LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

RAPPORT ANNUEL 2021

SCPI LF AVENIR SANTÉ

Label ISR
INVESTISSEMENT • SOCIALEMENT • RESPONSABLE •



LF AVENIR SANTÉ

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 14 juin 2022









1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 4

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021 6

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 12

5/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI 14

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

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

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 23

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 24

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 25

11/ COMPTES ANNUELS 26

12/ ANNEXE 29

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 33

14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 34

1/ CONJONCTURE

PRÉAMBULE

Cette note de conjoncture a été rédigée au début du conflit en Ukraine. Elle ne concerne donc que l'année 2021. Nous vous invitons à consulter régulièrement les actualités sur le site du groupe ***https://www.la-francaise.com/fr/nous-connaitre/les-actualites/*** pour suivre les éventuelles actions menées par La Française Real Estate Managers pour faire face à cette situation inédite.

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Après la récession causée par la crise sanitaire, l'économie française a connu une amélioration nette en 2021 avec une croissance de son PIB de 7 % en moyenne annuelle, contre 5 % en moyenne pour la zone euro. La persistance du virus a cependant freiné le rebond qui devrait se poursuivre en 2022.

La consommation des ménages a été le premier contributeur à la croissance au 4e trimestre et a retrouvé son niveau d'avant crise. Au total, après s'être contractée de 7,2 % en 2020, elle a progressé de 4,8 % en 2021.

L'investissement des entreprises repart de l'avant et a atteint au 4e trimestre un niveau élevé, plus de 3 % supérieur à celui d'avant crise. En 2021, il a ainsi progressé de 12,2 % après un recul de 8,1% en 2020.

La croissance au 4e trimestre confirme le scénario d'une reprise pérenne malgré d'éventuelles nouvelles vagues épidémiques dont l'impact sur la croissance est de moins en moins négatif. La croissance serait ainsi portée en premier lieu par le rétablissement graduel de la consommation, tandis que l'investissement resterait dynamique et durablement soutenu par le plan de relance et le plan France 2030. L'acquis de croissance pour 2022 est très favorable à +2,4 % et l'objectif du gouvernement d'une croissance à 4 % en 2022 semblait atteignable avant l'invasion de l'Ukraine par la Russie.

En effet, le conflit qui touche l'Ukraine affecte l'économie de la zone euro à travers différents canaux : une incertitude accrue, la volatilité des marchés financiers, la baisse des exportations, la hausse des prix du pétrole, du gaz et d'autres matières premières. La nature géopolitique du choc ne permet pas de déterminer l'importance de l'impact avec certitude, néanmoins on peut craindre que plus la crise durera et plus les conséquences économiques seront importantes. Une incertitude forte durant plusieurs mois finirait par peser sur la confiance des ménages et celle du monde des affaires.

La zone euro a achevé 2021 avec une inflation à 5 % sur un an. La France est un peu mieux lotie que ses voisins avec une inflation sur un an à 2,8 %. Cette flambée de l'inflation s'expliquait largement par les tensions sur le prix de l'énergie et l'apparition de goulets d'étranglements suscitée par une reprise de l'économie mondiale d'une ampleur inconnue jusqu'alors. Avec la flambée des cours du pétrole et des métaux, nourrie par le conflit en Ukraine, l'inflation devrait accélérer dans les mois à venir. Ces développements confrontent la Banque Centrale Européenne (BCE) à une inflation plus élevée et à des perspectives de croissance plus lente pour la zone euro, qui pourraient l'amener à relever ses taux plus rapidement qu'attendu. Toutefois, face à l'impact de la guerre en Ukraine sur l'activité économique, la Banque Centrale Européenne continuait mi-mars 2022 à invoquer un nécessaire soutien monétaire et budgétaire.

SANTÉ

Au cours des 30 prochaines années, les seniors de plus de 80 ans, qui représentent actuellement 6,5 % de la population européenne totale devraient voir leur poids s'accroître pour atteindre 12,8 % en 2050, ce qui correspond à une hausse de 33 millions de seniors. Le vieillissement de la population est un phénomène commun à tous les pays européens, même si certains pays, à l'instar de l'Italie ou de l'Allemagne, vieillissent plus vite que d'autres.

En moyenne, en Europe, un homme et une femme âgés de 65 ans auront une espérance de vie supplémentaire d'environ 18 et 21 ans respectivement. Cependant, seuls dix de ces années seront vécues en bonne santé. Les dernières années seront caractérisées par un besoin accru de soins de santé et dans de nombreux cas par un besoin de logements adaptés. Les évolutions socioculturelles et économiques devraient également avoir un impact sur la demande en immobilier de santé. La prise en charge des seniors au sein des familles rendue plus difficile par l'éclatement des structures familiales et l'augmentation du taux de travail des femmes accroît les besoins de solutions d'aide aux personnes âgées, notamment dans les pays du Sud de l'Europe.

Par ailleurs, de nouvelles typologies de pathologies (burnout, allergies, etc.) et la multiplication de maladies chroniques liées à l'allongement de l'espérance de vie et à l'augmentation de certains facteurs de risques, tels que le surpoids ou le stress, touchent une part croissante de la population, faisant naître une demande d'offres de santé spécifiques, notamment de soins de suivi.

C'est dans ce contexte que s'inscrit l'appétit croissant des investisseurs pour les actifs de santé, illustré par la forte hausse des volumes d'investissement sur cette classe d'actifs depuis 2015. En 2021, les volumes investis en immobilier de santé atteignaient 12,2 milliards d'euros alors qu'ils totalisaient 4,5 milliards d'euros en 2015. Sur les 5 dernières années, l'Allemagne, le Royaume-Uni et les Pays-Bas constituaient les trois marchés les plus liquides en Europe. L'engouement des investisseurs se heurtent toutefois à un manque d'offres chronique, notamment sur les actifs les plus spécifiques tels que les cliniques. La forte demande couplée à une offre limitée exerce une pression baissière sur les taux de rendement et soutient la valorisation des actifs de santé. Au 4e trimestre, les taux de rendement prime des actifs santé s'établissaient en France à 3,50 % pour les Résidences Services Seniors, 4 % pour les maisons de santé et les EHPAD, et 5 % pour les cliniques Médecine Chirurgie Obstétrique ; alors que les taux de rendement des EHPAD passaient sous le seuil des 4% en Allemagne.

