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 25 juin 2026









1/ FICHE D'IDENTITÉ 2

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025 4

3/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 14

4/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI 16

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 18

6/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 22

7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 24

8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 26

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 28

10/ COMPTES ANNUELS 31

11/ ANNEXE 34

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 40

13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 42

14/ ANNEXE RTS SFDR 46

Conjoncture immobilière par Virginie Wallut, directrice recherche & ISR
https://doc.la-francaise.com/documents/conjoncture-immobiliere-ra

1/ FICHE D'IDENTITÉ



Type de SCPI
SCPI d'entreprise à capital variable

Siège social
128 boulevard Raspail - 75006 Paris

Date d'immatriculation
20 juillet 2021

N° d'immatriculation au RCS
901 601 583 RCS Paris

Date de dissolution statutaire
19 juillet 2120

Capital social effectif au 31/12/2025
134 130 450 euros

Capital plafond statutaire
300 000 000 euros

Visa AMF
SCPI N° 21-16 du 22 octobre 2021

Indicateur Synthétique de Risque (SRI)[1]

1	2	**3**	4	5	6	7

Plus faible **Plus élevé**

[1] L'indicateur synthétique de risque et de rendement se situe sur une échelle allant de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

Siège social : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris
399 922 699 RCS Paris

Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007.

Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

Directoire
Guillaume ALLARD, Président
Thierry MOLTON, Directeur Général
Thierry GORTZOUNIAN
David RENDALL
Antoine LE TREUT

Conseil de surveillance
Groupe La Française, Président du conseil de surveillance
Philippe VERDIER
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale de Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaire aux comptes titulaire
PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3 place Valhubert - 75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance
Maëlle BRIENS, Présidente
Gérard BAUDIFFIER, Secrétaire
Jean AUFFRAY
Philippe CABANIER
Patrice CRÉTÉ
Louis DENIES
Philippe Georges DESCHAMPS
Daniel GEORGES
Marie-Bérengère TROADEC

Fin de mandat : à l'issue de la présente assemblée générale.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BNP Paribas Real Estate Valuation France
50 cours de l'île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt

Fin de mandat : à l'issue de la présente assemblée générale.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

Titulaire :
Deloitte & Associés
6 place de la Pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex

Suppléant :
B.E.A.S.
6 place de la Pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex

Fin des mandats : à l'issue de l'assemblée générale de 2027 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025

TAUX DE DISTRIBUTION[1] 2025	PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE[2] 2025	COLLECTE BRUTE 2025	INVESTISSEMENTS AEM[3]	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
5,08 %	5,08 %	38,6 M€	48,8 M€	-

[1] Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
[2] La 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.
[3] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

La SCPI LF Avenir Santé investit dans des zones dynamiques en France et en Europe. Avec une équipe dédiée alliant expertise, sélectivité et gestion durable des immeubles, elle vise à se constituer un patrimoine composé d'actifs immobiliers en lien avec le secteur médico-social allant des soins du quotidien aux besoins générationnels.

En 2025, LF Avenir Santé a poursuivi son développement et a enregistré une **collecte nette de 36,5 millions d'euros**. Ces ressources nouvelles lui ont permis de développer son portefeuille en France en participant à l'acquisition de **3 nouveaux actifs pour un montant total de 48,8 millions d'euros**.

D'un point de vue locatif, les taux d'occupation se sont **maintenus au plus haut** cette année encore. À Saint-Ouen, rue du Docteur Bauer, un centre médical de 1 936 m² avait été acquis en VEFA loué et livrable en juin 2026. À la suite de la défaillance du promoteur de l'opération, les locaux sont désormais à louer et la SCPI obtiendra en contrepartie une indemnité.

Des valeurs d'expertises en légère hausse en 2025
Les expertises réalisées en fin d'année tendent vers une stabilité des valeurs de l'ensemble des patrimoines des SCPI gérées par La Française, à l'exception des bureaux de grande taille situés en France.

À périmètre constant, la valeur d'expertise de la SCPI a affiché une hausse de 0,1 % par rapport à l'exercice précédent. Au 31 décembre 2025, sa valeur de réalisation a légèrement augmenté de 0,71 % par rapport au 30 juin 2025 (+0,64 % par rapport à fin 2024), pour s'établir à 244,18 euros par part et ne remet pas en cause le prix de la part qui reste inchangé et se positionne à 0,8 % au-dessous de la nouvelle valeur de reconstitution qui s'élève à 302,30 euros par part. Une résilience qui repose sur une classe d'actif décorrélée du reste du marché.

POSITIONNEMENT DU PRIX DE PART AU 31 DÉCEMBRE 2025

Valeur de réalisation	244,18 €
Valeur de reconstitution	302,30 €



Des distributions conformes aux annonces de début d'année
Le résultat 2025 a permis de distribuer **14,10 euros par part**. **Le taux de distribution 2025 d'Avenir Santé atteint 5,08 %** conforme aux prévisions annoncées il y a un an. Sur la base du budget présenté, la capacité distributive en 2026 est revue légèrement à la baisse avec un taux de distribution attendu entre 4,85 % et 5,05 %[1], en raison d'un décalage des investissements sur 2026, initialement prévus en 2025.

Enjeux 2026
En 2026, votre SCPI devrait connaître un maintien de son succès commercial avec une collecte nette attendue de 35 M€ qui lui permettra de développer son patrimoine avec de nouvelles acquisitions à hauteur de 60 M€, avec un taux de rendement moyen cible supérieur à 6 %. Ces futures acquisitions seront en partie financées par des emprunts qui permettront de porter le ratio d'engagement de votre SCPI autour de 30 %. La bonne synchronisation de la collecte et des acquisitions, conjuguée aux taux de rendements relutifs des opportunités recherchées sont les véritables enjeux des équipes de gestion en 2026.

Retrouvez également Guillaume Allard, Président La Française REM qui revient sur l'actualité de votre SCPI en scannant avec votre smartphone le QR code ci-contre ou en vous connectant sur Internet via l'url :
https://lp.la-francaise.com/fr/lf-avenir-sante-1/

[1] 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. L'objectif présenté ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de votre investissement, qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction des résultats.

Début 2025, pour le deuxième cycle consécutif, la SCPI LF Avenir Santé s'est vu décerner le **Label ISR**. Dans les 2 prochaines années la SCPI va donc poursuivre sa démarche qui vise à répondre aux grands enjeux suivants : participer au développement d'offres immobilières adaptées aux besoins des populations européennes comme des professionnels de santé, tout en prenant en compte les défis liés au changement climatique. **Le dernier rapport ESG** est disponible sur le site Internet du groupe la Française à la rubrique « Produits ».

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

Fonds de partage, elle soutient l'association Fondation des hôpitaux qui vise à améliorer le quotidien des soignants, des patients et des aidants.

*SFDR : Application du règlement UE 2019/2088 dit Règlement Disclosure et de la position recommandation AMF 2020-03.

CHIFFRES CLÉS

Capital effectif	134 130 450 €
Nombre de parts	894 203
Capitalisation	268 260 900€
Nombre d'associés	9 096

Prix de souscription par part au 1er janvier 2025	300,00 €
Prix de souscription par part au 31 décembre 2025	300,00 €
Variation du prix de souscription sur l'année 2025	-
Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2025	273,00 €

	2025 (en euros)	2024 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	10 832 306,97	15 162 135,73
dont loyers		1 153 520,84
Total des charges	758 405,86	7 080 214,39
Résultat	10 073 901,11	8 081 921,34
Distribution	10 952 106,50	8 633 819,80
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	134 130 450,00	115 857 300,00
Total des capitaux propres	238 475 766,78	207 173 461,54
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	249 477 599,70	204 674 837,67

	Global 2025 (en euros)	Par part 2025 (en euros)
Autres informations		
Résultat	10 073 901,11	13,03(1)
Distribution	10 952 106,50	14,10(1)

(1) Résultat et distribution par part en jouissance sur l'année.

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	274 935 317,79	307,46
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	229 352 564,00	256,49

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025

PERFORMANCE GLOBALE

Taux de distribution[1]

5,08 %



- **4,34 %** Distribution de résultat
- **-** Distribution de plus-values
- **0,36 %** Distribution de report à nouveau
- **0,38 %** Fiscalité Europe
- **-** Fiscalité plus-values immobilière France

[1] Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

Taux de distribution	
Taux de distribution 2025 (A)	**5,08 %**

Distribution (en euros par part)	
Distribution de l'exercice 2025[3] (B)	**14,10 €**
dont distribution de résultat	13,03 €
dont distribution de plus-values	-
dont distribution de report à nouveau	1,07 €
Fiscalité payée par le fonds (C)	**1,14 €**
Fiscalité Europe	1,14 €
Fiscalité plus-values immobilières France	-
Distribution brute (D)=(B)+(C)	**15,24 €**

Valeur de réalisation (en euros par part)	
Valeur de réalisation 2024	242,62 €
Valeur de réalisation 2025	244,18 €
Variation valeur de réalisation (E)	**0,64 %**

Performance globale annuelle	
Prix de souscription au 1er janvier 2025 (F)	300,00 €
Prix de souscription au 1er janvier 2026 (G)	300,00 €
Performance globale annuelle ((D+(G-F))/F	**5,08 %**

Rendement global immobilier	
Rendement global immobilier[4] (A)+(E)	**5,72 %**

[3] Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.
[4] Correpond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1). **Cet indicateur mesure la performance patrimoniale de la SCPI et ne reflète pas directement la performance effectivement perçue par l'investisseur en cas de rachat.**

Performance globale annuelle[2]

5,08 %

[2] La 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.

Taux de rentabilité interne (TRI)

LF Avenir Santé est une SCPI récente, créée en juillet 2021, ne permettant pas d'afficher un TRI1 5, 7 ou 10 ans

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (EN EUROS)

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

VALEUR COMPTABLE

Elle correspond à la valeur bilantielle à la clôture de l'exercice.

Valeur immobilisée des acquisitions	249 477 599,70
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(11 001 832,92)
Valeur comptable	**238 475 766,78**
Valeur comptable ramenée à une part	**266,69**

VALEUR DE RÉALISATION

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

Valeur de marché des immeubles & des titres de sociétés immobilières	229 352 564,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(11 001 832,92)
Valeur de réalisation	**218 350 731,08**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**244,18**

VALEUR DE RECONSTITUTION

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Valeur de réalisation	218 350 731,08
Frais d'acquisition des immeubles	27 636 906,57
Commission de souscription	24 328 447,68
Valeur de reconstitution[1]	**270 316 085,33**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**302,30**

[1] Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

VALEUR IFI

Depuis le 1er janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Les contribuables résidents français dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 euros, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 euros.

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2026 (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
257,16	207,68

Le cœfficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2026.



2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
ZOOM SUR LE PATRIMOINE

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] DÉTENUS AU 31/12/2025

EN DIRECT
0

VIA SCI
33

SURFACE EN EXPLOITATION
59 964 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS
–

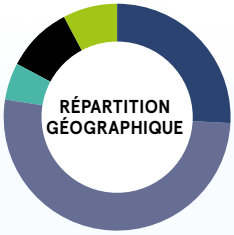
[1] Détenus au 31/12/2025.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2025



Santé et éducation
100 %

Cliniques	50 %
Pôle santé	35 %
Maison de repos	10 %
Résidence senior	2 %
Coliving senior	2 %
Crèche	1 %



Paris
25,97 %

Régions
51,78 %

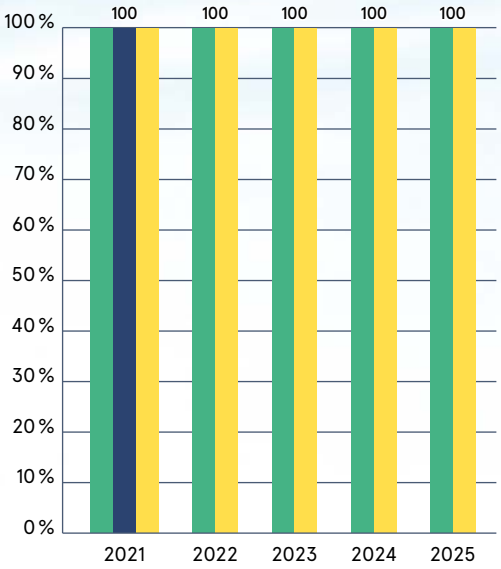
Île-de-France
5,14 %

Belgique
9,57 %

Irlande
7,54 %

TAUX D'OCCUPATION

Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



Rappel : Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés.
- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçues si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2025



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Locaux occupés
97,3 %

Locaux occupés sous franchise
2,7 %

CONCENTRATION LOCATIVE

44
baux

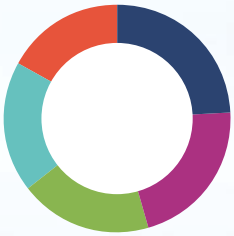
100 %
des loyers

Top 20
des locataires

98 %
des loyers

5
principaux locataires

55,6 %
des loyers



CLINIQUE DU MONT LOUIS
13,6 %

CLINIQUE DU PARC - ELSAN
11,9 %

MG SERVICES
10,5 %

MEDICINA
10,3 %

CLINEA
9,4 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir (WALT)
10,0 ans

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX DES 5 PRINCIPAUX ACTIFS (EN LOYER FACIAL)

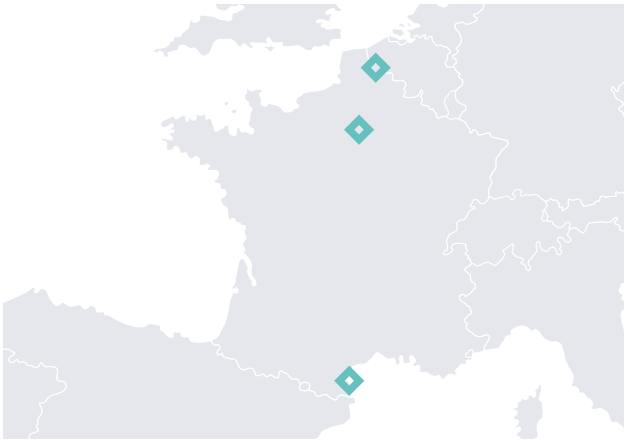
Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Clinique Mont-Louis PARIS (11)	10,5
Clinique du Parc SAINT-PRIEST-EN-JAREZ (42)	10,1
Médicina LYON (69)	8,0
Clinique Lautréamont LOOS (59)	12,0
Centre Jack Senet PARIS (15)	6,8

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2025

En 2025, LF Avenir Santé a réalisé 3 investissements pour un montant immobilier de

48,8 M€ HT AEM[1]



INVESTISSEMENTS VIA SCI EN FRANCE

13 AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC 94600 CHOISY-LE-ROI

Cette acquisition concerne une maison de maître construite à la fin du XIXe siècle de plus de 500 m², avec un jardin de 300 m². Cette maison sera entièrement réhabilitée en habitat partagé dans le cadre d'un CPI (Contrat de Promotion Immobilière). La réhabilitation permettra d'accueillir 12 seniors et 1 logement indépendant de 70 m² situé dans l'aile droite viendra compléter le projet.

