RAPPORT ANNUEL 2022

SCPI
LF AVENIR SANTÉ

Label ISR



LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

LF AVENIR SANTÉ

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 22 juin 2023











1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 4

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2022 6

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 16

5/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI 18

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 20

7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 24

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 26

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

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 30

11/ COMPTES ANNUELS 32

12/ ANNEXE 35

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 39

14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 41

15/ ANNEXE RTS SFDR 44

NOUVEAUTÉ Depuis la crise sanitaire, nous avons constaté une baisse sensible de la fréquentation des assemblées générales. Afin de permettre à un plus grand nombre d'entre vous d'assister à la présentation des résultats de vos SCPI par vos gérants, la société de gestion a décidé de réaliser des vidéos qui seront consultables en ligne. Contexte macro-économique, contexte de marché, politique d'investissement et d'arbitrage, convictions, gestion du patrimoine, stratégie ESG et bien sûr les faits marquants et les résultats de chaque SCPI seront abordés dans ces vidéos. Des informations, qui nous l'espérons, vous aideront dans vos décisions de vote.

Pour avoir accès à ces vidéos connectez-vous sur **www.scpi-2023.la-francaise.com** à l'aide des codes personnels qui figurent sur les bulletins de vote (en dessous du pavé adresse) ou dans votre email de convocation si vous avez opté pour le vote électronique.

1/ CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

L'activité en France s'est révélée plus résistante que prévu en 2022 dans un contexte difficile marqué par une forte inflation. En 2022, le Produit intérieur brut (PIB) a surtout bénéficié du rebond d'activité enregistré sur la seconde partie de 2021 en sortie de crise sanitaire; la croissance trimestrielle ayant ensuite été nettement moins dynamique. En effet, le PIB progresse de 0,1% au quatrième trimestre par rapport au trimestre précédent, après +0,5% au deuxième trimestre et +0,2% au troisième trimestre. Sur l'ensemble de l'année 2022, la croissance atteint ainsi 2,6%.

Les différentes composantes de l'activité affichent des évolutions contrastées avec une consommation des ménages qui cale et un investissement des entreprises toujours solide.

Du côté des entreprises, l'investissement, déjà très dynamique au troisième trimestre, a affiché une nouvelle hausse de 1,2% au quatrième trimestre. Autre facteur de soutien, le commerce extérieur a eu un impact positif sur la croissance avec des exportations diminuant moins vite que les importations.

La consommation des ménages, elle, a tiré nettement l'activité vers le bas, avec un repli de -0,9% au quatrième trimestre. Cette baisse de la consommation est d'autant plus forte dans les secteurs les plus touchés par l'inflation. Ainsi, la consommation alimentaire recule une nouvelle fois, tout comme la consommation d'énergie du fait d'une conjonction de facteurs : grève dans les raffineries, efforts de sobriété énergétique et températures relativement douces en fin d'année.

Si l'inflation en France est restée en 2022 plus mesurée que dans le reste de l'Europe (+5,3% en moyenne en 2022, +8,4% dans la zone euro), grâce au mix énergétique nucléaire, elle devrait perdurer dans les prochains mois, contrairement à d'autres économies où elle a commencé à refluer légèrement dès le début 2023.

Le ralentissement de la croissance déjà observé en fin d'année 2022 devrait se confirmer au premier trimestre 2023 et pourrait se traduire par un léger recul du PIB en début d'année 2023. Au second semestre 2023, la demande intérieure accélérerait légèrement, aidée notamment par le freinage attendu de l'inflation, mais la croissance resterait inférieure à son potentiel.

Au quatrième trimestre 2022, l'emploi salarié privé est resté globalement stable en France après sept trimestres consécutifs de nette hausse. Au total, 305 000 emplois ont été créés en 2022, ce qui correspond à une hausse de 1,5% sur un an. Fin 2022, le taux de chômage s'élevait à 7,2% en France, soit son plus bas niveau depuis le premier trimestre 2008, si l'on excepte la baisse ponctuelle en « trompe-l'œil » du deuxième trimestre 2020 pendant le premier confinement.

Pour lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a relevé ses taux directeurs de 250 points de base au deuxième semestre 2022, portant le taux de dépôt à 2,0%. Elle pourrait ajouter 100 points de base supplémentaires au premier semestre 2023, en fonction de l'évolution de l'inflation et des économies des pays de l'Union Européenne. Dans ce contexte les taux souverains ont affiché des hausses record, avec une croissance de 290 points de base en 2022 pour l'OAT 10 ans. Ce dernier affichait un taux de 3% en fin d'année 2022, contre 2,6% pour le Bund allemand et 3,7% au Royaume-Uni.

Source : INSEE, Crédit Agricole, BNP Paribas.