Source : CBRE, Knight Franck, Savills, BNP Paribas Real Estate, JLL.



2/ FICHE D'IDENTITÉ

TYPE DE SCPI
SCPI d'entreprise à capital variable

SIÈGE SOCIAL
128 boulevard Raspail - 75006 Paris

DATE DE CRÉATION
20 juillet 2021

N° D'IMMATRICULATION AU RCS
901 601 583 RCS Paris

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
19 juillet 2120

CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31/12/2021
8 978 700 euros

CAPITAL PLAFOND STATUTAIRE
18 333 300 euros

VISA AMF
SCPI n° 21-16 du 22/10/2021



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

Philippe DEPOUX, Président
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
David RENDALL
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Patrick RIVIÈRE, Président
Pascale AUCLAIR
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaire aux comptes

Mazars - Tour Exaltis
61 rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

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

Erwan KERGROHEN, Président
Claire MELLON, Secrétaire
Bertrand CROQUELOIS
Gregory NEULAT
Lucile POISSONNET
GROUPE LA FRANÇAISE
LF MULTIMMO

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
167 quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025

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 l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

LES FAITS MARQUANTS

PRIX DE SOUSCRIPTION	COLLECTE BRUTE 2021	INVESTISSEMENTS AEM*
300 €	18 M€	25,1 M€

* AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

Lancée en novembre 2021, la SCPI LF Avenir Santé se positionne comme un nouveau véhicule d'investissement se concentrant sur le secteur médico-social en cœur de ville, complémentaire des fonds investissant sur des actifs de santé. L'objectif de la SCPI est de répondre aux nouvelles attentes sociétales du secteur médico-social :

- médecine de ville et besoins du quotidien (généralistes, dentistes, radiologues, ophtalmologues, maisons de santé...) ;
- développement & accès aux soins ;
- nouveaux usages des différentes générations et logement alternatif (EHPAD, résidences séniors et coliving pour séniors).

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

En 2021, LF Avenir Santé enregistre une collecte nette de 18 millions d'euros. Ces ressources nouvelles lui ont déjà permis de financer l'acquisition de son premier actif. Il s'agit d'un ensemble immobilier de 5 847 m² dédié à un pôle de santé pluridisciplinaire situé au cœur du Bioparc de Lyon, une localisation stratégique bénéficiant d'une excellente desserte. L'immeuble est loué à 100 % à une entreprise innovante de santé ambulatoire, Médicina, dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes.

LA SCPI LF AVENIR SANTÉ A REÇU LE LABEL ISR EN DÉCEMBRE 2021

Un rapport sur la politique ISR (Investissement Socialement Responsable) de LF Avenir Santé est disponible sur le site Internet du groupe La Française à la rubrique « Produits », dans votre extranet ou directement sur : *https://lfgrou.pe/bt*

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2021

Capital effectif	8 978 700,00 €
Nombre de parts	59 858
Capitalisation	17 957 400,00 €
Nombre d'associés	59

Valeur de réalisation	253,64 €
Prix de souscription	300,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	273,00 €

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2021
Compte de résultat au 31 décembre	
Produits de la SCPI	1 698 329,40
dont loyers	
Total des charges	1 703 363,95
Résultat	(5 034,55)
Distribution	
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre	
Capital social	8 978 700,00
Total des capitaux propres	16 254 036,45
Immobilisations locatives	15 517 800,00

	Global 2021	Par part 2021
Autres informations		
Bénéfice	(5 034,55)	(0,08)*
Distribution	Néant	Néant

*Bénéfice par part au capital au 31 décembre 2021.

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	23 760 000,00	396,94
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	14 446 013,28	241,34
Valeur comptable	16 254 036,45	271,54
Valeur de réalisation	15 182 249,73	253,64
Valeur de reconstitution	17 777 560,49	297,00

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021

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.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	15 517 800,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	736 236,45
Valeur comptable	16 254 036,45
Valeur comptable ramenée à une part	271,54

VALEUR DE RÉALISATION

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	14 446 013,28
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	736 236,45
Valeur de réalisation	15 182 249,73
Valeur de réalisation ramenée à une part	253,64

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

	En euros
Valeur de réalisation	15 182 249,73
Frais d'acquisition des immeubles	995 330,32
Commission de souscription	1 599 980,44
Valeur de reconstitution*	17 777 560,49
Valeur de reconstitution ramenée à une part	297,00

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

MARCHÉ DES PARTS EN 2021 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	59 858	100 %
Parts retirées avec contrepartie	-	-
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	-	-
Parts en attente de retrait au 31/12	-	-

En 2021, pour sa première année de commercialisation, la SCPI a enregistré une collecte nette de 18 millions d'euros. Ces nouvelles souscriptions ont permis de financer la première acquisition de votre SCPI décrite ci-après. La capitalisation de la SCPI s'élève à 18 millions d'euros à la fin de l'exercice 2021.