Les travaux prévoient d'améliorer très sensiblement la performance énergétique et environnementale de l'actif. La notation ESG, ainsi que le plan d'actions ISR seront définis lors de la livraison.

L'actif sera exploité par la société Chez Jeannette qui propose une alternative aux solutions existantes d'accompagnement des seniors en perte d'autonomie, en développant le modèle d'habitat partagé et accompagné.

Cet actif a été acquis pour 2,9 M€ AEM[1].

Surface : **565 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **2 000 404 €**
Acquis par la SCI LF Grand Paris Santé dont le capital au 31/12/2025 est détenu à **99,5 %** par LF Avenir Santé.
Signature : **28/03/2025**

SANTÉ



CLINIQUE LE FLORIDE – 1 AVENUE DE THALASSA 66420 LE BARCARÈS

Il s'agit d'un ensemble immobilier à usage de clinique SMR (soins médicaux et de réadaptation) au Barcarès, à 30 km au nord de Perpignan, d'une surface de 7 857 m².

Cet établissement de rééducation-réadaptation fonctionnelle dispose de 120 lits d'hospitalisation et de 60 places d'hospitalisation de jour, est certifié « Haute Qualité de Soin » par la HAS (Haute Autorité de Santé). Il présente une très bonne performance énergétique et environnementale.

Cet actif a été acquis pour 31 M€ AEM[1] et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 48,17 %. Il est intégralement loué à Elsan dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 12 ans, avec une WALB de 11,5 ans.

Surface : **7 857 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **14 026 166 €**
Acquis par la SCI LF Hyde Park dont le capital au 31/12/2025 est détenu à **42,4 %** par LF Avenir Santé.
Signature : **11/06/2025**

SANTÉ



[1] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

CLINIQUE LAUTRÉAMONT – 1 RUE DE LONDRES 59120 LOOS

Située au coeur de Loos, en périphérie immédiate de Lille et des principales voies de communication de l'agglomération lilloise, la Clinique Lautréamont est un centre psychiatrique spécialisé dans le diagnostic et le traitement des affections psychiques de l'adolescent et du jeune adulte, âgés de 8 à 25 ans, en hospitalisation libre.

La clinique a été construite en 2010 et est composée de 3 bâtiments en R+1 : une clinique pour les enfants de 8 à 15 ans, une clinique pour les jeunes adultes de 16 à 25 ans et une salle de restaurant. Chacun d'eux dispose d'un jardin sécurisé. Un jardin thérapeutique et des emplacements de stationnement extérieurs viennent compléter le service.

L'ensemble est entièrement loué à Clinéa, filiale du groupe Emeis dans le cadre d'un bail commercial d'une durée ferme de 12 ans.

Cet actif a été acquis pour 19,6 M€ AEM[1].

Surface : **4 100 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **19 889 795 €**
Acquis par la SCI LF France Santé dont le capital au 31/12/2025 est détenu à **97,4 %** par LF Avenir Santé
Signature : **10/12/2025**



[1] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI LF Avenir Santé s'élève au 31 décembre 2025 à 274 935 318 euros d'actifs détenus dont 24 480 000 euros d'actifs détenus en direct et 250 455 318 euros d'actifs détenus au travers de divers fonds immobiliers. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 0,1 % par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2025

Au 31 décembre 2025 la surface du patrimoine de LF Avenir Santé détient une superficie acquise (VEFA inclus) 59 964 m².

Répartition par nature de locaux



Santé
100 %

Répartition géographique



Paris
17,21 %

Île-de-France
1,26 %

Régions
62,78 %

Irlande
6,62 %

Belgique
12,12 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2025[1]

	Santé et éducation	Total en €	Total en %
Paris	71 396 004,35	71 396 004,35	25,97 %
Île-de-France	14 137 917,17	14 137 917,17	5,14 %
Régions	142 375 027,75	142 375 027,75	51,78 %
Irlande	20 726 368,51	20 726 368,51	7,54 %
Belgique	26 300 000,00	26 300 000,00	9,57 %
Total en €	**274 935 317,79**	**274 935 317,79**	
Total en %	**100,00 %**		**100,00 %**
Total 2024 en €	**218 252 278,79**	**218 252 278,79**	
Total 2024 en %	**100,00 %**		**100,00 %**

[1] Actifs immobiliers détenus en direct et au travers de parts de sociétés immobilières (au prorata de la quote part de détention du capital).

PATRIMOINE DÉTENU AU TRAVERS DE TITRES ET PARTS DE SCI ET AUTRES SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE (EN % DE DÉTENTION ET EN EUROS)

Type d'actifs	Santé et éducation	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	59 837,36	59 837,36
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	254 709 573,92	254 709 573,92
Valeurs estimées du patrimoine	250 455 317,79	250 455 317,79

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2025

Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en œuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.

DETTES ET ENGAGEMENTS STATUTAIRES

Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagements au 31 décembre 2025 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 45,00 % de la valeur d'acquisition des actifs.

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la valeur d'acquisition des actifs)	45,00 %	135,34
Dettes et engagements	26,21 %	78,84
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 3,2 ans)	17,47 %	52,54
- dont emprunts court terme	4,99 %	15,00
- dont opérations immobilières en VEFA	3,76 %	11,30

GARANTIES

Dans le cadre des emprunts immobiliers et des découverts bancaires, les emprunteurs ont octroyé les garanties suivantes :

- suretés réelles immobilières (privilège de prêteur de denier ou hypothèque) sur les actifs pour les emprunts immobiliers ;
- nantissement des parts sociales et des comptes bancaires des SCI détenus par la SCPI ;
- nantissement des produits et des créances sur les actifs donnés en garantie.

LEVIER AIFM

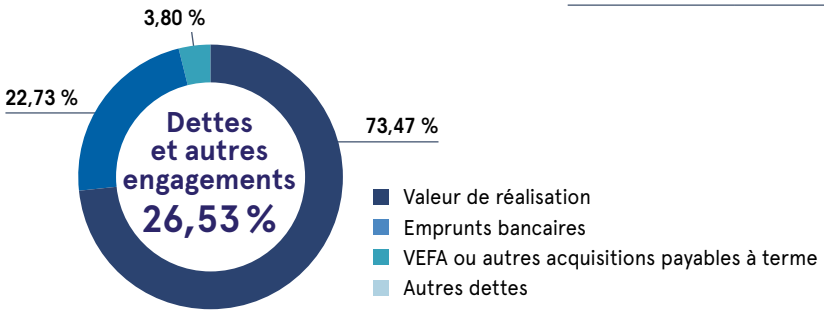
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute[1], conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 127 % de la valeur des actifs.

[1] Le levier AIFM correspond au rapport entre l'exposition (méthode brute/méthode de l'engagement) et la valeur nette d'inventaire (VNI) :
- l'exposition représentant la valeur de marché des immeubles et autres actifs détenus par la SCPI ;
- la VNI correspondant à l'actif net ou la valeur de réalisation.

RATIO ASPIM D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2025

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2025 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI augmenté des dettes et autres engagements payables à terme.



FINANCEMENTS MIS EN PLACE HORS VEFA EN EUROS (MÉTHODE ASPIM)

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	(15 000 000,00)	(52 539 493,29)	(67 539 493,29)

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, nous vous informons qu'aucun changement substantiel n'est survenu au cours de l'exercice.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

CONTEXTE GÉOPOLITIQUE

La guerre au Moyen-Orient qui sévit depuis fin février 2026 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à l'un des pays touchés par ce conflit, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier.

À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 20 février 2026.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de 3 candidats au moins et de 9 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028. Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature, la liste exhaustive de leurs mandats étant publiée sur le site internet de la société de gestion en suivant le lien qui vous a été communiqué dans la convocation à l'assemblée générale.

CANDIDATS SORTANTS

PERSONNES PHYSIQUES

Jean AUFFRAY – 46 ans
Détenant : 43 parts
Demeurant à : Angers (49)
Profession / activité : Responsable administratif et financier externalisé
Nombre de mandats CS SCPI : 1

Gérard BAUDIFFIER – 68 ans
Détenant : 160 parts
Demeurant à : Châtellerault (86)
Profession / activité : Ancien cadre dans l'industrie aéronautique
Nombre de mandats CS SCPI : 7

Maëlle BRIENS – 42 ans
Détenant : 20 parts
Demeurant à : Toulon (83)
Profession / activité : Professeur agrégée en Economie et Gestion Financière
Nombre de mandats CS SCPI : 2

Patrice CRÉTÉ – 81 ans
Détenant : 20 parts
Demeurant à : Paris 17e (75)
Profession / activité : Ancien cadre commercial bancaire
Nombre de mandats CS SCPI : 2

Philippe Georges DESCHAMPS – 65 ans
Détenant : 70 parts
Demeurant à : Puy-Sanières (05)
Profession / activité : Conseiller en épargne et prévoyance et gestion de patrimoine
Nombre de mandats CS SCPI : 8

Daniel GEORGES – 68 ans
Détenant : 20 parts
Demeurant à : Dunkerque (59)
Profession / activité : Radiologue, gérant de structures de soins
Nombre de mandats CS SCPI : 5

Marie-Bérengère TROADEC – 49 ans
Détenant : 25 parts
Demeurant à : Brest (29)
Profession / activité : Professeure de génétique à la faculté de médecine de Brest
Nombre de mandats CS SCPI : 1

NOUVEAUX CANDIDATS

PERSONNES PHYSIQUES

Eric BELLEC – 63 ans
Détenant : 20 parts
Demeurant à : Vern-sur-Seiche (35)
Profession / activité : Ancien cadre du transport privé et hospitalier
Nombre de mandats CS SCPI : 1

Bertrand de GELOES – 78 ans
Détenant : 70 parts
Demeurant à : Vannes (56)
Profession / activité : Ancien chef d'entreprise dans le transport
Nombre de mandats CS SCPI : 7

PERSONNE MORALE

SCI AAAZ
Détenant : 33 parts
Siège social : Versailles (78)
RCS : Versailles 490 714 458
Activité : SCI familiale
Nombre de mandats CS SCPI : 6

3/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

La Française Real Estate Managers, société de gestion immobilière, est membre de l'AFG et de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont LF Avenir Santé, bénéficient de la mise à disposition des directions « Conformité, Contrôle Interne, Risques non-côtés » et « Risques Opérationnels / Pilotage des risques » du Groupe.

LES TRAVAUX DE CONTRÔLE INTERNE, RISQUES FINANCIERS ET RISQUES OPÉRATIONNELS S'ARTICULENT AUTOUR :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.

Les contrôles permanents de second niveau sont placés sous la responsabilité du Contrôle Interne qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des auditeurs du Crédit Mutuel Alliance Fédérale. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, La Française Real Estate Managers reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Risque de perte en capital
La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de marché immobilier
Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : **risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire…), d'absence de rendement ou de perte de valeur.** Pour toutes les SCPI, le rendement pourrait être impacté par une dégradation des contextes économiques et/ou politiques nationaux et internationaux. Pour les SCPI investissant en Europe (hors France), le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Risque de liquidité
La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI en se trouvant restreintes. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondant, ou à défaut à la dotation du fonds de remboursement. Le porteur percevra alors un prix décoté par rapport au prix de souscription appelé valeur de retrait.

Risque lié au crédit
L'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement
Dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des promoteurs, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre dudit promoteur.

Risque lié à l'effet de levier
L'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement dans des Actifs Immobiliers et peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier.

Risque de gestion discrétionnaire
Il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

Risque de durabilité
Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion
La gestion des risques de La Française Real Estate Managers est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.
La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTERÊTS ET DÉONTOLOGIE

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un porteur ou des clients des sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet www.la-francaise.com.

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de la Française Real Estate Managers précise les règles et modalités d'application des principes de bonne conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Celui-ci intègre en complément des règles communes à l'ensemble des entités du Groupe La Française.

RÉMUNÉRATION

La Politique de rémunération des sociétés de gestion du Groupe La Française encadre la rémunération de l'ensemble des membres du personnel.

Le Groupe La Française veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement et les documents constitutifs des FIA ou OPCVM ou incompatibles avec l'intérêt des clients.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel s'est élevé à :

Effectif	Base brute Sécurité Sociale	Fixe	% fixe
220	15 586 999,80	14 097 594,81	90,44 %

Variable	Nombre bénéficiaire variable	% variable
1 489 404,99	83	9,56 %

Total rémunération Cadres dirigeant	Total rémunération Preneurs de risques
1 140 302,82	3 453 947,49

La rémunération variable est basée sur une enveloppe globale qui est fonction du Résultat Brut d'Exploitation consolidé du Groupe La Française. Cette enveloppe est répartie de façon discrétionnaire au sein de chaque métier en fonction des objectifs collectifs fixés puis répartie au niveau de chacun des collaborateurs en fonction de la réalisation des objectifs fixés.

La Politique est revue et validée par le conseil de surveillance du Groupe assisté par le Comité des rémunérations Groupe et par le Comité des rémunérations des Entités du Groupe.

Par ailleurs, elle a fait l'objet d'une évaluation interne centrale et indépendante dont les résultats s'avèrent satisfaisants.

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Française[1].

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB - justificatif de domicile) ;
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet : https://www.lfgrou.pe/clients (Rubrique MES INFORMATIONS - MODIFIER MES COORDONNÉES).