SANTÉ - EUROPE

Si l'immobilier de santé reste un marché de spécialistes, il n'a cessé de se consolider et de se professionnaliser ces dernières années. En 2022, 11 milliards d'euros ont été investis, en Europe, dans l'immobilier de santé, un volume en retrait sur un an mais qui reste 8% supérieur à sa moyenne sur les cinq dernières années. Les deux plus grands marchés ont été une fois de plus l'Allemagne avec un volume d'investissement 2022 de 2,4 milliards d'euros, et le Royaume-Uni avec 1,8 milliard d'euros, tandis que la France affichait plus de 1,4 milliard d'euros investis et la Finlande 1,5 milliard d'euros.

Les actifs de santé sont plébiscités par les investisseurs en raison de taux de remplissage élevés, de loyers sécurisés et de cash flows récurrents. L'immobilier de santé remplit en outre les critères d'un investissement refuge grâce à des fondamentaux solides basés sur des tendances long-terme comme la démographie, le vieillissement de la population européenne et l'augmentation des maladies chroniques. La demande se concentre sur des bâtiments durables peu énergivores abritant des concepts de soins de proximité et d'habitats innovants. L'augmentation des coûts de construction et du coût de la dette pourrait venir freiner la production d'actifs de santé neufs alors que la demande de programmes de qualité, notamment pour répondre aux besoins de la population vieillissante en Europe, s'accroît.

Comparativement aux autres classes d'actifs traditionnels, la santé offre des taux de rendement plus attractifs, qui s'échelonnent entre 4,5% et 6,5% en Europe. Ils sont également considérés comme plus résilients. Ainsi, en 2022 les taux de rendement des cliniques sont restés stables en France et ont augmenté de 40 points de base aux Pays-Bas alors que ceux des classes d'actifs traditionnels augmentaient, en moyenne, sur la même période, de 45 points de base en France et 70 points de base aux Pays-Bas.

Source : CBRE.



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 31/12/2022
52 733 400 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
Thierry MOLTON, Directeur Général
Guillaume ALLARD
Franck MEYER
David RENDALL
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Patrick RIVIÈRE, Président
Pascale AUCLAIR
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale de 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 la présente assemblée générale

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

Fin de mandat :
à l'issue de 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 2022

TAUX DE DISTRIBUTION(1) 2022	PRIX DE SOUSCRIPTION	COLLECTE BRUTE 2022	INVESTISSEMENTS AEM(2)	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
4,91%	300 €	91,5 M€	82,6 M€	-

(1) 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, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
(2) AEM : Acte en Main (Tous frais d'acquisition inclus).

Pour sa deuxième année de commercialisation, LF Avenir Santé a atteint ses objectifs et enregistre une collecte nette de 87,5 millions d'euros en 2022. Ces ressources nouvelles lui ont permis de développer son portefeuille avec 82,6 millions d'euros d'investissements dont 50 % en Europe (hors France) avec l'acquisition de 5 actifs et une participation dans l'OPPCI LF Résidences Seniors.

La hausse des taux survenue au cours de l'été 2022, qui a freiné le recours au financement bancaire de votre SCPI, a cependant fortement réduit sa capacité d'investissement. Le ratio d'endettement s'élève à 21,27 % au 31 décembre 2022 (vs 35,93 % au 31 décembre 2021).

Fin 2022, nous avons observé en France, dans un marché immobilier baissier, une bonne résistance des valeurs pour les actifs de santé, une classe résiliente et décorrélée du reste du marché. À périmètre constant, la valeur du patrimoine de LF Avenir Santé telle qu'elle résulte des expertises est restée stable par rapport à l'exercice précédent. La valeur de réalisation de la part de la SCPI s'apprécie donc à 257,82 euros (vs 253,64 euros en 2021).

Les résultats de votre SCPI ont permis de distribuer sur l'année 14,16 euros par part équivalent à un taux de distribution (méthode ASPIM) de 4,91%, conforme aux prévisions annoncées en début d'année.

2023 sera une année d'adaptation pour LF Avenir Santé dans un contexte de remontée des taux qui entraîne une diminution importante de l'effet de levier avec une perte d'opportunité à court terme.

En 2023, votre SCPI devrait connaître un maintien de son succès commercial et devra donc synchroniser la collecte et les acquisitions immobilières.

Dans ce contexte, les prévisions de distribution pour 2023 ont donc été revues à 4,30/4,50 %. (Taux de distribution ASPIM).

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

La crise sanitaire a mis en exergue le rôle essentiel que jouent le secteur médical pour le bien-être de tous, à tout âge, mais également la nécessité de renouveler le modèle de bons nombres des établissements de ce secteur, qui arrivent aujourd'hui à bout de souffle. En s'inscrivant dans le cadre du label ISR, LF Avenir Santé gère de manière active son patrimoine afin de répondre aux grands enjeux suivants : participer au développement d'offres immobilières adaptées aux besoins des populations européennes comme des professionnels de santé, tout en prenant en compte les défis liés au changement climatique.

La maîtrise de l'enjeu énergétique pour le secteur immobilier est essentielle. L'objectif est triple : baisser les consommations d'énergie des bâtiments, réduire les charges des locataires et réduire l'empreinte carbone des bâtiments. Au-delà de ces actions importantes planifiées pour atténuer le changement climatique, LF Avenir Santé analyse l'adaptation de ses actifs au changement climatique afin de mettre en place des mesures pour en réduire ou en éviter les effets préjudiciables, et en exploiter les effets bénéfiques.