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

LES CHIFFRES CLÉS DU PATRIMOINE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION DÉTENUS AU 31/12/2021

EN DIRECT
0

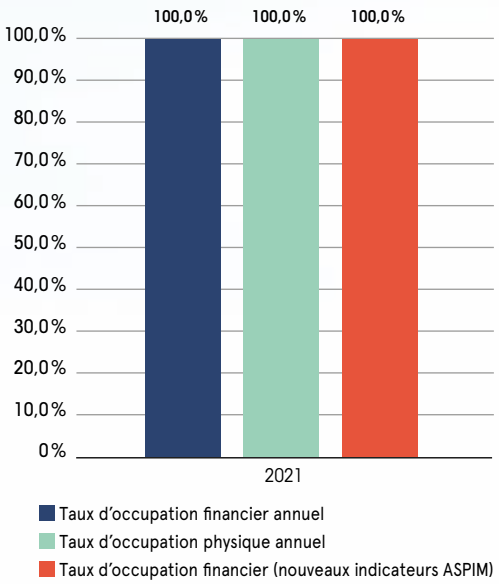
VIA SCI
1

SURFACE EN EXPLOITATION
5 847 m²

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL
100 %

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 :



TAUX D'OCCUPATION

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 2021 (selon nouveaux indicateurs ASPIM)



LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2021

En 2021, LF Avenir Santé a réalisé 1 investissement pour un montant immobilier de 25,1 millions d'euros HT AEM*. Cet actif a été acquis via une SCI, financé par une participation de votre SCPI à une augmentation de capital de 15,5 millions d'euros et un recours à l'emprunt de 10,0 millions d'euros.

*AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus).

INVESTISSEMENTS VIA SCI EN FRANCE

69008 LYON
Médicina - 64 avenue Rockefeller

Il s'agit de l'acquisition d'un ensemble immobilier de 5 847 m² dédié à un pôle de santé pluridisciplinaire livré en 2019. L'actif comprend 2 niveaux de sous-sol offrant 159 emplacements de stationnement voitures et 17 emplacements motos. L'immeuble accueille des cabinets de consultation de médecine généraliste, et de spécialités médicales et paramédicales (kinésithérapeutes, ostéopathes, sages-femmes), un centre de balnéothérapie, un institut de bien-être, une crèche, un restaurant, un centre de diabète de type 1, un centre de radiologie, des espaces dédiés à la recherche et à l'administration ainsi que des salles de formation et un espace détente. L'immeuble est loué à 100 % à une entreprise innovante de santé ambulatoire, Médicina, dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes. Cet actif a été acquis pour 27,9 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 40 %.

Surface : **5 847 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **15 517 800 €**

Au 31/12/2021, la SCPI LF Avenir Santé détient 90 % de la SCI LF France Santé

Signature : **27/12/2021**

SANTÉ



EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI LF Avenir Santé s'élève au 31 décembre 2021 à 23 760 000 euros détenus au travers d'une SCI qui comporte un seul immeuble.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2021

Au 31 décembre 2021 la surface du patrimoine de LF Avenir Santé détient une superficie acquise (VEFA inclus) 5 847 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface au 31 décembre 2021



Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2021



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2021

	Santé et éducation	Total en €	Total en %
Régions	23 760 000,00	23 760 000,00	100,00 %
Total €	**23 760 000,00**	**23 760 000,00**	**100,00 %**
Total %	**100,00 %**		**100,00 %**

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

RATIOS STATUTAIRES D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2021

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

DETTES ET ENGAGEMENTS STATUTAIRES

Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et des engagements au 31 décembre 2021 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 dernière valeur de réalisation de la SCPI)	45,00 %	12,51
Dettes et engagements	35,93 %	10,00
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 6,99 ans)	35,93 %	10,00
- dont emprunts court terme	-	-
- dont opérations immobilières en VEFA	-	-

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.

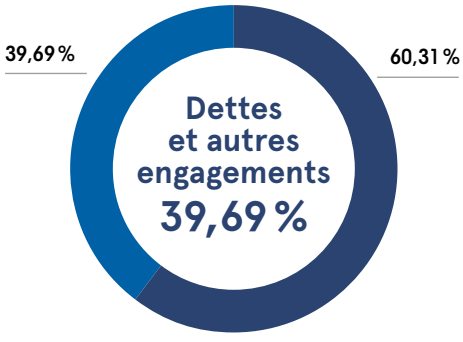
LEVIER AIFM

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 149 % de la valeur des actifs.

* 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 DECEMBRE 2021

Le graphique ci-contre présente le niveau des dettes et des engagements au 31 décembre 2021 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI.



- Valeur de réalisation
- Emprunts bancaires
- VEFA ou autres acquisitions payables à terme
- Autres dettes

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est précisé qu'aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.

ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU AU COURS DE L'EXERCICE

Nous vous informons que la note d'information de la SCPI LF Avenir Santé a été mise à jour suite à l'obtention du Label ISR (Investissement Socialement Responsable).

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

RÈGLEMENTATION TAXONOMIE

Nous vous informons que la note d'information de la SCPI LF Avenir Santé a été mise à jour de la réglementation « Taxonomie » avec effet au 1er janvier 2022.

CRISE SANITAIRE COVID-19

La crise sanitaire et ses conséquences se poursuivent sur 2022 ainsi la SCPI maintient sa politique prudente de provisionnement des risques locatifs.



4/ 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.

PROCÉDURE DE 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 de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « 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 et Risques Opérationnels 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 audits externes. 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, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, 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 de façon systématique 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 client 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 (soit 218 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 11 484 566,23 euros (dont 9 973 866,23 euros de part fixe et 1 510 700,00 euros de part variable).

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 de rémunération a été modifiée en 2021 et intègre désormais les risques en matière de durabilité.

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* : ***www.la-francaise.com***

https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf

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, 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/politique-de-confidentialite-et-de-cookies/***

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.

5/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES

Produit financier visé à l'article 8, paragraphe 1,2 et 2a du règlement (UE) 2019/2088 et article 6, premier paragraphe du règlement (UE) 2020/852.