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié ou compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien http://lfgrou.pe/digital et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement La Française Real Estate Managers pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

Veuillez noter que vous disposez dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Pour prendre connaissance de vos droits :
https://www.la-francaise.com/fr-fr/politique-de-cookies.html
https://www.la-francaise.com/fr-fr/politique-de-confidentialite.html

Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française - Délégué à la Protection des données - 128, boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à dpo@la-francaise.com.

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

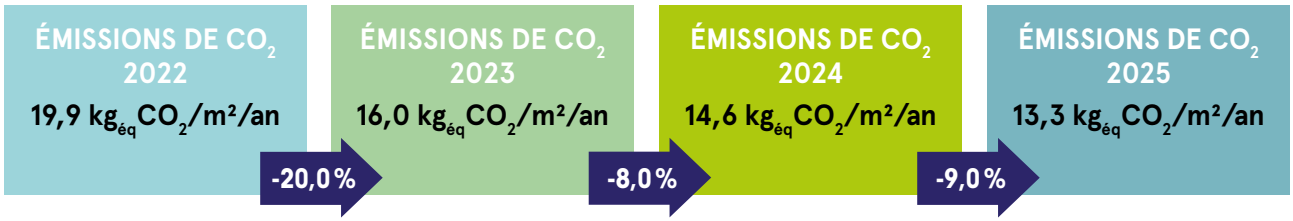
(1) https://cdnwmsi.e-i.com/SITW/wm/global/1.0.0/la-française/assets/content/download/Politique_de_remuneration_Groupe_La_Francaise___2025_01_07.pdf

4/ POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM

La Française REM place les critères E, S et G au cœur des politiques d'investissement et de gestion de ses actifs immobiliers, afin de répondre aux besoins de ses locataires, aux attentes de ses investisseurs et d'anticiper les réglementations nationales et européennes.

Bilan 2025

Sur le périmètre des SCPI de La Française REM[1], après trois baisses consécutives entre 2022 et 2024, les émissions de CO_2 reculent une nouvelle fois de 9 % en 2025 pour s'établir en moyenne à 13,3 $kgCO_2/m^2/an$.



La hausse continue des tarifs énergétiques pèse directement sur les charges d'exploitation de nos locataires et donc sur la rentabilité de vos SCPI. Chaque action menée pour réduire les consommations d'énergie défend la valeur des actifs immobiliers et anticipe les exigences réglementaires françaises et européennes.

Solutions innovantes

Collecte et fiabilisation des données

Depuis 5 ans, la société de gestion collecte et fiabilise les consommations d'énergie réelles afin de pouvoir suivre l'impact concret de ses actions sur la performance énergétique. En 2025, un effort particulier a été mené pour accélérer la collecte à l'international, une démarche encore peu répandue hors France.

Grâce aux efforts combinés des Asset Managers, Property Managers, du département ISR et de notre partenaire Deepki, 71 % des consommations d'énergie ont été collectées et fiabilisés sur les actifs.

Optimisation des systèmes CVC[2] en temps réel

Notre partenaire IQ Spot agit en temps réel sur les paramètres de régulation et de gestion des systèmes de CVC (Chauffage, Ventilation et Climatisation). Les économies réalisées couvrent les coûts de la prestation. Ce dispositif est déployé sur 49 immeubles fin 2025.

Intelligence artificielle prédictive

En 2025, La Française REM a testé une nouvelle solution basée sur l'intelligence artificielle prédictive, développée par Thermosphr. Le système ajuste en continu les paramètres des CVC[2], notamment en fonction des prévisions météorologiques, et optimise la maintenance pour maximiser le confort intérieur des occupants.



Mobilisation des parties prenantes

La multiplicité des acteurs impliqués dans la gestion d'un actif immobilier freine la diffusion des bonnes pratiques et des solutions innovantes. En 2025, la société de gestion a créé un club ESG pour s'assurer que les bonnes informations parviennent aux bonnes personnes. Au total, plus de 70 mainteneurs et property managers ont assisté à des ateliers de co-construction pour identifier les freins au changement et partager les leviers d'actions efficaces.

Les participants ont découvert la charte d'exploitation durable de La Française REM, outil de référence pensé pour accélérer l'adoption des meilleures pratiques sur l'ensemble du patrimoine géré.

Biodiversité

Au-delà des obligations réglementaires croissantes, préserver voire améliorer la biodiversité sur nos actifs contribue à leur qualité d'usage, à leur acceptabilité sociale et à leur résilience face aux risques climatiques.

Un document de référence

La Française REM a formalisé sa stratégie biodiversité dans un document de référence. Ce cadre garantit la cohérence des décisions à toutes les échelles (du bâtiment au portefeuille) en priorisant les actions aux phases où les leviers d'impact sont les plus élevés.

Une approche pragmatique

Les engagements de la société de gestion sont déployés de manière progressive, proportionnée et adaptée aux spécificités de chaque site. Les actions sont définies en fonction des enjeux locaux, des contraintes opérationnelles et des usages, dans une logique d'amélioration continue.

[1] Ensemble des SCPI de La Française REM, hors SCPI fiscales.
[2] CVC : Chauffage, Ventilation et Climatisation.

Des exemples concrets sur les immeubles des patrimoines de vos SCPI



THE WHOO HOSTEL – BORDEAUX

S'assurer de la performance théorique

Cet actif de tourisme, combinant résidence étudiante et auberge de jeunesse, présentait lors de sa livraison en 2022, un profil environnemental performant notamment grâce à son raccordement au réseau de chaleur urbain.

Les comités verts permettent le suivi opérationnel et un pilotage fin des actions d'amélioration continue. L'installation photovoltaïque en autoconsommation couvre 13 % des besoins électriques de l'établissement, réduisant structurellement la dépendance au réseau. La GTB[3] assure des réglages optimisés et permet de constater une corrélation avérée entre consommations énergétiques et variations d'occupation. Elles baissent graduellement en mai/juin, période de départ des étudiants, et remontent progressivement en septembre. Le suivi intelligent des consommations d'eau a permis d'identifier une suroccupation des logements étudiants prévus pour une personne et occupés par deux., illustrant la valeur opérationnelle de la donnée en temps réel.

MEMPHIS – PARIS 13e

Prévoir la mise aux derniers standards dès l'acquisition

Immeuble mixte emblématique du 13e arrondissement accueillant un magasin Decathlon sur 4 000 m² et 10 000 m² de bureaux, acquis en décembre 2023.

Les audits pré-acquisition avaient identifié plusieurs gisements d'amélioration énergétique sur la partie commerce. Ces travaux ont été intégrés dans le business plan de l'actif et déduit du prix d'acquisition. Un sas d'entrée non climatisé a été créé afin de réduire les déperditions thermiques liées aux flux de clientèle. Le remplacement des éclairages fluorescents par des LED sur l'ensemble des surfaces de vente génère une économie d'environ 10 %. Le renouvellement des terminaux de distribution de climatisation et de ventilation devrait apporter un gain équivalent.

Les premiers retours sont positifs avec une amélioration sensible du confort thermique et lumineux pour les clients comme pour les équipes du magasin.





COLOMBIA – BOIS-COLOMBES

Moderniser notre patrimoine existant

Immeuble de bureau de 10 000 m² livré en 2003 et acquis en 2019.

En 2023, et 2024, les consommations énergétiques s'affichaient environ 15 % au-dessus des benchmarks de l'OID[4]. Le locataire exprimant des attentes d'amélioration du confort thermique. Nous coconstruisons un programme de travaux pour agir sur les équipements techniques et optimiser la régulation de l'immeuble.

Le remplacement des groupes froids existants par des pompes à chaleur haute performance, a permis d'arrêter la chaudière à gaz en juin 2025. Au-delà du gain environnemental significatif, les occupants bénéficient d'un système plus fiable et d'un ajustement thermique plus fluide au quotidien, ainsi que d'une réduction des charges d'exploitation. En parallèle, un bureau d'étude environnemental accompagne les mainteneurs dans l'optimisation de la gestion des équipements de régulation.

L'article 8 SFDR pour la SCPI LF Avenir Santé

Votre SCPI se déclare « Article 8 » au sens du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). L'annexe SFDR est jointe à la fin de ce rapport et est également intégrée dans la note d'information disponible sur notre site internet à la rubrique produit du site La Française : https://www.la-francaise.com/fr-fr/investisseur/nos-fonds/actifs-non-cotes/immobilier.aspx

Onglet document.

La politique ESG de La Française REM fait partie intégrante de la démarche RSE Groupe La Française, holding filière de gestion d'actifs de Crédit Mutuel Alliance Fédérale, 1ère banque entreprise à mission.
En savoir plus : https://www.la-francaise.com/fr/nous-connaitre/groupe-la-francaise/un-acteur-engage/

[3] GTB : Gestion Technique du Bâtiment.
[4] OID : Observatoire de l'Immobilier Durable.

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ÉVOLUTION DU CAPITAL (EUROS)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions[1] (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre[2]
2021	8 978 700,00	17 957 400,00	59 858	59	1 616 166,00	300,00
2022	52 733 400,00	87 509 400,00	351 556	3 188	8 236 161,00	300,00
2023	91 325 100,00	77 183 400,00	608 834	6 336	7 166 448,00	300,00
2024	115 857 300,00	49 064 400,00	772 382	8 019	4 951 449,00	300,00
2025	134 130 450,00	36 546 300,00	894 203	9 096	3 471 606,00	300,00

[1] Diminué des retraits.
[2] Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	300,00	300,00	300,00	300,00	300,00
Distribution versée au titre de l'année N (euros)[1]		14,16	14,10	14,10	14,10
- dont distribution de report à nouveau (en %)				*5,82 %*	*7,59 %*
- dont distribution de réserves de plus-values (en %)					
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)[2]		4,72%			
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)		0,57	0,30	1,50	1,14
Taux de distribution (en %)[3]		4,91 %	4,80 %	5,20 %	5,08 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)[4]	(0,08)	0,47	2,62	1,90	0,92

[1] Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[2] Ancienne méthode correspondant à :
(i) la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values) ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.
[3] Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
[4] Report à nouveau après affectation du résultat.

MARCHÉ DES PARTS EN 2025 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier
Parts nouvelles	121 821	15,8 %
Parts retirées avec contrepartie	6 757	0,9 %
Parts cédées de gré à gré	47	NS
Parts transférées par succession et/ou donation	2 572	0,3 %

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 31 décembre
Parts en attente de retrait au 31/12	-	-

En 2025, dans un contexte immobilier chahuté, LF Avenir Santé a collecté 38,6 millions d'euros dont 2 millions d'euros ont permis de financer les demandes de retrait à hauteur de 6 757 parts. La collecte nette de 36,5 millions d'euros a permis à votre SCPI de poursuivre ses investissements (voir descriptif page 10).

Le marché des parts est resté fluide et aucune part n'est en attente de retrait au 31 décembre 2025. Avec 121 821 nouvelles parts la capitalisation de LF Avenir Santé s'élève à 268,3 millions d'euros.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT)
2022	13 345	22,3 %	1 mois	-	-
2023	8 146	2,3 %	1 mois	-	1 260,23
2024	19 839	3,3 %	1 mois	-	1 570,12
2025	6 757	0,9 %	1 mois	-	-

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES (EN EUROS ET EN % DES REVENUS)

	2021		2022		2023		2024		2025	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes			14,55	88,77	16,32	86,29	11,15	93,31	12,58	91,82
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire					0,86	4,57	0,72	6,03	1,04	7,61
Produits divers			1,84	11,23	1,73	9,14	0,08	0,67	0,08	0,57
Total des revenus			**16,39**	**100,00**	**18,91**	**100,00**	**11,94**	**100,00**	**13,70**	**100,00**
Charges										
Commission de gestion					0,39	2,05	0,21	1,75	0,10	0,76
Autres frais de gestion[1]	0,07		0,62	3,77	0,91	4,80	0,72	6,05	0,41	3,00
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice							0,01	0,09		
Charges immobilières non récupérées	0,01		0,02	0,12	0,12	0,63	0,26	2,20	0,16	1,19
Sous total - charges externes	**0,08**		**0,64**	**3,89**	**1,42**	**7,47**	**1,21**	**10,09**	**0,68**	**4,95**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)					0,03	0,17				
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens										
- dotation nette aux autres provisions[2]										
Sous total - charges internes					**0,03**	**0,17**				
Total des charges	**0,08**		**0,64**	**3,89**	**1,45**	**7,65**	**1,21**	**10,09**	**0,68**	**4,95**
Résultat	**(0,08)**		**15,75**	**96,11**	**17,46**	**92,35**	**13,28**	**89,91**	**13,03**	**95,05**
Variation du report à nouveau	(0,08)		1,59	9,73	3,11	16,45	(0,73)	(6,13)	(1,14)	(8,29)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire			14,16	86,38	14,10	74,57	14,10	118,04	14,10	102,89
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire			14,12	86,14	12,92	68,33	13,52	113,19	13,28	96,91

[1] Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.
[2] Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2024[1]	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	231 714 600,00	36 546 300,00	268 260 900,00
Cessions d'immeubles	33 596 476,21		33 596 476,21
Plus et moins-values sur cessions			
Réévaluations			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(26 011 641,89)	(4 597 249,27)	(30 608 891,16)
Achats d'immeubles	(51 508 996,90)	(7 805 679,45)	(59 314 676,35)
Achats de parts de sociétés immobilières	(186 762 316,98)	(36 997 082,58)	(223 759 399,56)
Sommes restant à investir	**1 028 120,44**	**(12 853 711,30)**	**(11 825 590,86)**

[1] Depuis l'origine de la société.