L'élargissement par les pouvoirs publics du label ISR à l'immobilier est l'occasion de bâtir le cadre d'une gestion plus durable et surtout plus transparente. En prenant en compte des critères extra-financiers aux côtés des traditionnels critères financiers, LF Avenir Santé vise à investir dans un patrimoine immobilier diversifié en s'inscrivant dans une quête permanente des futurs formats immobiliers du domaine médical. L'amélioration continue de son portefeuille immobilier tend à protéger la valeur des actifs de LF Avenir Santé aujourd'hui et demain.



Un rapport annuel ESG (Environnement Social et Gouvernance) couvrant la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022 est disponible sur le site Internet du Groupe La Française à la rubrique « Produits », dans votre extranet ou directement sur : https://lfgrou.pe/bt

Ce premier rapport de gestion ESG de la SCPI LF Avenir Santé est l'occasion de vous présenter nos actions et vous informer sur nos perspectives.

CHIFFRES CLÉS

Capital effectif	52 733 400,00 €
Nombre de parts	351 556
Capitalisation	105 466 800,00 €
Nombre d'associés	3 188

Prix de souscription par part au 1er janvier 2022	300,00 €
Prix de souscription par part au 31 décembre 2022	300,00 €
Variation du prix de souscription sur l'année 2022	-
Valeur de retrait par part (Prix net vendeur) au 31 décembre 2022	273,00 €

	2022 (en euros)	2021 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	9 891 481,37	1 698 329,40
dont loyers	-	-
Total des charges	8 221 542,40	1 703 363,95
Résultat	1 669 938,97	(5 034,55)
Distribution	1 500 915,16	-
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	52 733 400,00	8 978 700,00
Total des capitaux propres	96 138 777,26	16 254 036,45
Immobilisations locatives	84 001 407,17	15 517 800,00

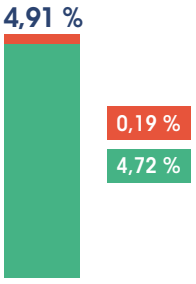
	Global 2022 (en euros)	Par part 2022 (en euros)
Autres informations		
Résultat	1 669 938,97	15,75(1)
Distribution	1 500 915,16	14,16(1)

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	98 952 180,79	281,47
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	78 499 339,08	223,29

DISTRIBUTION ET RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER (EN EUROS PAR PART)

Distribution	
Distribution de l'exercice 2022(1) (A)	**14,16**
dont distribution de résultat	14,16
dont distribution de plus values	-
dont distribution de report à nouveau	-
Fiscalité payée par le fonds (B)	**0,57**
Fiscalité Europe	0,57
Fiscalité plus-values immobilières France	-
Distribution brute avec fiscalité (A)+(B)	**14,73**



DISTRIBUTION BRUTE
- Distribution de résultat
- Distribution de plus-values
- Distribution de report à nouveau
- Fiscalité Europe
- Fiscalité plus-values immobilières France

Taux de distribution	
Taux de distribution 2022(2) (C)	**4,91 %**

Valeur de réalisation	
Valeur de réalisation 2021	253,64 €
Valeur de réalisation 2022	**257,82 €**
Variation valeur de réalisation (N/N-1) (D)	**1,65 %**

Rendement global immobilier	
Rendement global immobilier(3) (C)+(D)	**6,56 %**

Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	-
10 ans	-
15 ans	-

(1) Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.
(2) 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, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
(3) Correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1).

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EN EUROS)

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

VALEUR COMPTABLE

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

Valeur immobilisée des acquisitions	84 001 407,17
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	12 137 370,09
Valeur comptable	**96 138 777,26**
Valeur comptable ramenée à une part	**273,47**

VALEUR DE RÉALISATION

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

Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	78 499 339,08
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	12 137 370,09
Valeur de réalisation	**90 636 709,17**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**257,82**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	90 636 709,17
Frais d'acquisition des immeubles	Néant
Commission de souscription	8 964 070,14
Valeur de reconstitution(1)	**99 600 779,31**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**283,31**

(1) Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

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

LES CHIFFRES CLÉS DU PATRIMOINE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION DÉTENUS AU 31/12/2022

EN DIRECT
0

VIA SCI
19

SURFACE EN EXPLOITATION
19 189 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS
–

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE au 31/12/2022



Santé
100 %



Paris
32,25 %

Régions
28,80 %

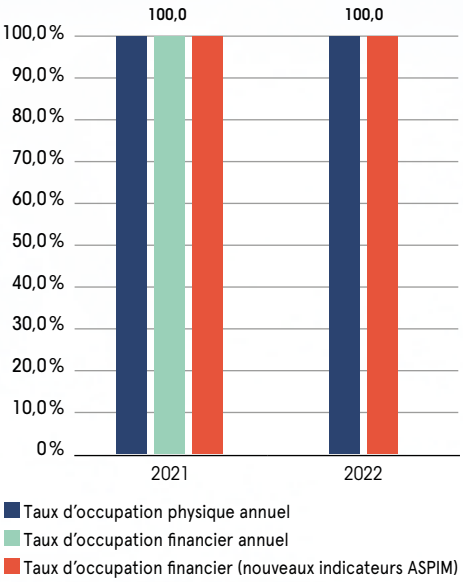
Île-de-France
1,92 %

Belgique
27,12 %

Irlande
9,91 %

TAUX D'OCCUPATION

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



Rappel : Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés.