La SCPI LF Avenir Santé (« le Fonds ») promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

ATTEINTE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES PROMUES PAR LE FONDS

En 2021, le Fonds a pris en compte les caractéristiques environnementales et sociales promues par le Fonds dans l'ensemble de ses décisions d'investissement. Le Fonds procède à un audit ESG en période de Due Diligence. Il analyse notamment la contribution des actifs à l'étude, au développement d'infrastructures de santé ou médico-sociales et la qualité de la prise en charge des patients. Plus spécifiquement, le Fonds a analysé les caractéristiques suivantes :

- La contribution de chaque actif à la réduction des émissions de CO2 ;
- La résilience de chaque actif face aux risques climatiques physiques ;
- La contribution de chaque actif au développement d'infrastructures médico-sociales ;
- La contribution de chaque actif à un meilleur accompagnement de la prise en charge qualitative des patients ;
- La contribution de chaque actif à la santé des occupants.

PERFORMANCE DES INDICATEURS DE DURABILITÉ

Les indicateurs de durabilité suivis, pour juger de l'atteinte de la promotion des caractéristiques environnementales et sociales du fonds sont :

- Les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques (tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives) moyennes du Fonds permettent de mesurer la contribution du Fonds à la réduction des émissions de CO2.

  En 2021, la performance environnementale moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives est de 14,5 kgeqCO2/m²/an ;
- La part des actifs du Fonds ayant fait l'objet d'une analyse de vulnérabilité face aux risques climatiques physiques permet de mesurer la progression de la résilience du patrimoine face aux risques climatiques physiques.

  En 2021, 100 % des actifs du Fonds ont fait l'objet d'une analyse de vulnérabilité face aux risques climatiques physiques ;
- Le nombre de patients accueillis sur les actifs du Fonds permet de mesurer la contribution du Fonds au développement d'infrastructures médico-sociales.

  Au 31 décembre 2021, le Fonds était composé d'un actif acquis en décembre 2021. Sa faible durée de détention par le Fonds n'a pas permis d'estimer le nombre de patients accueillis sur les actifs du Fonds ;
- La part des centres médicaux indépendants multi-praticiens permet de mesurer la contribution du Fonds à un meilleur accompagnement de la prise en charge qualitative des patients.

  En 2021, 100 % des centres médicaux du Fonds étaient des centres médicaux indépendants multi-praticiens ;

  En 2021, le Fonds a donc bien promu les caractéristiques environnementales et sociales sur 100 % de ses actifs.

INDICATEURS DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES

Lors de la sélection de nouveaux investissements, le Fonds analyse les principales incidences négatives de ses actifs sur les facteurs de durabilité externes, en procédant notamment à un audit ESG avant toute acquisition.

1. Exposition aux énergies fossiles

En 2021, 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 pour l'exercice 2021 de 0 %.

2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

En 2021, la part, pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 100 %.

3. Consommation d'énergie

En 2021, la performance énergétique en énergie primaire moyenne du fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives est de 549 kWhEP/m²/an.

4. Émissions de Gaz à Effet de serre

En 2021, la performance environnementale moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privative est de 14,5 kgeqCO2/m²/an.

5. Production de déchets en phase d'exploitation

En 2021, la part, pondéré en surface, des actifs ne permettant pas le tri et le traitement des déchets (locaux internes ou contrats spécifiques) est de 0 %.

6. Conservation de la biodiversité

En 2021, la part des actifs ayant des espaces verts sur lesquels sont utilisés des produits phytosanitaires est de 0 %.

PRISE EN COMPTE DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES

Une fois les éventuelles incidences négatives identifiées pour chaque actif, le fonds utilise les actions suivantes pour les atténuer.

1. Exposition aux énergie fossiles

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.

2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

Les actifs inefficaces sur le plan énergétique sont ceux dont le DPE énergie est inférieur ou égal à C. En 2021, le Fonds est composé d'un seul actif dont le DPE est C. La performance énergétique de l'actif est fortement affectée par la présence d'un centre de balnéothérapie et la présence d'équipements lourds médicaux (radiologie...).

3. Consommation d'énergie

La performance énergétique de l'actif est fortement affectée par la présence d'un centre de balnéothérapie et la présence d'équipements lourds médicaux (radiologie...).

4. Émissions de Gaz à Effet de serre

En 2021, le Fonds avait recours à de l'électricité produite à partir de source renouvelable sur 100 % des actifs du Fonds.

5. Production de déchets en phase d'exploitation

Le Fonds vise à investir dans des actifs disposant de locaux permettant le tri et le traitement des déchets. À défaut, il met en place un contrat avec une entreprise spécialisée.

6. Conservation de la biodiversité

Le Fonds s'est engagé à un recours progressif à un mode de gestion durable des espaces verts grâce à la mise en place d'une charte de gestion durable des espaces verts.

PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DU FONDS (ACTIFS DONT LA VALEUR REPRÉSENTE PLUS DE 10 % DE LA VALEUR TOTALE DU FONDS)

Nom de l'actif	Secteur	Typologie d'actif	Poids de l'actif dans le fonds (% pondéré par la valeur)	Pays
Médicina (Lyon)	Actif Immobilier	Santé et éducation	100 %	France

PART DES INVESTISSEMENTS DURABLES

En 2021, 100 % des actifs du Fonds contribuaient à la promotion des caractéristiques environnementales et sociales promues par le Fonds, sans pouvoir être qualifiés d'investissements durables.

ALIGNEMENT AVEC TAXONOMIE

Le Fonds n'ayant pas la capacité de calculer l'alignement de ses actifs avec Taxonomie sur l'exercice 2021, l'alignement avec Taxonomie du Fonds sur cet exercice doit être compris comme étant de 0 %.