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D.441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2025								
Fournisseurs		546 545,54						546 545,54[1]
Fournisseurs d'immobilisations							610 657,98	610 657,98[2]
Total à payer		**546 545,54**					**610 657,98**	**1 157 203,52**
Échéances au 31/12/2024								
Fournisseurs		400 282,82						400 282,82[1]
Fournisseurs d'immobilisations							(766,02)	(766,02)[2]
Total à payer		**400 282,82**					**(766,02)**	**399 516,80**

[1] Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.
[2] Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les réglements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

RÉSULTATS DES SCI ET AUTRES SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE (EN % DE DÉTENTION ET EN EUROS)

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Recettes immobilières quittancées	**60 000,00**	**10 575 646,33**	**10 635 646,33**
Loyers		10 575 646,33	10 575 646,33
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes	60 000,00		60 000,00
Charges locatives non quittancées	**(7 328,03)**	**(440 711,81)**	**(448 039,84)**
Charges sur locaux vacants		(7 239,17)	(7 239,17)
Charges non récupérables	(7 328,03)	(433 472,64)	(440 800,67)
Charges liées à l'activité immobilière	**(104 992,52)**	**(632 345,79)**	**(737 338,31)**
Charges de travaux		(247 835,12)	(247 835,12)
Contentieux		(384 510,67)	(384 510,67)
Autres charges immobilières	(104 992,52)		(104 992,52)
Résultat immobilier	**(52 320,55)**	**9 502 588,73**	**9 450 268,18**
Rémunération de la société de gestion	(80 697,77)	(1 062 424,54)	(1 143 122,31)
Honoraires des commissaires aux comptes	(15 835,50)	(28 507,37)	(44 342,87)
Honoraires des experts immobiliers	(60,00)	(28 203,61)	(28 263,61)
Honoraires divers	(36 087,88)	(115 373,90)	(151 461,78)
Informations aux associés et informations légales	(87 478,81)		(87 478,81)
Frais de conseils et d'assemblées	(16 696,54)	(104 492,05)	(121 188,59)
Impôts, taxes, cotisations et versements assimilés	(16 837,54)		(16 837,54)
Autres charges d'exploitation	(4 272,04)	(25 086,17)	(29 358,21)
Autres produits d'exploitation	2,21	41 699,99	41 702,20
Résultat d'exploitation	**(257 963,87)**	**(1 322 387,66)**	**(1 580 351,53)**
Intérêts des emprunts	(96 151,31)	(1 502 587,07)	(1 598 738,38)
Charges financières	(58 517,92)	(11 237,06)	(69 754,98)
Produits financiers	806 977,71	110 757,61	917 735,32
Résultat financier	**652 308,48**	**(1 403 066,52)**	**(750 758,04)**
Charges exceptionnelles			
Produits exceptionnels			
Résultat exceptionnel			
Total	**342 024,06**	**6 777 134,56**	**7 119 158,62**



6/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes plusieurs modifications statutaires de votre SCPI.

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX DÉLIBERATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 a supprimé le quorum requis pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

Ainsi, nous vous proposons de supprimer la référence au délai de six jours relatifs aux secondes convocations.

En conséquence, le paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article 23 « Assemblées Générales » des statuts serait modifié comme suit :

« ARTICLE 23 : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours. ~~sur première convocation et de six jours sur convocation suivante. »~~

INTRODUCTION D'UN RÉGIME DE SURETÉS RÉELLES ACCORDÉES AUX SCPI

Le décret n° 2025-762 du 4 août 2025 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs ouvre la possibilité aux SCPI de recevoir ou d'octroyer des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels ou sur les parts ou actions de sociétés qu'elle détient ainsi que des sûretés personnelles afférentes à ces mêmes actifs.

Nous vous proposons en conséquence de modifier l'article 2 « Objet » des statuts comme suit :

« ARTICLE 2 : OBJET

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code Monétaire et Financier.

La Société peut, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale. Elle peut également détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5% du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

La Société peut accorder des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-115 du Code Monétaire et Financier ou sur les parts ou actions de sociétés mentionnées aux 2° et 2° bis du I de ce même article. Elle peut aussi accorder des sûretés personnelles à ces dernières sociétés. »

MODIFICATION DES RÈGLES RELATIVES À LA DURÉE DU MANDAT DE L'EXPERT INDÉPENDANT, À LA FRÉQUENCE DES EXPERTISES ET À L'ACTUALISATION ET LA PUBLICATION DES VALEURS EN APPLICATION DES ÉVOLUTIONS RÈGLEMENTAIRES

Le décret n°2025-762 du 4 août 2025 a apporté plusieurs modifications aux règles relatives aux expertises immobilières des SCPI.

Ainsi, l'actualisation semestrielle de la valeur de réalisation et de reconstitution des SCPI est désormais exigée, cette information devant être publiée dans le bulletin d'information.

Par ailleurs, il est dorénavant obligatoire de réaliser une expertise tous les trois ans et de procéder à une actualisation de cette dernière chaque semestre.

Enfin, la société de gestion nomme désormais l'expert responsable de l'évaluation des immeubles pour une durée de six ans ; sa candidature n'ayant plus besoin de l'aval de l'assemblée générale ordinaire des associés.

En conséquence, l'article 26 « Valeurs de la Société » serait rédigé comme suit :

« ARTICLE 26 : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise et d'une actualisation selon les modalités de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier.

~~Cette expertise est actualisée chaque semestre par l'expert.~~

L'expert dont la candidature ~~présentée par la Société de Gestion~~, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des marchés financiers, est nommé pour six ans par l'~~assemblée générale~~ la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion selon les modalités de l'article L214-109 du Code monétaire et financier ~~à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice~~ dans le bulletin d'information de la SCPI. »

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AU RÈGLEMENT DU DROIT FIXE FORFAITAIRE EN CAS DE CESSIONS

Actuellement, le règlement du droit fixe forfaitaire de 150 € HT en cas de cession s'effectue par chèque bancaire.

Afin de simplifier ce processus, nous vous proposons de procéder au règlement de ce droit fixe forfaitaire exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne serait plus accepté.

Ainsi, le paragraphe 6 « Frais administratifs » de l'article 18 « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts serait rédigé comme suit :

« ARTICLE 18 : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

6. Frais administratifs

Pour toute mutation de parts à titre gratuit, toute cession directe et toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI, il est dû à la Société de Gestion, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire, par cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, un droit fixe de 150 € HT. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction de capital.

Le règlement de ce droit fixe s'effectuera exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne sera pas accepté.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code monétaire et financier et de l'article 8 des présents Statuts, il est dû par le vendeur à la société la société de gestion, une commission de cession calculée au taux de 6,25 % HT (augmentée, le cas échéant, de la TVA en vigueur) sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. »

Nous espérons que ces propositions emporteront votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation.

La société de gestion



7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025 de la SCPI LF Avenir Santé.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos 3 réunions (des 6 mars, 2 octobre et 18 décembre 2025) à l'examen de l'évolution du patrimoine et de la situation locative, du marché des parts ainsi qu'à celui des comptes de votre SCPI. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI LF Avenir Santé s'est élevée à 38 573 400 euros, dont 2 027 100 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 36 546 300 euros correspondant à la souscription de 121 821 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 115 857 300,00 euros en début d'année, était ainsi porté à 134 130 450,00 euros au 31 décembre 2025. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 268 260 900 € euros et aucune demande de retrait de part n'était en attente.

SITUATION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous a régulièrement présenté les opérations réalisées ainsi que celles en projet, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger de leur bien fondé.

En contrepartie, nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2025, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 48 775 562 euros pour les acquisitions en France via des SCI, financées par la participation de votre SCPI à des augmentations de capital et la mise en place d'emprunt par les SCI ou OPPCI.

Ces investissements, dont la qualité a été remarquée lors de chacun de nos conseils, sont développés dans le présent rapport annuel : nous vous remercions de bien vouloir vous y reporter pour plus d'informations. Notre SCPI n'a réalisé aucune cession au cours de l'exercice.

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent tous deux à 100 % sur l'exercice 2025.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Le montant des placements immobiliers ressort au 31 décembre 2025 à 229 352 564,00 euros, dont 204 872 564,00 euros pour la valeur nette réévaluée des participations de la SCPI dans différentes SCI et 24 480 000,00 euros détenus directement par la SCPI. Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part s'établit à 302,30 euros.

Pour mémoire, nous vous rappelons que le prix de souscription de la part est de 300,00 euros.

Vous trouverez dans le rapport de la société de gestion les différentes valeurs de la part prévues par les textes qui n'appellent pas d'observation particulière du Conseil de surveillance.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 5 mars 2026, à laquelle a participé le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2025 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants. L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2025 de 10 073 901,11 euros, correspondant à un résultat par part de 13,03 euros.

Le dividende versé s'est élevé à 14,10 euros par part, dont un prélèvement sur le report à niveau de 1,07 euros par part. Le taux de distribution brut de fiscalité s'élève à 5,08 % et le report à nouveau après affectation du résultat s'établit à 0,92 euros par part, soit 0,8 mois de distribution.

CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement.

Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, qui ont été débattues au sein de notre conseil de surveillance.

La société de gestion vous propose de :

- préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales ;
- introduire un régime de sûretés réelles accordées aux SCPI ;
- modifier les règles relatives à la durée du mandat de l'expert indépendant, à la fréquence des expertises et à l'actualisation et la publication des valeurs en application des évolutions règlementaires ;
- préciser les règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions.

INDEMNITÉ DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Compte tenu de sa dynamique et du changement de dimension de notre SCPI depuis sa création, la charge de travail qui en découle et la durée des réunions de votre Conseil de Surveillance ont significativement augmenté. Inchangé depuis la création, nous soumettons à votre approbation une augmentation du montant des jetons de présence destinée à indemniser les conseillers pour leur temps de présence, pour porter l'enveloppe globale à 14 000 euros à compter du 1er janvier 2026.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en mars 2026 et qui vous est soumis par la société de gestion n'appelle pas de notre part d'observations particulières. Par conséquent, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années, ainsi que la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Les membres qui sollicitent le renouvellement de leur mandat méritent votre soutien afin de continuer à défendre vos intérêts et à maintenir avec la société de gestion des échanges critiques et constructifs, dans le souci permanent d'indépendance vis-à-vis de cette dernière.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2025 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons à souligner, que dans un contexte socio-économique particulièrement turbulent, avec des cycles de moins en moins lisibles et probablement plus volatiles, notre SCPI maintient son niveau de performance. Elle prouve ainsi la solidité et la pertinence de son modèle, grâce à une gestion rigoureuse et dynamique de l'ensemble des équipes de La Française que nous saluons.

Nous remarquons la poursuite d'un dialogue continu avec la Société de Gestion et la remercions pour sa disponibilité et sa transparence.

Nous croyons ainsi que ces échanges francs et directs enrichissent la réflexion pour mieux répondre aux enjeux actuels auxquels devra faire face notre SCPI.

Nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance ou par vote électronique et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter.

Pour le conseil de surveillance,
Maëlle BRIENS, Présidente

8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2025 – Approbation des comptes sociaux – Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2025 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 134 130 450,00 euros et un bénéfice net de 10 073 901,11 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 10 073 901,11 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 1 701 963,33 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 11 775 864,44 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 10 952 106,50 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés)
- au report à nouveau une somme de 823 757,94 euros

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier

L'assemblée générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Imputation de la prime d'émission au compte de plus ou moins-values de cession débiteur

L'assemblée générale :

- autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de gestion à procéder à l'imputation de la prime d'émission au solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre ;
- et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de "plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs – Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » ou de sommes prélevées sur la prime d'émission.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

L'ssemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte

L'assemblée générale autorise la société de gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Les associés prennent acte qu'aucun impôt sur la plus-value immobilière n'a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers au cours de l'exercice 2025.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de prélever un droit fixe dans le cadre du traitement des parts en déshérence

L'assemblée générale, autorise la société de gestion à prélever un droit fixe de 150 € HT, par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, pour toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Nomination de trois associés candidats au moins ou de neuf associés candidats au plus en qualité de membre du Conseil de surveillance

L'assemblée générale, prenant acte que le mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance suivants, arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, à savoir :

- Monsieur Jean AUFFRAY
- Monsieur Gérard BAUDIFFIER
- Madame Maëlle BRIENS
- Monsieur Philippe CABANIER
- Monsieur Patrice CRÉTÉ
- Monsieur Louis DENIES
- Monsieur Philippe Georges DESCHAMPS
- Monsieur Daniel GEORGES
- Madame Marie-Bérengère TROADEC

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de 2028 : (Seront nommés les trois associés candidats au moins ou les neuf au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Candidats sortants		
Personnes physiques		
Jean AUFFRAY		
Gérard BAUDIFFIER		
Maëlle BRIENS		
Patrice CRÉTÉ		
Philippe Georges DESCHAMPS		
Daniel GEORGES		
Marie-Bérengère TROADEC		
Nouveaux candidats		
Personnes physiques		
Eric BELLEC		
Bertrand de GELOES		
Personne morale		
SCI AAAZ		

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Indemnisation du Conseil de surveillance

L'assemblée générale fixe à 14 000 € le montant de l'indemnisation annuelle du Conseil de surveillance pour l'exercice en cours et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Nomination de l'expert immobilier

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, accepte la nomination de la société Cushman & Wakefield, en qualité d'expert immobilier chargé d'établir la valeur du patrimoine de la SCPI, pour une durée de 6 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Précision des règles relatives aux délibérations des assemblées générales et modification corrélative du paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article 23 « Assemblées Générales » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide, de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et de modifier corrélativement le paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article 23 « Assemblées Générales » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 23 : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours ~~sur première convocation et de six jours sur convocation suivante~~. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE 23 : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Introduction d'un régime de sûretés réelles accordées aux SCPI et modification de l'article 2 « Objet » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant et afin de se mettre en conformité avec l'article 10 du décret n° 2025-762 du 4 août 2025 créant l'article R. 214-135-1 du Code monétaire et financier accordant un régime de sûretés réelles aux SCPI, décide de modifier en conséquence l'article 2 « Objet » des statuts de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 2 : OBJET

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code Monétaire et Financier.

La Société peut, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale. Elle peut également détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE 2 : OBJET

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code Monétaire et Financier.