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2022



Locaux occupés
100 %

CONCENTRATION LOCATIVE

19
locataires

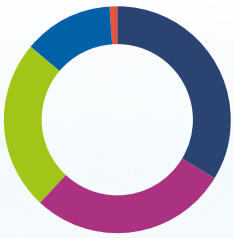
100 %
des loyers

Top 20
des locataires

100 %
des loyers

5
principaux locataires

94,5 %
des loyers



RESIDENTIE DE VELDEKENS VZW
31,9 %

MG SERVICES
26,7 %

MEDICINA
22,9 %

XENTRA PHARM LTD
12,1 %

LES ESSENTIELLES-KORIAN
0,8 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
12,1 %

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

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
De Veldekens Berchem - Belgique	16,3
Médicina Lyon (69)	10,9
12 rue Armand Moisant Paris (15)	9,6
Ballintaggart House Dublin - Irlande	9,2
Broca Paris (13)	9,6

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2022

En 2022, LF Avenir Santé
a réalisé 6 investissements
pour un montant immobilier de

82,6 M€ HT AEM(1)

Ces actifs ont été acquis via divers fonds immobiliers, financés par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital et un recours de ces divers fonds immobiliers à l'emprunt.

INVESTISSEMENTS VIA OPPCI EN FRANCE

FRANCE
OPPCI LF RÉSIDENCES SENIORS

Créé en juillet 2016, cet OPPCI a constitué un patrimoine composé de 14 résidences services seniors situées principalement en France en zone urbaine.

Descriptif : **portefeuille constitué de 14 actifs**

Apport en capital de votre SCPI : **4 852 407 €**

Au 31/12/2022, la SCPI LF Avenir Santé détient
2,58 % de l'OPPCI LF Résidences Seniors

Signature : **01/10/2022**

La Française Real Estate Managers souhaite porter à la connaissance de ses associés que l'acquisition d'une participation dans l'OPPCI LF Résidences Seniors a été réalisée dans le cadre d'une opération de face à face. Cette opération réalisée avec un autre fonds géré par La Française Real Estate Managers, l'OPCI LF Opsis Patrimoine, a été strictement encadrée par la société de gestion, conformément à sa politique interne de gestion des conflits d'intérêts.

SANTÉ



PARIS
PORTEFEUILLE CADUCÉE

Il s'agit d'un portefeuille comportant trois actifs.

- Le premier est un pied d'immeuble détenu en copropriété, situé 94 rue Broca à Paris (75013), qui accueille un centre de santé de 975 m² et un magasin d'optique et d'audition de 60 m². Le centre comporte 19 cabinets médicaux à la pointe de la technologie (dont un centre spécialisé dans les pathologies de la rétine). L'ensemble est loué à 100 % à La Mutuelle Générale.
- Le second se situe 12 rue Armand Moisant à Paris (75015). C'est un immeuble de 2 415 m² détenu en pleine propriété (ERP 3e catégorie), à usage de centre de santé, qui s'élève sur un niveau de sous-sol, un rez-de-chaussée et 6 étages. Doté d'un plateau technique à la pointe de l'innovation, le centre propose de nombreuses spécialités médicales (cardiologie, dermatologie, gynécologie, gastro-entérologie, neurologie, ORL...) et notamment un centre complet d'imagerie médicale. L'immeuble est loué à 100 % à La Mutuelle Générale.
- Le troisième se situe 10 rue Armand Moisant à Paris (75015). Il s'agit d'un magasin d'optique et d'audition en pied d'immeuble de 254 m², détenu en copropriété et loué à La Mutuelle Générale.

Le portefeuille, acquis en sale and lease back pour 42 M€ AEM* et financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 40,0 %, est 100 % loué en vertu de 4 baux commerciaux ayant pris effet le jour de la transaction pour une durée de 10 ans dont 9 ans fermes.