MESURES PRISES POUR PROMOUVOIR LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES DU FONDS AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE

En 2021, l'ensemble des acquisitions du Fonds ont fait l'objet d'un audit ESG ou d'une analyse de conformité à la charte de construction neuve de La Française Real Estate Managers pour les actifs en construction. Outre l'efficience énergétique et la réduction des émissions de CO2, la charte de construction neuve s'intéresse particulièrement à la préservation des ressources et à l'intégration du bâtiment dans son territoire. Les caractéristiques durables sont analysées en phase de Due Diligence, avant la signature de la promesse d'achat, afin d'inclure les éventuels coûts nécessaires à leur amélioration dans les Business Plans et ainsi de refléter dans les prix proposés un « green premium » ou un « brown discount ».

Pour mener à bien les évaluations ESG des actifs immobiliers de LF Avenir Santé, La Française Real Estate Managers a retenu plusieurs bureaux d'études environnementaux (Sintéo, Capterre, Manexi et Nerco au 30 décembre 2021) pour procéder à des audits ESG initiaux. Ces auditeurs externes utilisent une matrice, applicable à toutes les classes d'actifs selon leurs spécificités. Cette matrice développée en interne par les équipes de La Française Real Estate Managers est revue chaque année pour s'adapter aux nouvelles réglementations et aux évolutions des pratiques de marché.

L'audit initial comprend la collecte d'informations relatives aux caractéristiques durables des actifs et la définition d'un plan d'amélioration si nécessaire. Il comprend également la collecte de données relatives aux consommations d'énergie, aux émissions de gaz à effet de serre, à la résilience des actifs face aux risques climatiques physiques, à la prise en charge du patient, au confort et aux services proposés aux occupants, ainsi qu'à la gestion de la chaîne d'approvisionnement.

L'audit initial qui intervient au moment de la décision d'investissement, est modifié annuellement pour refléter l'avancement de la mise en œuvre des plans d'amélioration, donnant ainsi lieu chaque année à des notations intermédiaires. La collecte des données relatives aux consommations d'énergie et aux émissions de GES est assurée par un consultant externe. Cela permet de calculer la performance énergétique et environnementale de nos fonds.

La collecte des données relatives aux autres critères de la matrice ISR est assurée par les équipes de gestion de La Française Real Estate Managers, en prenant notamment en compte les travaux effectués et les initiatives déployées pour faire progresser les caractéristiques durables de nos actifs. Ce travail est effectué en collaboration avec les property managers du fonds, responsables du suivi des critères ESG en lien avec la démarche de labélisation ISR du fonds.

Le déploiement des plans d'amélioration définis lors de l'audit initial est également de la responsabilité de l'équipe d'Asset Management. L'avancée des plans d'amélioration est vérifiée par l'équipe Recherche et ISR et validée par le comité ISR.

Pour mener à bien l'évaluation et le suivi des critères ESG des actifs du fonds, La Française a développé un outil informatique interne. Cet outil est nourri par les bureaux d'études environnementaux spécialisés et accessibles à l'ensemble des collaborateurs de la société de gestion.

En 2021, le Fonds a obtenu le label ISR, un label d'État, après avoir été audité par l'AFNOR.

5/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

IMPACT FINANCIER DES RISQUES DE DURABILITÉ

Le Fonds identifie trois risques de durabilité associés au changement climatique qui pourraient avoir un impact négatif sur la valeur des investissements réalisés par le Fonds.

Pour calculer l'impact financier des différents risques, l'hypothèse d'une valorisation des actifs stable dans le temps a été retenue.

RISQUE DE TRANSITION

Le Fonds estime l'impact financier de la création d'une taxe carbone qui s'appliquerait aux actifs ayant des émissions supérieures à celles permettant d'atteindre les objectifs de l'Accord de Paris. Pour ce faire, le Fonds applique aux émissions supérieures aux trajectoires de décarbonation du CRREM une taxe carbone dont le prix augmente dans le temps de la manière suivante :

Année	Taxe Carbone €/T CO2 Scénario climatique 2°C	Taxe Carbone €/T CO2 Scénario climatique 1,5°C
2022	19,4 €	39,6 €
2025	48,4 €	98,9 €
2030	134,4 €	193,2 €
2035	219,3 €	287,4 €
2040	303,4 €	381,7 €
2045	303,4 €	487,1 €
2050	388,3 €	621,7 €

Le montant en euro a été calculé en convertissant le prix de tonnage de carbone en US$, issu de l'IAM REMIND-MAgPIE 1.7-3.0 (NGFS), en euro, selon le taux de change de l'OCDE pour l'année 2021.

Le montant de la taxe viendrait en diminution du résultat net comptable du Fonds de la manière suivante :

Année	Emissions excédentaires (kgeqCO2) Scénario climatique 1,5°	Taxe carbone (€) Scénario climatique 1,5°	Emissions excédentaires (kgeqCO2) Scénario climatique 2°	Taxe carbone (€) Scénario climatique 2°
2021	-	-	-	-
2022	-	-	-	-
2023	-	-	-	-
2024	-	-	-	-
2025	-	-	-	-
2026	-	-	-	-
2027	-	-	-	-
2028	-	-	-	-
2029	-	-	-	-
2030	-	-	-	-
2031	-	-	-	-
2032	-	-	-	-
2033	-	-	-	-
2034	-	-	-	-
2035	-	-	-	-
2036	-	-	-	-
2037	-	-	-	-
2038	-	-	-	-
2039	-	-	-	-
2040	-	-	-	-
2041	-	-	-	-
2042	6 195	**2 626**	-	-
2043	14 930	**6 641**	-	-
2044	23 253	**10 831**	-	-
2045	31 022	**15 099**	-	-
2046	38 088	**19 568**	-	-
2047	44 364	**23 992**	-	-
2048	49 783	**28 269**	-	-
2049	54 299	**32 301**	-	-
2050	57 883	**35 998**	-	-



Si l'on retient le scénario climatique 2°, l'impact financier du risque de transition resterait nul jusqu'en 2050.