La Société peut, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale. Elle peut également détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

La Société peut accorder des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-115 du Code Monétaire et Financier ou sur les parts ou actions de sociétés mentionnées aux 2° et 2° bis du I de ce même article. Elle peut aussi accorder des sûretés personnelles à ces dernières sociétés. »

TROISIÈME RÉSOLUTION

Modification des règles relatives à la durée du mandat de l'expert indépendant, à la fréquence des expertises et à l'actualisation et la publication des valeurs en application des évolutions règlementaires – Modification corrélative de l'article 26 « Valeurs de la Société » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide afin de se mettre en conformité avec l'article 12 du décret n°2025-762 du 4 août 2025 modifiant l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier :

- de modifier les règles relatives (i) à la durée du mandat de l'expert indépendant, (ii) à la fréquence des expertises et à l'actualisation du patrimoine immobilier de la SCPI, (iii) à la publication des valeurs de reconstitution et de réalisation ;
- de modifier corrélativement l'article 26 « Valeurs de la Société » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 26 : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des marchés financiers, est nommé pour cinq ans par l'assemblée générale.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE 26 : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise et d'une actualisation selon les modalités de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier.

~~Cette expertise est actualisée chaque semestre par l'expert.~~

L'expert dont la candidature présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des marchés financiers, est nommé pour six ans par ~~l'assemblée générale~~ la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion selon les modalités de l'article L214-109 du Code monétaire et financier ~~à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice~~ dans le bulletin d'information de la SCPI. »

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Précision des règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions et modification corrélative du paragraphe 6. « Frais administratifs » de l'article 18 « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide de préciser les règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions et de modifier corrélativement le paragraphe 6. « Frais administratifs » de l'article 18 « Rémunération de la Société de Gestion » de la société de la façon suivante :

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 18 : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

6. Frais administratifs

Pour toute mutation de parts à titre gratuit, toute cession directe et toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI, il est dû à la Société de Gestion, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire, par cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, un droit fixe de 150 € HT. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction de capital.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code monétaire et financier et de l'article 8 des présents Statuts, il est dû par le vendeur à la société la société de gestion, une commission de cession calculée au taux de 6,25 % HT (augmentée, le cas échéant, de la TVA en vigueur) sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE 18 : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

6. Frais administratifs

Pour toute mutation de parts à titre gratuit, toute cession directe et toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI, il est dû à la Société de Gestion, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire, par cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, un droit fixe de 150 € HT. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction de capital.

Le règlement de ce droit fixe s'effectuera exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne sera pas accepté.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code monétaire et financier et de l'article 8 des présents Statuts, il est dû par le vendeur à la société la société de gestion, une commission de cession calculée au taux de 6,25 % HT (augmentée, le cas échéant, de la TVA en vigueur) sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

10/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**25 718 200,14**	**24 480 000,00**	**17 912 520,69**	**14 930 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives				
Immobilisations en cours	25 718 200,14	24 480 000,00	17 912 520,69	14 930 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	**223 759 399,56**	**204 872 564,00**	**186 762 316,98**	**169 970 253,00**
Immobilisations financières contrôlées	223 759 399,56	204 872 564,00	186 762 316,98	169 970 253,00
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	**249 477 599,70**	**229 352 564,00**	**204 674 837,67**	**184 900 253,00**
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (Immobilisations financières)				
Actifs d'exploitation				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**5 646 126,00**	**5 646 126,00**	**5 905 425,02**	**5 905 425,02**
Locataires et comptes rattachés				
Provisions pour dépréciation des créances				
Autres créances	5 646 126,00	5 646 126,00	5 905 425,02	5 905 425,02
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**3 851 484,28**	**3 851 484,28**	**4 212 009,55**	**4 212 009,55**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 851 484,28	3 851 484,28	4 212 009,55	4 212 009,55
Total III (Actifs d'exploitation)	**9 497 610,28**	**9 497 610,28**	**10 117 434,57**	**10 117 434,57**
Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(20 499 443,20)**	**(20 499 443,20)**	**(7 633 235,35)**	**(7 633 235,35)**
Dettes financières	(15 067 229,58)	(15 067 229,58)	(4 008 628,33)	(4 008 628,33)
Dettes d'exploitation	(1 060 804,38)	(1 060 804,38)	(569 495,51)	(569 495,51)
Dettes diverses	(4 371 409,24)	(4 371 409,24)	(3 055 111,51)	(3 055 111,51)
Total IV (Passifs d'exploitation)	**(20 499 443,20)**	**(20 499 443,20)**	**(7 633 235,35)**	**(7 633 235,35)**
Comptes de régularisation				
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)			14 424,65	14 424,65
Total V (Comptes de régularisation)			**14 424,65**	**14 424,65**
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	**238 475 766,78**		**207 173 461,54**	
Valeur estimée du patrimoine		**218 350 731,08**		**187 398 876,87**

10/ COMPTES ANNUELS

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2024	Autres mouvements	Situation au 31/12/2025
Capital	**115 857 300,00**		**18 273 150,00**	**134 130 450,00**
Capital souscrit	115 857 300,00		18 273 150,00	134 130 450,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**89 845 658,11**		**13 675 900,73**	**103 521 558,84**
Prime d'émission	115 857 300,00		18 273 150,00	134 130 450,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(26 011 641,89)		(4 597 249,27)	(30 608 891,16)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Réserves				
Report à nouveau	**2 022 401,89**	**(551 898,46)**	**231 459,90**	**1 701 963,33**
Résultat de l'exercice	**(551 898,46)**	**551 898,46**	**(878 205,39)**	**(878 205,39)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	8 081 921,34	(8 081 921,34)	10 073 901,11	10 073 901,11
Acomptes sur distribution	(8 414 106,19)	8 414 106,19	(10 383 821,65)	(10 383 821,65)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(219 713,61)	219 713,61	(568 284,85)	(568 284,85)
Total général	**207 173 461,54**		**31 302 305,24**	**238 475 766,78**

[1] Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)

	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers		
Loyers		1 153 520,84
Charges facturées		139 643,91
Produits des participations contrôlées	9 731 877,05	7 250 996,36
Produits annexes	60 000,00	
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	**9 791 877,05**	**8 544 161,11**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits		139 643,91
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		7 827,80
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	112 320,55	291 044,63
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Total II : Charges immobilières	**112 320,55**	**438 516,34**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**9 679 556,50**	**8 105 644,77**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	233 450,00	121 174,62
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		5 893 799,11
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Reprises de provisions pour autres créances		
Autres produits d'exploitation	2,21	
Total I : Produits d'exploitation	**233 452,21**	**6 014 973,73**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	80 697,77	157 640,61
Charges d'exploitation de la société	51 983,38	26 763,66
Diverses charges d'exploitation	125 284,93	5 912 751,01
Dotations aux amortissements d'exploitation	233 450,00	138 003,39
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
Total II : Charges d'exploitation	**491 416,08**	**6 235 158,67**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(257 963,87)**	**(220 184,94)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	109 095,39	
Autres produits financiers	697 882,32	542 993,96
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**806 977,71**	**542 993,96**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	96 151,31	406 526,86
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	58 517,92	
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**154 669,23**	**406 526,86**
Résultat financier C = (I - II)	**652 308,48**	**136 467,10**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		60 006,93
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels		**60 006,93**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		12,52
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles		**12,52**
Résultat exceptionnel D = (I - II)		**59 994,41**
Résultat net (A+B+C+D)	**10 073 901,11**	**8 081 921,34**

11/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

Les conventions générales ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases :

- Image fidèle ;
- Comparabilité et continuité d'activité (cf. paragraphe spécifique ci-dessous) ;
- Régularité et sincérité ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre sous réserve des précisions ci-dessous ;
- Indépendance des exercices ;

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Le présent exercice social porte sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2025 (12 mois).

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées pour les différents postes de bilan et de compte de résultat sont décrites ci-dessous.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

- Un état du patrimoine incluant une estimation des différents actifs ;
- Un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- Un compte de résultat ;
- Une annexe.

PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

CHANGEMENT DE MÉTHODES COMPTABLES

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, les comptes annuels de la SCPI sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- La définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- La suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31 décembre 2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31 décembre 2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

INCIDENCES DU CHANGEMENT DE MÉTHODES COMPTABLES SUR LES PRINCIPAUX POSTES DE L'EXERCICE 2025

Postes dépenses	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2025	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2024
Divers comptes impactés par les changements de méthode		**5 893 799,11**
Commissions de souscriptions facturées	3 471 606,00	5 869 277,24
Honoraires d'arbitrages facturées		
Frais d'acquisitions facturés	11 692,00	121 174,62
Commissions d'acquisitions facturées	726 564,60	(96 652,75)
Travaux couverts par assurances facturés		
Imputation de ces dépenses en compte en déduction de ce même compte	(4 209 862,60)	
Transfert de charges d'exploitation		**(5 893 799,11)**
Imputation sur la prime d'émission des différents postes de dépenses ci-dessus par un compte de transfert de charges		(5 893 799,11)
Charges / produits exceptionnels		**(59 994,41)**
Charges exceptionnelles		12,52
Produits exceptionnels		(60 006,93)
Charges / produits	**(59 995,88)**	
Charges de gestion courante assimilées à des charges exceptionnelles	6,33	
Produits de gestion courante assimilés à des produits exceptionnels	(60 002,21)	
Dotation aux amortissement d'exploitation - Amortissements des frais de montages d'emprunts		**16 828,77**
Autres charges financières - Amortissements des frais d'émissions d'emprunts	**14 424,65**	

FAITS MARQUANTS

Néant.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport. Les dépenses de climatisation sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Toutes les autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et amorties sur 5 ans.

Les coûts de remplacement ou de renouvellement d'un élément de l'actif immobilier viennent en augmentation du coût d'acquisition initial ou à son origine estimée, la sortie est comptabilisée dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

Les immeubles construits sur sol d'autrui font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée du bail à construction ou la durée de la concession. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Autres immobilisations locatives » dans le compte « Installations générales, agencements, aménagements divers » Ces immobilisations sont amorties. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

VALEUR DES TERRAINS

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2025.

Les principales méthodes utilisées par l'expert sont celles dites de la « capitalisation des revenus locatifs » qui consiste à appliquer un taux de capitalisation à la valeur locative d'un immeuble après rapprochement de son loyer effectif, et de « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique en la comparant à des références de marché. Une pondération des méthodes est appliquée par l'expert dans le cadre de son évaluation. Il peut décider de ne retenir qu'une seule méthode (pondération à 100%) ou de retenir deux méthodes avec une pondération différente selon les cas. Dans certains cas particuliers et notamment lorsqu'une partie du revenu est variable, une troisième méthode est utilisée à savoir le « discounted Cash-Flow », qui est une actualisation des revenus futurs (y compris jusqu'à la vente de l'actif) en prenant en compte des variables pouvant impacter le montant des revenus (mouvement locatif, travaux, vacance locative, impayé...) actualisé à un taux de capitalisation.

La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert. »

Valeur vénale au 31 décembre 2025 des immeubles locatifs détenus directement et indirectement : 274 935 317,79 euros.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

Lors de la transposition des dispositions de la directive européenne (AIFMD) et la publication des mesures de modernisation de la gestion d'actifs, une possibilité nouvelle d'investissement par l'intermédiaire de certaines sociétés a été introduite pour les SCPI. Les sociétés concernées ne peuvent ainsi être que des sociétés de personnes dont les parts ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.

ACTIF NET RÉÉVALUÉ DES TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

À leur date d'entrée dans le patrimoine de la SCPI, les actions et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle sont

comptabilisées à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables.

À toute autre date, les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions

comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI.

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI s'évalue à partir :

- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

11/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

Cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités détenus par la SCPI :

- soit des titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCI définis au 3° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier :
  - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier et ;
  - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents représentent plus de 10 % de leur actif.

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition et de constitution ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont amortis et prélevés sur la prime d'émission. Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission ainsi que le prorata de TVA s'y rapportant.

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

La provision pour gros entretien a pour objet de maintenir en état le parc immobilier de la SCPI et de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La dotation pour gros entretien est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à individualiser les travaux inscrits dans le plan pluriannuel de travaux prévu pour les 5 prochaines années et devant être remis à jour chaque année.

La reprise de provision pour gros entretien correspond aux dépenses d'entretien effectuées au cours de l'exercice et au budget des travaux non consommés.

FONDS DE REMBOURSEMENT

Il peut être prévu la constitution d'un fonds de remboursement par l'assemblée générale. Ce fonds de remboursement, disponible à tout moment est comptabilisé dans la rubrique « valeurs de placement et disponibilité ».

CRÉANCES CLIENTS

Les créances clients se composent de créances issues de la gestion locative des immeubles.

Elles sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées, en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle. Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Tout risque identifié sur la société fait l'objet d'une provision.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan correspondent aux engagements donnés et/ou reçus par les SCPI :

- engagements sur les actes d'acquisitions ou de cessions ;
- covenants sur les emprunts conclus ;
- garanties données dans le cadre de financement : hypothèque, privilège de préteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie ;
- dettes promoteurs.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La guerre au Moyen-Orient qui sévit depuis fin février 2026 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à l'un des pays touchés par ce conflit, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier.