Surface totale : **3 644 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **20 624 000 €**

Au 31/12/2022, la SCPI LF Avenir Santé détient
80 % de la SCI LF Caducée

Signature : **29/09/2022**

SANTÉ







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

INVESTISSEMENTS VIA SCI ET FIIS EN EUROPE

DUBLIN – IRLANDE
BALLINTAGGART HOUSE

Situé dans une banlieue aisée du sud de Dublin, le bâtiment, réparti sur trois niveaux, offre environ 1 800 m² rénovés à usage médical, 57 emplacements de parking, un local à vélos et des espaces verts. Initialement autorisé en immeuble de bureaux, ce bâtiment comprend désormais des salles de consultation, des salles d'échographie, des salles de traitement, des bureaux administratifs et des locaux pour le personnel. L'actif bénéficie du « Building Energy Rating » B3, il est équipé en éclairage LED et est approvisionné en électricité renouvelable. L'immeuble est loué, dans le cadre d'un bail ferme de près de 11 ans à Xentra Pharm Limited, opérant sous l'enseigne de Sims IVF. Cette dernière est l'une des principales cliniques de fertilité en Irlande avec deux autres sites à Swords et Cork et trois satellites à Carlow, Dundalk et Limerick. Virtus Health, la société mère de Sims IVF, est l'un des cinq principaux fournisseurs de traitements de fertilité au monde, avec une forte implantation en Australie, à Singapour, au Royaume-Uni et au Danemark. Sims IVF compte environ 100 employés en Irlande. Cet actif a été acquis pour 11,7 M€ AEM*.

Surface : **1 817 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **11 172 000 €**

Au 31/12/2022, la SCPI LF Avenir Santé détient
95 % de la SCI LF Ireland Healthcare

Signature : **13/05/2022**

SANTÉ



ANVERS – BELGIQUE
DE VELDEKENS, GROTE WEIDE 2

Cette acquisition porte sur une maison de repos située dans un quartier résidentiel aisé d'Anvers, deuxième ville de Belgique, avec une population totale de 462 860 habitants en 2022 (plus de 1,5 million dans la zone urbaine d'Anvers). Des liaisons de tramway et bus relient l'actif aux gares d'Anvers-Central et de Berchem en moins de 15 minutes. L'actif se compose d'un bâtiment en forme de « L » construit en 2008 avec 6 étages. La conception de la propriété reflète le style architectural flamand traditionnel, avec des caractéristiques modernes. L'immeuble est exploité dans le cadre d'un bail long terme avec une WALB de 16 ans, par Vulpia, l'un des principaux exploitants indépendants de maisons de repos en Belgique avec plus de 2 800 employés, opérant 40 maisons de repos soit plus de 4 000 lits. L'établissement, qui bénéficie de 160 lits autorisés et totalise une surface de 7 251 m² avec notamment des espaces de rencontre centraux et des balcons à chaque étage. Cet actif a été acquis pour 30,9 M€ AEM*.

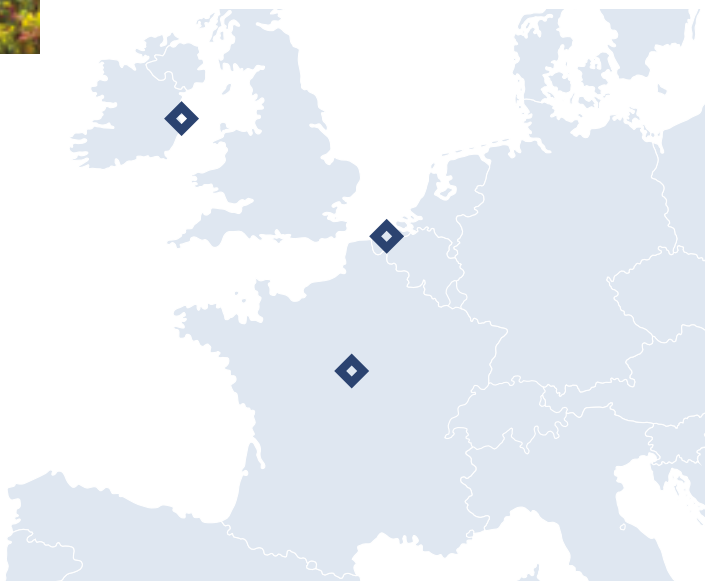
Surface : **7 251 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **31 300 000 €**

Au 31/12/2022, la SCPI LF Avenir Santé détient
100 % du FIIS LF Belgium Healthcare,
qui détient lui-même **100 % de la société RDV Invest**

SANTÉ





3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI LF Avenir Santé s'élève au 31 décembre 2022 à 98 952 180,79 euros détenus au travers de divers fonds immobiliers qui comporte 19 immeubles.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022 la surface du patrimoine de LF Avenir Santé détient une superficie acquise (VEFA inclus) 19 189 m².

Répartition par nature



Santé
100 %

Répartition géographique



Paris
15,0 %

Île-de-France
2,0 %

Régions
36,0 %

Irlande
9,0 %

Belgique
38,0 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2022[1]

	Santé	Total en €	Total en %
Paris	31 916 000,00	31 916 000,00	32,25 %
Île-de-France	1 899 748,67	1 899 748,67	1,92 %
Régions	28 490 263,37	28 490 263,37	28,80 %
Irlande	9 806 168,75	9 806 168,75	9,91 %
Belgique	26 840 000,00	26 840 000,00	27,12 %
Total €	**98 952 180,79**	**98 952 180,79**	
Total 2021	*23 760 000,00*	*23 760 000,00*	
Total %	**100,00 %**		**100,00 %**

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

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

	Santé	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	19 188,69	19 188,69
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	99 167 007,63	99 167 007,63
Valeurs estimées du patrimoine	98 952 180,79	98 952 180,79



RATIOS STATUTAIRES D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2022

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 d'engagement au 31 décembre 2022 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 45,00 % de la valeur d'acquisition des actifs.