Si l'on retient le scénario climatique 1,5°, l'impact financier du risque de transition resterait faible jusqu'en 2050.

RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES

Le calcul du risque physique, c'est-à-dire l'impact financier des dommages et surcoûts éventuels causés par les aléas climatiques, impose de retenir l'hypothèse d'un réchauffement climatique « Worst Case » par principe de précaution. Les projections climatiques retenues correspondent ainsi à une hausse moyenne de la température à +4,3°C à horizon 2100 (RCP 8.5).

Le risque physique nécessite dès lors une estimation de l'exposition, de la vulnérabilité et de l'endommagement de chaque actif détenu face aux aléas climatiques. Ces estimations sont obtenues via Bat'Adapt, un outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

	% des actifs présentant une vulnérabilité forte aux aléas climatiques
Vague de chaleur	0 %
Sécheresse et Retrait & Gonflement des sols	0 %
Inondation	0 %
Submersions marines	0 %

Deux catégories de risques physiques sont étudiées :

- Les coûts de dommage, qui sont le produit de nombre d'événements extrêmes, de la vulnérabilité et de la valorisation de l'actif ;
- Les coûts indirects, avec :
  - Les coûts de surconsommation, correspondant au surcoût d'énergie pour climatiser l'actif lors des vagues de chaleur ;
  - Les coûts d'usure, correspondant à l'endommagement accéléré des équipements de climatisation en raison de leur sollicitation à plein régime lors des vagues de chaleur.

Tous les coûts projetés sont escomptés au taux annuel de 4 %.

L'impact financier des risques climatiques physiques resterait faible quel que soit l'horizon retenu (cumulé jusqu'en 2030 ou 2050), en raison de la résilience des actifs du Fonds face aux événements climatiques attendus en Europe.

RISQUES DE RESPONSABILITÉ LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le Fonds estime l'impact financier d'éventuels contentieux liés au non-respect de la réglementation environnementale à travers le volume de mesures financières prise de manière à anticiper ce risque.

En 2021, aucune mesure financière n'avait été prise en vue d'un éventuel contentieux en matière environnementale.

	Sécheresses / RGA	Inondations	Submersions marines	Surconsommation énergétique liées aux vagues de chaleur	Usure des équipements de climatisation liée aux vagues de chaleur	IMPACT FINANCIER SUR LA VALORISATION DES ACTIFS
Cumulatif jusqu'en 2030	-0,06 %	0,00 %	0,00 %	-0,02 %	-0,04 %	**-0,12 %**
Cumulatif jusqu'en 2050	-0,12 %	0,00 %	0,00 %	-0,06 %	-0,10 %	**-0,27 %**



6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DE L'ANNÉE (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

(1) Diminué des retraits
(2) Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2021
Prix d'entrée au 1er janvier (euros)	300,00
Distribution versée au titre de l'année (euros)[1]	Néant
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)[2]	Néant
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)	Néant
Taux de distribution (Méthode ASPIM)[3]	Néant
Report à nouveau cumulé par part (euros)[4]	(0,08)

(1) Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.

(2) Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :
(i) de 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 distribuées) ;
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.

(3) Nouvelle réglementation ASPIM : 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, versé 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.

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 (euros HT)
2021	-	-	1 mois	-	-

ÉVOLUTION PAR PART AU CAPITAL DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DE L'EXERCICE (EUROS ET % DES REVENUS)

	2021	
	Montant	% du total des revenus
REVENUS		
Recettes locatives brutes		
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire		
Produits divers		
Total des revenus	**0,00**	**-**
CHARGES		
Commission de gestion		
Autres frais de gestion*	0,07	-
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		
Charges immobilières non récupérées	0,01	-
Sous total - Charges externes	**0,08**	-
Amortissements nets		
Provisions		
Sous total - Charges internes		
Total des charges	**0,08**	**-**
RÉSULTAT	**(0,08)**	-
Variation du report à nouveau	(0,08)	-
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	Néant	-
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	Néant	-

* 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.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2020*	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés		17 957 400,00	17 957 400,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins values sur cessions			
Réévaluations			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion		(1 698 329,00)	(1 698 329,00)
Achats d'immeubles			
Achats de parts de sociétés immobilières		(15 517 800,00)	(15 517 800,00)
Sommes restant à investir		**741 271,00**	**741 271,00**

* Depuis l'origine de la société.

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCLARATION FISCALE

Les SCPI relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent ainsi selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.

Pour les actifs situés en France, les revenus imposables de la SCPI LF Avenir Santé sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement, le versement d'éventuels dividendes par des OPCI ou équivalents dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values mobilières ou immobilières.

Pour les actifs situés hors de France, les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers de source européenne entre les mains des associés résidents de France, tout en préservant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés personnes physiques imposés en France

Depuis le 1er janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %, sauf option contraire du contribuable sous conditions.

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	Néant
Autres charges déductibles	Néant
Revenu net	Néant
Soit par part en pleine jouissance	Néant
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant

Revenu financier	En euros
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	(5 034,55)
Réintégration	
Déduction (Plus values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	(5 034,55)

* Plus ou moins values comptables comprises.

	euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	(5 034,55)
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	(5 034,55)

* Plus ou moins values comptables comprises.

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 2022 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
226,10	226,10

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2022.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D. 441-4 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 31/12/2021								
Fournisseurs		1 721 217,60						1 721 217,60*
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		**1 721 217,60**						**1 721 217,60**

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.



7/ 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 une modification des statuts de votre SCPI :

INTRODUCTION DU PRINCIPE DE NON-CUMUL DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous rappelons que la SCPI LF Avenir Santé a reçu le label ISR en décembre 2021. Dans le cadre de la politique ESG menée par la SCPI, la société de gestion vous propose d'introduire un principe de non-cumul des mandats des membres du conseil de surveillance.