À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immobilisations en cours				
Santé et éducation	25 718 200,14	24 480 000,00	17 912 520,69	14 930 000,00
Total	**25 718 200,14**	**24 480 000,00**	**17 912 520,69**	**14 930 000,00**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**223 759 399,56**	**204 872 564,00**	**186 762 316,98**	**169 970 253,00**
Total général	**249 477 599,70**	**229 352 564,00**	**204 674 837,67**	**184 900 253,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Placements immobiliers		
Immobilisations locatives au 31/12/2024		**17 912 520,69**
Solde immobilisations en cours au 31/12/2024		**17 912 520,69**
Acquisitions de VEFA		**7 805 679,45**
SAINT-OUEN – 82, 92 et 94 rue du Docteur	437 747,00	
BORDEAUX – 27 rue Henri Dunant	7 367 932,45	
Solde immobilisations en cours au 31/12/2025		**25 718 200,14**
Immobilisations locatives au 31/12/2025		**25 718 200,14**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2024		**186 762 316,98**
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2024		**186 762 316,98**
Acquisitions		**38 273 132,96**
LF CADUCÉE	80 659,08	
LF GRAND PARIS SANTÉ	3 000 462,10	
LF HYDE PARK	14 026 166,40	
LF FRANCE SANTÉ	21 165 845,38	
Réduction de capital		**(1 276 050,38)**
LF IRELAND HEALTHCARE	(1 276 050,38)	
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2025		**223 759 399,56**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2025		**223 759 399,56**

11/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI/OPCI/FIIS/FIA	Nombres de titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle (euros)
LF BELGIUM HEALTHCARE	31 700	28 634 644,95	29 913 132,82	6 340 000,00	(64 095,85)	100,00 %	31 300 000,00
LF RÉSIDENCE SENIORS	155 137	149 788 861,84	149 963 340,00	142 029 376,29	3 787 549,05	2,58 %	4 930 407,17
LF CADUCÉE	25 678	18 289 143,08	16 569 589,56	5 135 600,00	339 843,00	80,00 %	20 500 983,08
LF GRAND PARIS SANTÉ	52 281	45 725 816,56	51 294 732,02	10 456 200,00	1 586 431,15	99,48 %	48 226 580,75
LF IRELAND HEALTHCARE	28 611	22 706 647,98	22 545 465,66	5 722 200,00	52 040,56	94,99 %	23 675 394,72
LF HYDE PARK	90 447	72 025 473,27	74 758 957,37	18 089 400,00	147 519,26	42,35 %	35 174 305,12
LF FRANCE SANTÉ	65 348	56 241 867,79	55 924 188,27	13 069 600,00	1 663 774,30	97,39 %	59 951 728,72
Total							**223 759 399,56**

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2024 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2025 (euros)	Compte à compte 2025 (euros)	Dotation 2025 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2025 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		233 450,00		(233 450,00)	
Frais d'émission d'emprunts	14 424,65			(14 424,65)	
Total	**14 424,65**	**233 450,00**		**(247 874,65)**	

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2024	8 081 921,34
Report à nouveau 2024	2 022 401,89
Total distribuable	10 104 323,23
Distribution 2024	**8 633 819,80**
Reconstitution du report à nouveau[1]	**231 459,90**
Report à nouveau après affectation du résultat	1 701 963,33

[1] Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1er janvier de l'exercice.

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Créances locataires	**Néant**

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes comptabilisés	
FIIS LF BELGIUM HEALTHCARE	1 133 413,00
LF RÉSIDENCE SENIORS	143 371,47
LF CADUCÉE	676 660,57
LF GRAND PARIS SANTÉ	2 608 374,35
LF IRELAND HEALTHCARE	554 410,80
LF HYDE PARK	1 590 228,46
LF FRANCE SANTÉ	3 025 418,40
Total	**9 731 877,05**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	9 000,00

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	455 175,74
Intérêts courus à payer	67 229,58
Total	**522 405,32**

Produits à recevoir	
Autres créances d'exploitation	2 068 993,88
Intérêts courus à recevoir	460 973,44
Total	**2 529 967,32**

CHARGES FINANCIÈRES

Charges d'intérêts des emprunts	96 151,31
Autres charges financières	58 517,92
Total	**154 669,23**

PRODUITS FINANCIERS

Placement de trésorerie	109 095,39
Revenus des autres créances	697 882,32
Total	**806 977,71**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Charges exceptionnelles	**Néant**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Produits exceptionnels	**Néant**

STATUTS ET CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15 % HT du montant de la relocation.	
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire de 200 € HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	24 821,00

Statuts	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre des missions spécifiques	Au maximum 3 % HT du coût global des travaux.	
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession.	
Commission d'acquisition	• 1,25 % HT facturés du prix d'acquisition (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions).	77 603,57
Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais admnistratifs)	10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets).	80 697,77
Commission de souscription	9 % HT sur le montant, prime d'émission incluse.	3 471 606,00

DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Détail des charges récupérables	Néant

DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Charges locatives	8 915,39
Assurances	(2 248,36)
Frais d'actes et contentieux	14 070,00
Taxes foncières	12,00
Autres taxes	649,00
Honoraires divers	90 175,33
Honoraires de gestion	747,19
Total	**112 320,55**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	Néant
Dettes promoteurs hors bilan	Néant

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition	Néant
Promesses de vente	Néant
Opérations de valorisation	Néant

COMMISSIONS DE GESTION

Commissions de gestion SCPI	80 697,77
Commissions de gestion par transparence (filiales)	
Commissions de gestion HT	**80 697,77**
Commissions de gestion soumises à TVA	**80 697,77**
Prorata TVA NR	16 139,55
Commissions de gestion exonérées de TVA	
Total	**96 837,32**

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Jeton de présences	9 000,00
Information des associés (Bulletins trimestriels, rapports annuels, fiscalité ...)	63 225,67
Publications et annonces légales	24 253,14
Déplacements, missions, réceptions	7 696,54
Frais bancaires	4 265,71
Cotisation AMF	3 191,55
Taxes diverses – CVAE – CET	13 645,99
Rompus	6,33
Total	**125 284,93**

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214 37 du Code monétaire et financier.

La colonne « Méthode » renvoie à la méthode de valorisation retenue pour l'évaluation de l'actif. Ces méthodes sont précisées en annexe comptable - Méthode par capitalisation (CA) / Méthode des comparables (CO) / Discounted Cash-Flow (DCF).

I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition - écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Santé et éducation								
Medicina Bordeaux 27 rue Henri Dunant 33100 BORDEAUX	05/12/2023	100,00 %		CA/CO	15 922 430,14		15 922 430,14	8 554 497,69
Bauer Box 82, 92 et 94 rue du Docteur Bauer 93400 SAINT-OUEN	24/02/2023	100,00 %		CA/CO	9 795 770,00		9 795 770,00	9 358 023,00
Total Santé et éducation					**25 718 200,14**		**25 718 200,14**	**17 912 520,69**
Total général					**25 718 200,14**		**25 718 200,14**	**17 912 520,69**

II – IMMEUBLES DÉTENUS AU TRAVERS DE TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

Vous trouverez ci-dessous le détail du patrimoine des SCI et autres sociétés à prépondérance immobilières dans lesquelles LF Avenir Santé détient des titres de participation.

Nous vous rappelons également le % de détention de votre SCPI dans chacune de ces sociétés :

SCI/OPCI/FIIS/FIA	Quote-part détenue
LF BELGIUM HEALTHCARE	100,00 %
LF RÉSIDENCE SENIORS	2,58 %
LF CADUCÉE	80,00 %
LF GRAND PARIS SANTÉ	99,48 %
LF IRELAND HEALTHCARE	94,99 %
LF HYDE PARK	42,35 %
LF FRANCE SANTÉ	97,39 %

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Santé et éducation								
De Veldekens Grote Weide 2 BE 2600 BERCHEM-ANVERS	01/12/2022	100,00 %	7 251,00	CA/CO	26 300 000,00		26 300 000,00	26 035 000,00
Total FIIS BELGIUM HEALTHCARE			**7 251,00**		**26 300 000,00**		**26 300 000,00**	**26 035 000,00**
RSS Les Essentielles La Rotonde 14 rue Geneviève Anthonioz 67200 STRASBOURG	21/07/2016	100,00 %	4 191,45	CA/CO	11 800 000,00		11 800 000,00	11 900 000,00
RSS Happy Seniors Cœur des Flandres 32 avenue Nelson Mandela 59160 CAPINGHEM	20/12/2016	100,00 %	8 119,00	CA/CO	16 100 000,00		16 100 000,00	16 600 000,00
RSS Happy Seniors Carré Gambetta 27 rue Chambre l'Edit - 81100 CASTRES	07/02/2017	100,00 %	5 480,00	CA/CO	12 100 000,00		12 100 000,00	11 700 000,00
RSS Senioriales – 1, rue de la Chalotais 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	29/09/2017	100,00 %	4 347,00	CA/CO	16 900 000,00		16 900 000,00	17 900 000,00
RSS Les Jardins d'Arcadie 4, boulevard Laennec - 56100 LORIENT	20/11/2017	100,00 %	4 167,00	CA/CO	9 500 000,00		9 500 000,00	10 100 000,00
RSS Les Essentielles 31 bis avenue du Général de Gaulle 95230 SOISY-SOUS-MONTMORENCY	18/12/2017	100,00 %	7 750,30	CA/CO	32 400 000,00		32 400 000,00	34 600 000,00

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2025 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2024 (euros)
Santé et éducation (suite)								
RSS Domitys La Serpentine 1 rue des Tamaris 91480 QUINCY-SOUS-SÉNART	14/11/2017	100,00 %	6 294,27	CA/CO	19 200 000,00		19 200 000,00	20 800 000,00
RSS Les Girandières La Lisière 8 avenue de Winchester 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	22/12/2017	100,00 %	3 267,51	CA/CO	17 800 000,00		17 800 000,00	18 100 000,00
RSS Domitys La Clé des Arts 12 place de l'École des Arts 51000 CHÂLON-EN-CHAMPAGNE	03/12/2018	100,00 %	6 148,01	CA/CO	17 600 000,00		17 600 000,00	17 800 000,00
RSS Domitys Les Houblons 22 rue de Bohars - 29200 BREST	27/03/2018	100,00 %	7 598,93	CA/CO	18 100 000,00		18 100 000,00	18 300 000,00
RSS Sénioriales – 40 rue de Cannes 06150 CANNES-LA-BOCCA	27/09/2018	100,00 %	2 763,88	CA/CO	12 200 000,00		12 200 000,00	12 300 000,00
RSS Les Jardins d'Arcadie 143 raverse de la Gouffone 13009 MARSEILLE	10/07/2018	100,00 %	4 884,00	CA/CO	17 000 000,00		17 000 000,00	17 500 000,00
RSS Domitys Le Jardin d'Edo 160, avenue Robert Schuman 68200 MULHOUSE	27/12/2018	100,00 %	6 516,89	CA/CO	17 000 000,00		17 000 000,00	17 200 000,00
RSS Domitys Château Camas Place du Maréchal Niel 31130 PIN-BALMA	12/12/2019	100,00 %	7 862,74	CA/CO	24 800 000,00		24 800 000,00	25 000 000,00
Total OPPCI LF RÉSIDENCE SENIORS			**79 390,98**		**242 500 000,00**		**242 500 000,00**	**249 800 000,00**
94 rue Broca - 75013 PARIS	20/09/2022	100,00 %	974,60	CA/CO	9 109 799,98		9 109 799,98	9 330 999,99
10 rue Armand Moisant - 75015 PARIS	20/09/2022	100,00 %	254,20	CA/CO	1 652 400,01		1 652 400,01	1 709 250,00
12 rue Armand Moisant - 75015 PARIS	20/09/2023	100,00 %	2 414,80	CA/CO	25 428 599,98		25 428 599,98	25 068 999,98
Total SCI LF CADUCÉE			**3 643,60**		**36 190 799,97**		**36 190 799,97**	**36 109 249,97**
26 rue de la Tombe Issoire 75014 PARIS	25/05/2023	100,00 %	387,00	CA/CO	3 830 557,55		3 830 557,55	3 864 519,52
77 rue de Pelleport 75020 PARIS	26/07/2023	100,00 %	412,00	CA/CO	4 130 857,09		4 130 857,09	4 167 322,20
Chez Jeannette 9 avenue Sainte-Marie 92370 CHAVILLE	29/12/2023	100,00 %	310,28	CA/CO	2 094 659,85		2 094 659,85	2 014 592,52
8-10 rue de la Folie Regnault 75011 PARIS	05/09/2024	100,00 %	6 624,00	CA/CO	33 219 426,48		33 219 426,48	33 494 377,95
13 avenue du Général Leclerc 94600 CHOISY-LE-ROI	25/03/2025	100,00 %	565,10	CA/CO	2 175 501,70		2 175 501,70	
Total SCI LF GRAND PARIS SANTÉ			**8 298,38**		**45 451 002,67**		**45 451 002,67**	**43 540 812,19**
Ballintaggart House IE D02 WV10 DUBLIN	13/05/2022	100,00 %	1 817,00	CA/CO	9 951 380,00		9 951 380,00	10 296 731,00
CHERRYWOOD Cherrywood Business Park IE D02 WV10 DUBLIN	19/12/2023	100,00 %	2 356,00	CA/CO	12 217 929,38		12 217 929,38	12 529 478,16
Total SCI LF IRELAND HEALTHCARE			**4 173,00**		**22 169 309,38**		**22 169 309,38**	**22 826 209,16**
Supervaltech Rue Arnaud de Villeneuve 66240 SAINT-ESTÈVE	27/06/2023	100,00 %	7 254,00	CA/CO	31 311 702,15		31 311 702,15	32 180 518,16
Clinique Carcassonne Chemin de la Madeleine 11000 CARCASSONNE	27/06/2023	100,00 %	5 181,00	CA/CO	20 567 100,00		20 567 100,00	19 904 780,00
Clinique Les Lauriers 147 rue Jean Giono - 83370 FRÉJUS	27/06/2023	100,00 %	4 787,00	CA/CO	21 852 326,00		21 852 326,00	21 262 117,55
Clinique Cambrais 102 boulevard Faidherbe 59281 RUMILLY-EN-CAMBRESIS	27/06/2023	100,00 %	3 666,00	CA/CO	14 592 927,61		14 592 927,61	14 350 448,99
Clinique Valdegour 772 chemin de Valdegour 30900 NÎMES	27/06/2023	100,00 %	8 166,00	CA/CO	17 275 715,50		17 275 715,50	17 084 346,84
Clinique Le Floride 1 avenue de Thalassa 66420 LE BACARÈS	11/06/2025	100,00 %	7 676,30	CA/CO	27 916 972,49		27 916 972,49	
Total SCI LF HYDE PARK			**36 730,30**		**133 516 743,75**		**133 516 743,75**	**104 782 211,54**
Médicina 64 avenue Rockfeller - 69008 LYON	27/12/2021	100,00 %	5 846,68	CA/CO	25 805 037,43		25 805 037,43	26 274 831,11
9 bis ue de la Piot 42270 SAINT-PRIEST-EN-JAREZ	24/09/2024	100,00 %	11 452,71	CA/CO	21 883 064,94		21 883 064,94	22 338 301,14
Clinique Lautréamont 1 rue de Londres 59120 LOOS	25/11/2025	100,00 %	3 660,00	CA/CO	19 578 240,00		19 578 240,00	
Total SCI LF FRANCE SANTÉ			**20 959,39**		**67 266 342,37**		**67 266 342,37**	**48 613 132,25**

13/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier LF AVENIR SANTÉ,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier LF AVENIR SANTÉ relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier LF AVENIR SANTÉ à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant de l'annexe relatif aux incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « Changement de méthodes comptables ».