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la valeur d'acquisition des actifs)	45,00 %	48,73
Dettes et engagements	21,27 %	25,91
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 6,1 ans)	21,27 %	25,91
- 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

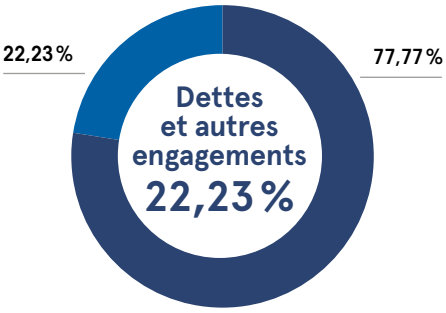
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute[1], conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 115 % de la valeur des actifs.

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

RATIO ASPIM D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2022

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-contre présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2022 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI.



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

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

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier		(25 908 757,19)	(25 908 757,19)

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Nous vous informons que la SCPI étant classée article 8 du Règlement SFDR, il a été inséré dans la note d'information, au 1er janvier 2023, une annexe RTS.

Par ailleurs, le document d'informations clés de la SCPI a été mis à jour au 1er janvier 2023 conformément au Règlement Délégué (UE) 2017/653 de la Commission du 8 mars 2017.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

RÈGLEMENTATION TAXONOMIE

Dans le cadre de l'application au 10 mars 2021 du règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement Disclosure ou SFDR » adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019 et portant sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, la SCPI a été classifiée en Article 8.

Par ailleurs, nous vous informons que le Fonds ayant été classé article 8 du Règlement SFDR, il a été inséré dans le Prospectus, au 1er janvier 2023, une annexe RTS.

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

EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Suite aux démissions de l'ensemble des membres du conseil de surveillance, leur mandat respectif arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information du 31 janvier 2023.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder à la désignation des nouveaux membres du conseil de surveillance, lequel sera composé des sept candidats au moins et des neuf au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Les membres seront élus pour une durée de trois ans, leurs mandats expireront donc à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

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

Jean AUFFRAY – 43 ans
Détenant : 18 parts
Demeurant à : Trélazé (49)
Profession / activité : responsable administratif et financier externalisé
Nombre de mandat CS SCPI : Aucun

Gérard BAUDIFFIER – 65 ans
Détenant : 160 parts
Demeurant à : Châtellerault (86)
Profession / activité : ancien cadre dans l'industrie aéronautique
Nombre de mandats CS SCPI : 5

Maëlle BRIENS – 39 ans
Détenant : 20 parts
Demeurant à : Toulon (83)
Profession / activité : professeur agrégée en Économie et Gestion Financière
Nombre de mandat CS SCPI : 1

Philippe CABANIER – 51 ans
Détenant : 2 parts
Demeurant à : Toulouse (31)
Profession / activité : directeur financier, investisseur privé
Nombre de mandat CS SCPI : 1

Patrice CRETE – 78 ans
Détenant : 15 parts
Demeurant à : Paris 17ème (75)
Profession / activité : ancien cadre commercial bancaire
Nombre de mandats CS SCPI : 2

Louis DENIES – 52 ans
Détenant : 20 parts
Demeurant à : Marcq-en-Barœul (59)
Profession / activité : médecin radiologue
Nombre de mandat CS SCPI : aucun

Philippe Georges DESCHAMPS – 62 ans
Détenant : 70 parts
Demeurant à : Puy-Sanières (05)
Profession / activité : conseiller en épargne et prévoyance et gestion de patrimoine
Nombre de mandats CS SCPI : 7

Daniel GEORGES – 65 ans
Détenant : 20 parts
Demeurant à : Dunkerque (59)
Profession / activité : radiologue, gérant de structures de soins
Nombre de mandats CS SCPI : 6

Marie-Bérengère TROADEC – 46 ans
Détenant : 25 parts
Demeurant à : Brest (29)
Profession / activité : professeure de génétique à la faculté de médecine de Brest, responsable du développement technologique du laboratoire de génétique chromosomique du CHRU de Brest
Nombre de mandat CS SCPI : aucun



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 232 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 12 876 895,35 euros (dont 10 731 218,60 euros de part fixe et 2 145 676,75 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 revue en 2022 et le seuil au-delà duquel 50 % de la rémunération variable doit être étalée sur 3 ans pour le personnel identifié est passé de 200 à 100 000 euros.

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

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

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

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS A L'INFORMATION

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

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

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES :

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

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

(1) https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Publications/FR/Politique_de_remuneration_LFAM_LFREM.pdf

5/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

LA FRANÇAISE, INVESTISSEUR RESPONSABLE

En tant que gestionnaire d'actifs engagé et responsable, le développement durable est au cœur de notre vision.