Ainsi, les membres du conseil de surveillance de votre SCPI ne pourraient exercer simultanément plus de dix mandats de membre de Conseil de Surveillance de Sociétés Civiles de Placement Immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la société de gestion qui les gère).

En conséquence, le paragraphe 1 « Nomination » de l'article 20 « Conseil de Surveillance » des statuts serait rédigé comme suit :

« ARTICLE 20 : CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Nomination

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de surveillance est composé de sept membres au moins et de neuf membres au maximum.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles. En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de surveillance devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la société de gestion procède à un appel à candidatures.

Les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de dix mandats de membre de Conseil de Surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la société de gestion qui les gère).

L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance devra communiquer à la société de gestion la liste des mandats de membre de Conseil de Surveillance qu'il occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine. »

***

Nous espérons que cette proposition emportera 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

8/ 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 2021 de la SCPI LF Avenir Santé.

Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la société de gestion, qui nous a régulièrement communiqué les informations nécessaires, et du commissaire aux comptes.

Nous avons consacré nos réunions à l'examen de l'évolution du capital, des projets d'investissements et des comptes de la période écoulée. Nous avons reçu sur ces points les explications permettant d'analyser et de comprendre leur évolution, pour être en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI LF Avenir Santé pour l'année 2021 s'est élevée à 17 957 400,00 euros correspondant à la souscription de 59 858 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2021, le capital social effectif s'élevait à 8 978 700,00 euros, divisé en 59 858 parts sociales réparties entre 59 associés. Aucune demande de retrait de parts ne restait en attente.

SITUATION DU PATRIMOINE

Lors de notre réunion du 21 mars 2022, la société de gestion nous a présenté les acquisitions envisagées, portant à notre connaissance les éléments permettant leur concrétisation en fonction des spécificités propres à votre SCPI. Ainsi, au cours de l'année 2021, la SCPI a réalisé sa première acquisition pour un montant immobilier global de 27,9 millions d'euros AEM. Cet actif, acquis via une SCI, a été financé par une participation de votre SCPI à une augmentation de capital à hauteur de 90 % du montant immobilier, équivalent à 15,5 millions d'euros, et par un recours de la SCI à l'emprunt.

Cet investissement étant présenté dans le rapport annuel, nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter pour plus d'informations.

COMPTES SOCIAUX

Le résultat de la SCPI LF Avenir Santé, principalement constitué de produits et de charges d'exploitation, se solde par une perte de 5 034,55 euros ; montant qu'il est proposé d'affecter en totalité au report à nouveau.

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

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

INDEMNISATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les membres de votre conseil proposent la mise en place à compter du 1er janvier 2022, d'une indemnité fixée à 9 000,00 euros au titre de leur mission.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement la modification statutaire proposée, qui a été débattue au sein de votre conseil de surveillance.

La société de gestion propose d'introduire un principe de non-cumul des mandats des membres du conseil de surveillance. Ainsi donc, un membre du conseil ne pourrait exercer simultanément plus de dix mandats de membre de conseil de surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la société de gestion qui les gère).

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés en mars 2022 et qui vous sont soumis par la société de gestion n'appellent pas de notre part d'observations particulières. Par conséquent, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2021 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission et nous vous invitons tous à participer à l'assemblée générale ou à voter par voie électronique ou par correspondance.

Pour le conseil de surveillance de LF Avenir Santé,
Erwan KERGROHEN, Président

9/ 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 2021 - 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 2021 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 8 978 700,00 euros et une perte de 5 034,55 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 décide d'affecter la perte de 5 034,55 euros de la manière qui suit :

- En totalité au report à nouveau, soit une somme de - 5 034,55 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :** 16 254 036,45 euros, soit 271,54 euros par part ;
- **valeur de réalisation :** 15 182 249,73 euros, soit 253,64 euros par part ;
- **valeur de reconstitution :** 17 777 560,49 euros, soit 297,00 euros par part.

QUATRIÈME 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.

CINQUIÈME 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 150,00 euros 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 2022.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Indemnisation du conseil de surveillance

L'assemblée générale fixe à 9 000,00 euros 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.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue 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/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Introduction du principe de non-cumul des mandats des membres du conseil de surveillance - Modification corrélative du paragraphe 1 de l'article 20 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'introduire un principe de non-cumul des mandats des membres du conseil de surveillance et de modifier corrélativement le paragraphe 1 « Nomination » de l'article 20 « Conseil de surveillance » des statuts de la façon suivante :

Ancienne rédaction

« ARTICLE 20 : CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Nomination

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de surveillance est composé de sept membres au moins et de neuf membres au maximum.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles. En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de surveillance devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la société de gestion procède à un appel à candidatures.

[...]»

Nouvelle rédaction

« ARTICLE 20 : CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Nomination

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de surveillance est composé de sept membres au moins et de neuf membres au maximum.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles. En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de surveillance devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la société de gestion procède à un appel à candidatures.

Les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de dix mandats de membre de Conseil de Surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la société de gestion qui les gère).

L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du Conseil de Surveillance devra communiquer à la société de gestion la liste des mandats de membre de Conseil de Surveillance qu'il occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.

[...]»

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue 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.