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et règlementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. Par ailleurs, les informations relatives aux délais de paiement clients ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 22 mai 2026

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

13/ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La SCPI a signé en 2022 un avenant d'adhésion à la convention de prestations de services signée avec LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS en date du 31 juillet 2014 par laquelle LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS assure pour le compte de votre SCPI des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, des prestations de commercialisation de locaux vacants, des prestations de rédactions d'actes.

Les modalités financières au titre des prestations fournies sont les suivantes :

- Études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200 € HT par actif ;
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200 € HT par actif et par contrôle ;
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 € HT par actif ;
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 € HT par actif concerné ;
- suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique : une rémunération forfaitaire annuelle de 500 € HT par actif concerné ;
- diligences en vue de l'obtention de la certification ou label pour les immeubles, notamment la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation ou Rénovation ou le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) : une rémunération forfaitaire égale à 1 500 € HT par certification ou labellisation ;
- relocations : 15 % HT du montant du loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé au bail pour un bail commercial, taux ramené à 10% pour un bail de courte durée ;
- renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 €, de 2 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 € et 50 000 €, de 5 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 € et 100 000 € et de 10 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 € ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 €, de 800 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 € et 50 000 €, de 1 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 € et 100 000 € et de 2 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 €.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2025 :

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	-
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15 % HT du montant de la relocation.	-
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	24 821,00

CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 17 DES STATUTS, LA SOCIÉTÉ DE GESTION LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS EST HABILITÉE À RECEVOIR LES RÉMUNÉRATIONS SUIVANTES

Commission de gestion

Elle correspond à un montant de 10 % HT maximum du montant hors taxes des produits locatifs encaissés par la société et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2025 s'élève à 80 697,77 € HT.

Commission de souscription

Elle correspond à un montant de 9 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux ainsi que l'exécution des programmes d'investissement.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2025 s'élève à 3 471 606 €.

Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière

Elle correspond à un montant de de 1,25 % HT maximum du montant de la transaction.

Aucun montant relatif à la commission de cession n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2025.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2025 s'élève à 77 603,57 € HT.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

Elle correspond à un montant de 3% HT maximum du montant TTC des travaux effectivement réalisés.

Aucun montant relatif à cette commission n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2025.

Paris La Défense, le 22 mai 2026

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

14/ ANNEXE RTS SFDR

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités **économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852.

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☐ **Oui**

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental**: N/A

- ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : N/A

☒ **Non**

☒ Il promouvait des caractéristiques **environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 87,5% d'investissements durables

- ☒ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☒ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☒ ayant un objectif social

☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit ont été atteintes.

Dans le cadre du label ISR obtenu le 20 décembre 2021, 90% minimum des actifs du Fonds promeuvent une ou plusieurs des ODD suivantes :

- L'ODD n°3 « Bonne Santé et bien-être », qui vise à assurer la santé et le bien-être de tous à tout âge
- l'ODD n°13 « lutte contre les changements climatiques » qui vise à lutter contre les changements climatiques et leur répercussion

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

ODD n°3 « Bonne santé et bien-être »

Un actif qui promeut l'ODD n°3 « Bonne santé et bien-être » est un actif qui participe à l'offre de soins et de prestations médico-sociales.

Les indicateurs de durabilité pour mesurer la réalisation de la promotion des caractéristiques sociales du Fonds sont:

- la part des actifs immobiliers du Fonds constituée d'actifs médico-sociaux,
- le suivi du nombre d'utilisateurs accueillis par typologie d'actifs, et
- la part des actifs immobiliers du Fonds permettant un accueil qualitatif des utilisateurs

Au 31 décembre 2025, 100% des actifs immobiliers du Fonds livrés aux 31 décembre 2025, étaient des actifs médico-sociaux, ce qui correspond à 87,5% de l'actif brut du Fonds.

Sur l'exercice 2025, 451 500 utilisateurs de services médicaux sociaux avaient été accueillis dans les actifs immobiliers du Fonds.

	Poids des typologies d'actifs par rapport au portefeuille immobilier du Fonds[1]	Poids des typologies d'actifs par rapport à l'actif brut du Fonds	Nombre d'utilisateurs accueillis par typologie d'actifs
Centre médicaux indépendants	25,0%	21,9%	230 000
Résidentiel Santé	14,0%	12,2%	1 300
Immobilier de santé traditionnel	57,5%	50,3%	206 700
Santé pied d'immeuble	3,5%	3,1%	13 500

Au 31 décembre 2025, 81,6% des exploitants, ce qui correspond à 71,3% de l'actif brut du Fonds avait mis en place une politique de prise en charge qualitative des personnes accueillies dans les actifs médico-sociaux du Fonds :

- 100% des centres médicaux indépendants du Fonds sont des centres médicaux multi-praticiens
- 100% des résidences gérés du Fonds proposent cinq animations et/ou activités par semaine, en présence d'un accompagnant pendant toute la durée de l'activité (conformément au label Viseha)
- 72% des actifs immobiliers traditionnels de santé offrent une majorité de chambres simples
- 100% des locaux de santé en pied d'immeuble déploient une procédure de suivi des clients

ODD n°13 « Lutte contre les changements climatiques »

Un actif qui promeut l'ODD n°13 « lutte contre les changements climatiques » est un actif pour lequel le Fonds (i) collecte et analyse les données de consommations d'énergie, (ii) les émissions de gaz à effet de serre, et (iii) analyse la vulnérabilité face aux risques climatiques physiques.

Les indicateurs de durabilité pour mesurer la promotion des caractéristiques environnementales du Fonds sont:

- la part des actifs immobiliers du Fonds dont les consommations d'énergie liées à l'exploitation d'actifs immobiliers (tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives) sont collectées ou estimées et analysées
- la part des actifs immobiliers du Fonds dont les émissions de gaz à effet de serre sont calculées et analysées, et
- la part des actifs immobiliers du Fonds ayant fait l'objet d'une analyse de vulnérabilité face aux risques climatiques physiques

Au 31 décembre 2025, le Fonds avait collecté ou mesuré les consommations d'énergie de 100% des actifs immobiliers du Fonds livrés au 1er janvier 2025, ce qui correspond à 87,5% de l'actif brut du Fonds. Sur l'exercice 2025, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 447 $kWh_{EP}/m^2/an$. Cette même performance énergétique mesurée sur la même période en énergie finale s'établissait à 267 $kwh_{EF}/m^2/an$[2].

Au 31 décembre 2025, le Fonds avait collecté ou mesuré les émissions de gaz à effet de serre de 100% des actifs immobiliers du Fonds livrés au 1er janvier 2025, ce qui correspond à 87,5% de l'actif brut du Fonds. Sur l'exercice 2025, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, est de 32,8 kgeqCO2/m²/an.

Au 31 décembre 2025, le Fonds avait analysé la vulnérabilité aux risques climatiques physiques de 100% des actifs immobiliers du Fonds livrés au 31 décembre 2025, ce qui correspond à 87,5% de l'actif brut du Fonds. Pour cela le Fonds a utilisé l'outil R4RE (Resilience for real Estate) développé par l'OID.

Au 31 décembre 2025, le Fonds avait promu l'ODD n°13 « lutte contre les changements climatiques » sur 100% des actifs immobiliers du Fonds livrés au 1er janvier 2025, ce qui correspond à 87,5% de l'actif brut du Fonds.

[1] Le portefeuille immobilier du Fonds correspond à l'ensemble des actifs immobiliers livrés au 31 décembre 2024

[2] Le coefficient de conversion énergie finale/énergie primaire retenu pour l'électricité par le Fonds est de 2,3

…et par rapport aux périodes précédentes ?

ODD n°3 « Bonne santé et bien-être »

	2021	2022	2023	2024	2025
Part des actifs immobiliers du Fonds constituée d'actifs médico-sociaux	100% des actifs immobiliers	100% des actifs immobiliers	100% des actifs immobiliers	100% des actifs immobiliers	100% des actifs immobiliers
Nombre de personnes accueillies sur les actifs médico-sociaux du Fonds	N.A.	181 500	328 900	469 200	451 500
Part des exploitants proposant un accueil qualitatif pour les usagers	100%	88,1% des exploitants	76,9% des exploitants	77,4% des exploitants	81,6% des exploitants

Le Fonds a pour stratégie d'investir dans des actifs médico-sociaux.
La hausse du nombre de personnes accueillies dans les actifs médico-sociaux de LF Avenir Santé est directement corrélée à l'acquisition de nouveaux actifs par le Fonds.
L'évolution de la part des exploitants proposant un accueil qualitatif est affectée par la part des actifs traditionnels de santé offrant une majorité de chambre simple. L'offre d'hébergement en chambre simple est particulièrement intéressante pour les soins de longue durée mais moins pertinente pour les soins de courte durée (notamment les urgences) ou les cliniques ambulatoires.

ODD n°13 « Lutte contre les changements climatiques »

	2021	2022	2023	2024	2025
Part des actifs immobiliers du Fonds dont les consommations d'énergie ont été collectées ou estimées	100%	100%	100%	100%	100%
Part des actifs immobiliers du Fonds dont les émissions de CO2 ont été calculées	100%	100%	100%	100%	100%
Part des actifs immobiliers du Fonds ayant fait l'objet d'une analyse de vulnérabilité face aux risques climatiques physiques	100%	100%	100%	100%	100%

La politique ESG du Fonds inclut la collecte des données de consommation d'énergie des actifs immobiliers du Fonds et à défaut leur estimation, ainsi que le calcul des émissions de CO2 des actifs immobiliers du Fonds. Par ailleurs, le Fonds procède à une analyse de vulnérabilité de ses actifs immobiliers face aux risques climatiques physiques.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?
Un investissement durable est un investissement qui contribue significativement à un ou plusieurs Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies, tout en prenant en compte les principales incidences négatives relatives à l'exploitation d'actifs immobiliers, et pour lesquels la société de gestion s'est assurée que les Property Managers, qui gèrent les actifs immobiliers au quotidien, respectent des pratiques de bonne gouvernance.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences n 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 aux sujets d'anti-corruption.

Certains actifs du Fonds ont contribué de manière substantielle à deux ODD :

- l'ODD n°3 « Bonne santé et bien-être » qui vise à assurer la santé et le bien-être de tous, à tout âge,
- l'ODD n°11 « Villes et Communautés Durables » qui vise à assurer l'accès de tous à un logement adapté

ODD n°3 – objectif d'investissement durable social : Bonne santé et bien être

Un actif qui contribue significativement à l'ODD n°3 « Bonne Santé et bien-être » est un actif médico-social dans lesquels les praticiens mettent en place des solutions de prévention et de coordination visant la réduction des facteurs de risque pour la santé.

L'indicateur de durabilité pour mesurer la réalisation de la contribution substantielle à l'ODD n'°3 du Fonds correspond à la part des actifs immobiliers de santé du Fonds dont l'exploitant a formalisé une politique de prévention et de coordination de la santé de ses clients finaux.

Au 31 décembre 2025, 89,9% des exploitants des centres médicaux indépendants et des actifs traditionnels de santé avaient formalisé une politique de prévention et de coordination des soins des patients, ce qui correspond à 76,1% des actifs immobiliers du Fonds, soit 66,6% de l'actif brut du Fonds.

ODD n°11 « Villes et Communautés Durables »

Un actif qui contribue significativement à l'ODD n°11 « Villes et Communautés Durables » est un actif qui participe au développement de l'offre immobilière adaptée aux catégories de populations fragilisés par le mal-logement : seniors, personnes en situation de handicap, aidants familiaux, étudiants ou jeunes travailleurs.

L'indicateur de durabilité pour mesurer la réalisation de la contribution substantielle à l'ODD n°11 du Fonds correspond à la part du portefeuille immobilier du Fonds accueillant un minimum de 80% d'utilisateurs appartenant à une catégorie de population fragilisée par le mal logement, dont l'exploitant a mis en place une politique d'accueil adapté.

Au 31 décembre 2025, le Fonds accueillait 1 308 seniors sur les 16 actifs résidentiel santé livrés le 31 décembre 2025. Plus de 95% des personnes accueillies sur le site étaient donc des utilisateurs appartenant à une catégorie de population fragilisée par le mal logement. Le reste était composé d'employés de l'exploitant, notamment de veilleurs de nuits pour lesquels certaines RSS ou coliving seniors réservent des appartements/chambres.

Conformément à l'un des conditions d'obtention du label VISEAH, le Fonds considère que l'exploitant s'est doté d'une politique d'accueil adapté dès lors qu'il a mis en place un programme d'animation à raison de 5 animations et/ou activités par semaine avec la présence d'un accompagnant pendant toute la séance. Un tel programme permet de favoriser le lien social et de lutter contre la solitude.
Au 31 décembre 2025, les exploitants de 100% des actifs immobiliers résidentiels livrés au 31 décembre 2025 avaient mis en place une politique d'accueil répondant aux critères de l'objectif d'investissement social du Fonds, ce qui correspond à 14,0 % des actifs immobiliers du Fonds, soit 12,2% de l'actif brut du Fonds.