Nous bâtissons notre stratégie sur une approche durable de l'investissement et de la gestion favorisant la résilience de nos actifs immobiliers et protégeant ainsi la valeur pour tous sur le long terme.

Notre démarche se fonde sur le respect des Accords de Paris pour limiter le réchauffement climatique et viser la neutralité carbone en France à l'horizon 2050 en lien avec la Stratégie Nationale Bas Carbone. Nous mettons en œuvre une méthodologie exigeante d'alignement des émissions de CO_2 avec des trajectoires de décarbonation 1,5°C. Et nous agissons en faveur du climat au cours de toutes nos phases d'intervention selon une approche hiérarchisée : ÉVITER, RÉDUIRE et COMPENSER les émissions de CO_2.

Nous veillons, par ailleurs, à réduire les pressions et impacts sur la biodiversité en protégeant les espaces naturels, par une politique de gestion des espaces verts « zéro phyto » et par une restauration de la biodiversité.

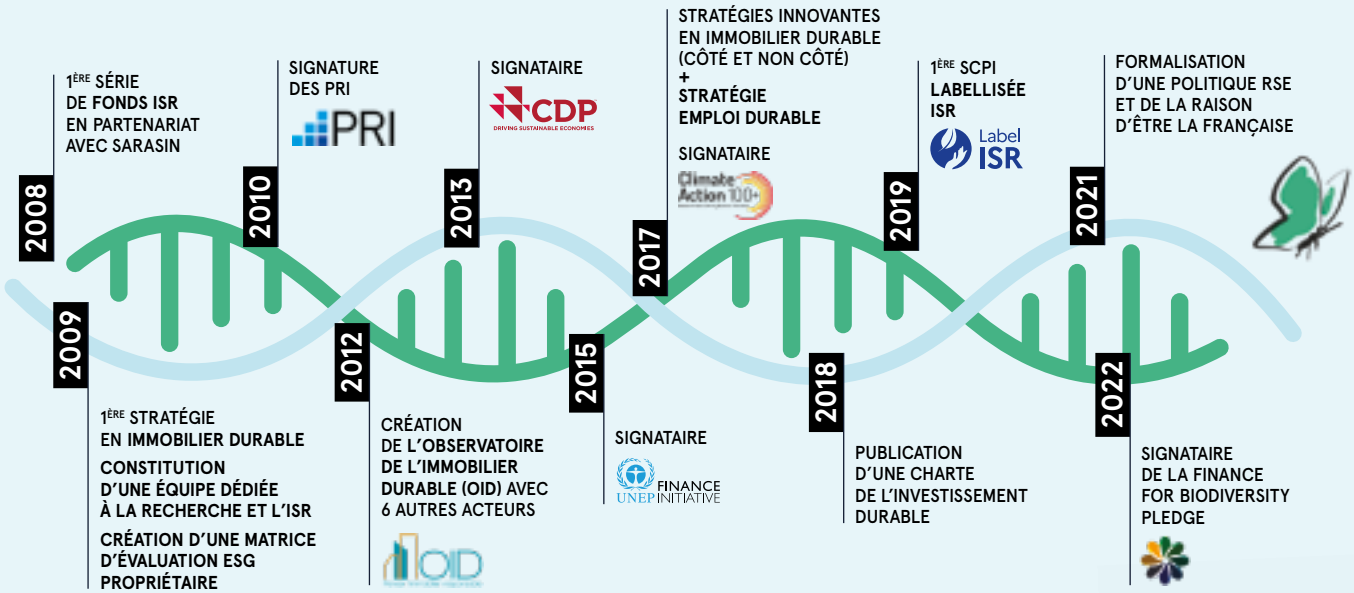
Résolument engagée, La Française Real Estate Managers a pour ambition d'atteindre 3 ODD en participant à :

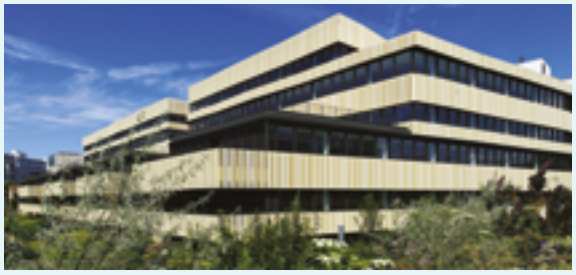
- **L'atténuation du changement climatique ;**
- **L'adaptation au changement climatique ;**
- **La lutte pour préserver la biodiversité.**



UN ADN EXTRA-FINANCIER DE PRÈS DE 15 ANS

Depuis 15 ans La Française Real Estate Managers est un véritable laboratoire d'expérimentation pour le monde de demain.







Exemples d'investissement ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions. Photos non contractuelles.