11/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers		
Immobilisations locatives		
Provisions liées aux placements immobiliers		
Titres financiers contrôlés	**15 517 800,00**	**14 446 013,28**
Immobilisations financières contrôlées	15 517 800,00	14 446 013,28
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées		
Provisions pour risques et charges		
TOTAL I (Placements immobiliers)	**15 517 800,00**	**14 446 013,28**
Immobilisations financières		
TOTAL II (Immobilisations financières)		
Autres actifs et passif d'exploitation		
Créances	**339 684,20**	**339 684,20**
Locataires et comptes rattachés		
Provisions pour dépréciation des créances		
Autres créances	339 684,20	339 684,20
Provisions pour dépréciation des autres créances		
Valeurs de placement et disponibilités	**2 221 240,45**	**2 221 240,45**
Valeurs mobilières de placement		
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	2 221 240,45	2 221 240,45
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**2 560 924,65**	**2 560 924,65**
Provisions pour risques et charges		
Dettes	**(1 824 688,20)**	**(1 824 688,20)**
Dettes financières		
Dettes d'exploitation	(1 819 813,20)	(1 819 813,20)
Dettes diverses	(4 875,00)	(4 875,00)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(1 824 688,20)**	**(1 824 688,20)**
Comptes de régularisation actif et passif		
TOTAL V (Comptes de régularisation)		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**16 254 036,45**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**15 182 249,73**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation au 31/12/2021
Capital			**8 978 700,00**	**8 978 700,00**
Capital souscrit			8 978 700,00	8 978 700,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion			**7 280 371,00**	**7 280 371,00**
Prime d'émission			8 978 700,00	8 978 700,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission			(1 698 329,00)	(1 698 329,00)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
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				
Résultat de l'exercice			**(5 034,55)**	**(5 034,55)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire			(5 034,55)	(5 034,55)
Acomptes sur distribution				
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL			**16 254 036,45**	**16 254 036,45**

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

11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021
Produits immobiliers	
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	
Charges de l'activité immobilière	
Charges ayant leur contrepartie en produits	
Travaux de gros entretiens	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	
Autres charges immobilières	675,00
Dépréciations des titres de participation contrôlés	
TOTAL II : Charges immobilières	**675,00**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	**(675,00)**
Produits d'exploitation	
Reprises d'amortissements d'exploitation	
Reprises de provisions d'exploitation	
Transfert de charges d'exploitation	1 698 329,00
Reprises de provisions pour créances douteuses	
TOTAL I : Produits d'exploitation	**1 698 329,00**
Charges d'exploitation	
Commissions de la société de gestion	
Charges d'exploitation de la société	4 000,00
Diverses charges d'exploitation	1 698 688,95
Dotations aux amortissements d'exploitation	
Dotations aux provisions d'exploitation	
Dépréciations des créances douteuses	
TOTAL II : Charges d'exploitation	**1 702 688,95**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(4 359,95)**
Produits financiers	
TOTAL I : Produits financiers	
Charges financières	
TOTAL II : Charges financières	
Résultat financier C = (I - II)	
Produits exceptionnels	
Produits exceptionnels	0,40
Reprises de provisions produits exceptionnels	
TOTAL I : Produits exceptionnels	**0,40**
Charges exceptionnelles	
TOTAL II : Charges exceptionnelles	
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**0,40**
Résultat net (A+B+C+D)	**(5 034,55)**

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

L'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Ce règlement est entré en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2017.

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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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.

Il est à noter que la SCPI ne détient aucun immeuble en direct au 31 décembre 2021.

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.

Valeur vénale au 31 décembre 2021 des immeubles locatifs : 23 760 000,00 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.

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

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

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.

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.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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.

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces évènements 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.

Il est à noter que l'exercice ouvert le 1er janvier 2022 s'est également ouvert dans un contexte de pandémie liée à la Covid-19 tant au niveau national qu'au niveau international. Le gouvernement français a pris des mesures pour limiter la propagation du virus sur le territoire français. À ce stade, les effets des mesures gouvernementales et de la poursuite de la crise sanitaire sont inconnus sur l'activité de la société.

ANNEXE / TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2021	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives		
Total		
Immobilisations en cours		
Total		
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**15 517 800,00**	**14 446 013,28**
Total général	**15 517 800,00**	**14 446 013,28**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Titres financiers contrôlés au 31/12/2020	**0,00**
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2020	**0,00**
Acquisitions	**15 517 800,00**
LF France Santé	15 517 800,00
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2021	**15 517 800,00**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2021	**15 517 800,00**

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de Titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle des titres financiers détenus par votre SCPI (euros)
LF France Santé	17 250	17 254 599,30	16 051 125,87	3 450 000,00	4 599,30	90,00 %	15 517 800,00
Total							**15 517 800,00**

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	98 595,60
Autres dettes d'exploitation	4 875,00
Total	**103 470,60**
Produits à recevoir	
Autres créances d'exploitation	16 432,60
Total	**16 432,60**

12/ ANNEXE

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Total	**Néant**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Total	**Néant**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Total	**Néant**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rompus	0,40
Total	**0,40**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	Néant

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesse d'acquisition	Néant
Promesse de vente	Néant

13/ 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.

I – IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Néant

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	Quote-part détenue
SCI LF France Santé	90,00 %

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition - écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Santé et éducation							
Médicina 64 avenue Rockfeller 69008 LYON	27/12/2021	100,00 %	5 846,68	27 685 499,23		27 685 499,23	
Total SCI LF France Santé			**5 846,68**	**27 685 499,23**		**27 685 499,23**	**0,00**



14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice de 6 mois clos le 31 décembre 2021

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 les statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier LF Avenir Santé relatifs à l'exercice de 6 mois clos le 31 décembre 2021, 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 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 8 juillet 2021 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 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 et indirectement 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. 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. 823-10-1 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 20 mai 2022
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier LF Avenir Santé,

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 avisé 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

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont été conclues au cours de l'exercice.

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS :

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1) Une commission de gestion représentant 10 % HT maximum du montant hors taxes des produits locatifs encaissés par la société et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2021.

2) Une commission de souscription égale à 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 prélevé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2021 s'élève à 1 616 166 euros.

3) Une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière.

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2021 s'élève à 82 163 euros.

4) Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3 % HT maximum du montant TTC des travaux effectivement réalisés.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2021.

Paris-La Défense, le 20 mai 2022
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

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 2022 - Q10003 - Crédit photo : Envatoelements