Le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable social sur 90,1% des actifs immobiliers du Fonds, ce qui correspond à 78,8% de l'actif brut du Fonds.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Le Fonds s'assure que les investissements durables ne causent pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable :

- Sur le pilier environnemental, en prenant en compte les indicateurs liées au principales incidences négatives des actifs immobiliers tels que définis par l'annexe du règlement Disclosure
  Par ailleurs, le Fonds analyse la vulnérabilité des actifs immobiliers de son patrimoine aux risques climatiques physiques
- Sur le pilier social, en analysant les pratiques ESG de ses prestataires de premier rang au travers d'une Charte d'Achats Responsables finalisée au 1T 2023. Cette charte vise à renforcer la mobilisation des prestataires dans sa démarche de durabilité. En demandant à ses prestataires et fournisseurs d'y adhérer, la société de gestion s'assure de sélectionner des prestataires engagés et vise à prévenir les

pratiques contraires à sa stratégie ISR en renforçant la vigilance de ses partenaires. Conformément à la politique RSE du groupe La Française, cette charte s'articule autour des trois piliers Environnement, Social et Gouvernance

Environnement	Social	Gouvernance
Emissions de gaz à effet de serre	Droits de l'homme	Lutte contre la corruption
Déchets	Non-discrimination	Formation des collaborateurs
Eau	Egalité professionnelle femmes-hommes	Intégration des enjeux ESG
Biodiversité	Impact social et ancrage territorial	Gestion de la chaîne d'approvisionnement
Economie circulaire	Mécénat	
Ecomobilité		

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Le Fonds estime que la gestion d'actifs immobiliers tertiaires peut avoir des impacts négatifs principalement sur :

- Les changements climatiques
- Les déchets

En phase d'acquisition, le Fonds prend en compte les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actifs immobiliers tertiaires sur les changements climatiques et les déchets en procédant à un audit ESG systématique, en phase de Due diligence. En phase de gestion, le Fonds adopte une politique durable propre à réduire ces incidences négatives.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

L'ensemble des parties prenantes entrant dans la sélection et la gestion de l'investissement durable adopte un comportement responsable dans leurs activités conforme aux principes directeurs de l'OCDE. La société de gestion s'en assure conformément à ses procédures internes dans la sélection de ses prestataires, y compris lutte contre le blanchiment, lutte contre la corruption, lutte contre le travail illégal ou encadrement des conflits d'intérêt.

La société de gestion a par ailleurs publié une Charte des Achats Responsables s'articulant autour des 3 piliers Environnement, Social, Gouvernance, qui complète les critères de sélection des prestataires (droits de l'Homme, non-discrimination, égalité professionnelle).

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Le Fonds prend en considération les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actif immobiliers tertiaires en mesurant un certain nombre d'indicateurs afin de pouvoir mettre en place, si nécessaire, des actions pour les atténuer.

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers

En 2025, la part, pondérée en surface, des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était de 0%.

Le Fonds n'a pas vocation à investir dans des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme ceux dont l'étiquette énergie du DPE est inférieure ou égale à C. Cet indicateur paraît peu pertinent dans la mesure où (i) la méthode de calcul du DPE est peu fiable ; (ii) il mesure les consommations d'énergie en énergie primaire alors même que cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées, (ii) il introduit des écarts significatifs entre les performances minimales à atteindre selon le pays où est localisé l'actif. Par ailleurs, l'ensemble des actifs du Fonds ne possède pas de DPE dans la mesure où le Fonds concentre ses actions sur la collecte et la fiabilisation des consommations réelles. Un actif n'ayant pas de DPE valide sera considéré comme inefficace pour le calcul de cet indicateur.
En 2025, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 83,4%.

Intensité de consommation d'énergie
En 2025, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 447 $kWh_{EP}/m^2/an$. Cette même performance énergétique mesurée, sur la même période, en énergie finale s'établissait à 267 $kwh_{EF}/m^2/an$[3].

Emissions de gaz à effet de serre
En 2025, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 32,8 $kg_{eq}CO2/m^2/an$.

Exposition aux actifs n'ayant pas mis en place de solutions de tri et traitement des déchets
En 2025, la part des actifs immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets était de 0%.
Le Fonds vise à investir dans des actifs disposant de locaux permettant le tri et le traitement des déchets. A défaut, il met en place un contrat avec une entreprise spécialisée.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: 01/01/2025-31/12/2025

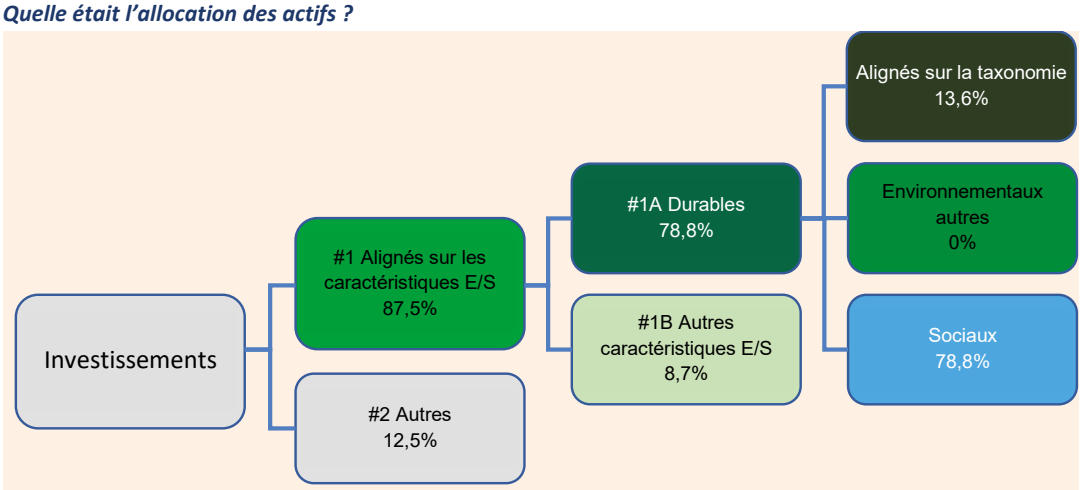
Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Clinique Mont Louis – Paris	Immobilier de santé	13,1%	France
De Veldekens – Anvers	Immobilier de santé	9,3%	Belgique
Medicina – Lyon	Immobilier de santé	8,6%	France
Clinique du Parc – Saint Priest	Immobilier de santé	8,0%	France
Centre Jack Senet – Paris	Immobilier de santé	6,6%	France
Clinique Lautréamont (Loos)	Immobilier de santé	6,3%	France
Medicina (Bordeaux)	Immobilier de santé	6,0%	France
Clinique Floride (Le Barcarès)	Immobilier de santé	4,6%	France
Supervaltech – Saint Estève	Immobilier de santé	4,5%	France
Building 8 – Dublin	Immobilier de santé	4,3%	Irlande

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Le Fonds promeut des caractéristiques environnementales ou sociales sur 100% de ses actifs immobiliers livrés au 31 décembre 2025, ce qui correspond à 87,5% de son actif brut, et poursuit un objectif d'investissement durable sur 90,1% de ses actifs immobiliers livrés au 31 décembre 2025, ce qui correspond à 78,8% de son actif brut.

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.
La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.
La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Le secteur économique dans lequel les investissements ont été réalisés est l'immobilier de santé.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Le Fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable environnemental.
Pour être alignés sur la taxonomie, les actifs construits avant le 31/12/2020 doivent avoir un DPE A ou des consommations énergétiques incluses dans le top 15%, en se référant aux seuils publiés par l'OID ou par Deepki pour les typologies d'actifs/localisations non couvertes par l'OID. Par ailleurs, ces actifs ne doivent pas présenter de vulnérabilité forte à l'un des risques climatiques physiques analysés par la société de gestion via l'outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Par ailleurs, les actifs présentant des équipements d'une puissance de CVC supérieure à 290 kwh doivent être équipés d'un système de management de l'énergie.

Pour être alignés sur la taxonomie, les actifs construits après le 31/12/2020 doivent afficher un calcul réglementaire de la consommation d'énergie primaire (CEP) équivalant ou inférieur à la CEP max de la NZEB en vigueur au moment de l'obtention du permis de construire. Par ailleurs, ces actifs ne doivent pas présenter de vulnérabilité forte à l'un des risques climatiques physiques analysés par la société de gestion via l'outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Par ailleurs, les actifs présentant des équipements d'une puissance de CVC supérieure à 290 kwh doivent être équipés d'un système de management de l'énergie. Les bâtiments de plus de 5 000m² doivent, en outre, avoir fait l'objet d'une Analyse de Cycle de Vie et d'une étude d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique.

L'alignement à taxonomie des actifs du Fonds en utilisant l'indicateur Valeur de Marché est de 13,6%. Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2024 à 3,7%.

Sont alignés sur la taxonomie, les Chiffre d'Affaires des actifs immobiliers alignés sur la Taxonomie.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en-carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

L'alignement à Taxonomie du Chiffre d'Affaires du Fonds en utilisant l'indicateur Chiffre d'Affaires est de 14,8%. Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2024 à 3,2%.

Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Capex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, (ii) les capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l'alignement d'un actif immobilier sur la Taxonomie, (iii) les Capex individuellement alignés.
Compte tenu des difficultés à justifier de l'ensemble des critères d'alignement de Taxonomie, notamment des éléments de preuve des DNSH, nous ne sommes pas en mesure de qualifier les Capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l'alignement d'un actif immobilier sur la Taxonomie, ni les Capex individuellement alignés.

L'alignement sur la Taxonomie des Capex du Fonds en utilisant l'indicateur Capex est de 7,4%.
Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Opex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, et (ii) les Opex individuellement alignés.
Compte tenu des difficultés à justifier de l'ensemble des critères d'alignement de Taxonomie, notamment des éléments de preuve des DNSH, nous ne sommes pas en mesure de qualifier les Opex individuellement alignés.
L'alignement sur la Taxonomie des Opex du Fonds en utilisant l'indicateur Opex est de 18,6%

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE[3]?

☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage:

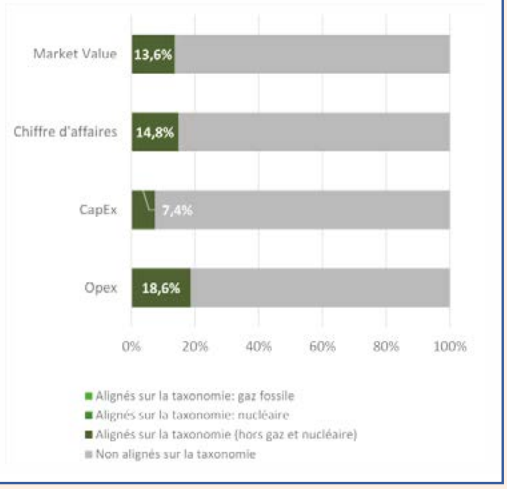
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;

- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple;

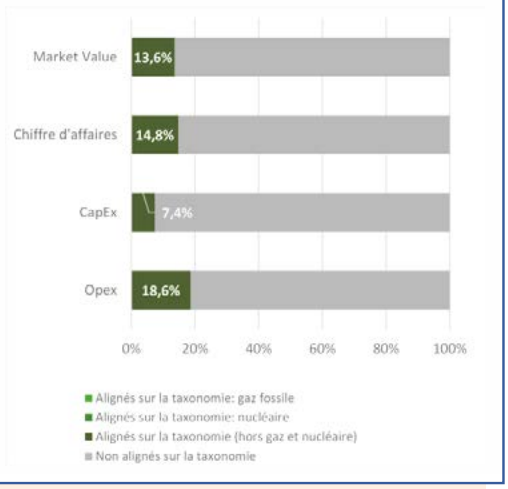
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Les graphiques ci-dessous font apparaitre en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement des investissements sur la taxonomie
Dont obligations souveraines *



2. Alignement des investissements sur la taxonomie
Hors obligations souveraines *



* Aux fins de ces graphiques, les «obligations souveraines» comprennent toutes les expositions souveraines

[3] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche.
L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le Fonds n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires ou habilitantes

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Alignement sur la Taxonomie	2022	2023	2024	2025
Indicateur Valeur de Marché	7,8%	21,4%	17,6%	13,6%
Indicateur Chiffre d'Affaires	6,5%	26,5%	24,1%	14,8%
Indicateur Capex	0%	0%	96,8%	7,4%
Indicateur Opex	NA	NA	43,8%	18,6%

Les évolutions de l'alignement sur la Taxonomie pour l'ensemble des indicateurs s'expliquent par les évolutions de la performance environnementale des actifs, ainsi que par l'amélioration de la qualité des données et des modèles utilisés pour l'analyse des risques climatiques physiques.
Les variations des valeurs d'expertise des actifs immobiliers ont également un effet sur l'indicateur Valeur de Marché de l'alignement à Taxonomie.
Les variations des taux d'occupation des actifs immobiliers ont également un effet sur l'indicateur Chiffre d'Affaires. Cet indicateur est par nature plus volatil que l'indicateur Valeur de Marché.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnement qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852

Le Fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable environnemental. La part des investissements durables du Fonds ayant un objectif environnemental non aligné sur la taxinomie de l'UE est de 0%.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

En 2025, la part des investissements durables sur le plan social du Fonds est de 78,8%.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie «autres», quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont :

- des instruments financiers destinés à assurer la liquidité du fonds. Ils n'offrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales
- des actifs immobiliers acquis en VEFA, qui n'étaient pas livrés au 31/12/2025. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysés en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM

Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Le Fonds a obtenu le label ISR le 20 décembre 2021 et renouvelé son label en mars 2025. A ce titre, il procède, avant chaque acquisition à une analyse des critères ESG réalisée par des bureaux d'études environnementaux externes. Ces audits génèrent des notes qui sont mises à jour annuellement. La première note (qui découle de l'audit initial) décide de l'affectation de l'actif à la poche BIC ou la poche BIP pour la durée de vie du label. Si l'actif a une note E+S+G supérieure à la note seuil, il est affecté à la poche BestIn-Class (BIC). Le Fonds prend l'engagement de maintenir à minima sa note initiale.

Si l'actif a une note inférieure à la note seuil, il est affecté à la poche Best-In-Progress (BIP). Le Fonds prend l'engagement de définir un plan d'amélioration lors de son acquisition qui lui permettra d'atteindre une note cible. Le déploiement du plan d'amélioration des caractéristiques durables des actifs est confié aux équipes d'Asset Management, sous le contrôle du département Recherche et ISR immobiliers et du comité ISR.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Le Fonds n'a pas d'indice de référence.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marche large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marche large ?

Non applicable.



LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

La Française Real Estate Managers

128 boulevard Raspail 75006 Paris
Tél. +33 (0)1 53 62 40 60
serviceclient@la-francaise.com

Une société du Groupe La Française
www.la-francaise.com

Mai 2026 - Q10011 - Crédit photo : Adobe Stock