UNE MÉTHODOLOGIE PORTÉE PAR DES INITIATIVES CONCRÈTES

L'horizon temporel se resserre. Les impacts du changement climatique s'accélèrent. Alors que ces enjeux pouvaient apparaître de long terme pour beaucoup d'acteurs il y a encore quelques années, ils s'inscrivent désormais dans un horizon compatible avec l'horizon de détention des actifs immobiliers. La résilience des actifs immobiliers doit s'anticiper. La philosophie d'investissement de La Française est d'accompagner la transition de ses actifs sous gestion dans le sens d'une amélioration continue de leur positionnement responsable. Cette politique a certes un coût, mais si les actions sont réalisées progressivement aux moments opportuns pour chacun des actifs, ce coût reste marginal comparé à la perte de valorisation et de liquidité qu'encourent ceux gérés sans prendre en compte les critères ESG.

Plutôt que d'exclure les actifs les plus compromis sur le plan ESG, La Française accompagne la transition de ses investissements dans le sens d'une amélioration de leur positionnement responsable. Le choix est celui de l'engagement sur la base du jugement de leur capacité d'adaptation et d'innovation.

Virginie Wallut, *Directeur de la Recherche et de l'ISR Immobilier, La Française REM*

INTÉGRATION DES DONNÉES ESG

Les données ESG sont intégrées dans les processus d'investissement de manière aussi systématique et rigoureuse que les données financières. L'intégration des critères ESG et Climat en immobilier se décline selon quatre axes :

Environnemental

Réduire les impacts négatifs de nos actifs immobiliers et conserver la biodiversité

Sobriété énergétique
Réduction des émissions de CO_2

Social

Proposer des actifs immobiliers utiles et centrés autour des besoins des utilisateurs

Nouveaux usages
Flexibilité
Accessibilité
Convertibilité

Gouvernance

Sensibiliser et fédérer autour de notre démarche ESG

Property managers
Collaborateurs
Fournisseurs
Locataires

Climatique

Accroître la résilience de nos actifs en analysant leur vulnérabilité face aux risques climatiques physiques et en déterminant des actions de réduction

Résilience
Actions

UNE SÉLECTION RIGOUREUSE ET UNE GESTION DURABLE DU PATRIMOINE

PHASE ACQUISITION

- Réalisation d'un audit ESG ;
- Analyse de conformité à la charte de construction neuve qui vise la préservation des ressources et l'intégration du bâtiment dans son territoire ;
- Définition des objectifs de réduction basée sur les consommations réelles (conformément au décret tertiaire et alignés à l'accord de Paris).

PHASE GESTION

- Mise en place et suivi des plans d'amélioration des immeubles (gestion optimisée de la consommation d'eau et d'énergie, utilisation d'énergie renouvelable, contrôle qualité de l'eau et de l'air, tri et traitement des déchets, aménagements pour favoriser les mobilités douces, sensibilisation et formation...) ;
- Suivi des trajectoires de décarbonation ;
- Suivi des risques de durabilité : calcul de l'impact financier ;
- Conservation, protection et restauration de la biodiversité.

CAMPUS CYBER - LA DÉFENSE - PUTEAUX (92)
Immeuble aligné avec la taxonomie verte européenne



Nous vous invitons à consulter l'annexe Extra Financière jointe à ce rapport annuel qui répond aux exigences règlementaires européennes en terme de transparence sur les actions menées par votre fonds.

Cette annexe est également disponible à la rubrique produit du site La Française :

https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/

Onglet document.

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)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre(2)
2021	8 978 700,00	17 957 400,00	59 858	59	1 616 166,00	300,00
2022	52 733 400,00	87 509 400,00	351 556	3 188	8 236 161,00	300,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2021	2022
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	300,00	300,00
Distribution versée au titre de l'année N (euros)(1)	Néant	14,16
dont distribution de report à nouveau (en %)		*Néant*
dont distribution de réserves de plus-values (en %)		*Néant*
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)(2)		4,72 %
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)		0,57
Taux de distribution (méthode ASPIM)(3)		4,91 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)(4)	(0,08)	0,47

(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, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

MARCHÉ DES PARTS EN 2022 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier
Parts nouvelles	291 698	487,3 %
Parts retirées avec contrepartie	13 345	22,29 %
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	850	1,42 %
Parts en attente de retrait au 31/12	-	-

En 2022, pour sa deuxième année de commercialisation, la SCPI a enregistré une collecte nette de 87,5 millions d'euros.

Ces nouvelles souscriptions ont permis de financer les nouvelles acquisitions décrites en page 10 et 11. La capitalisation de la SCPI s'élève à 105,5 millions d'euros à la fin de l'exercice 2022.

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	-	-
2022	13 345	22,3 %	1 mois	-	-

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 2 DERNIERS EXERCICES (EUROS TTC ET % DES REVENUS)

	2021		2022	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS				
Recettes locatives brutes			14,55	88,77
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire				
Produits divers			1,84	11,23
Total des revenus	**0,00**	**-**	**16,39**	**100,00**
CHARGES				
Commission de gestion				
Autres frais de gestion[1]	0,07	-	0,62	3,77
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice				
Charges immobilières non récupérées	0,01	-	0,02	0,12
Sous total - Charges externes	**0,08**	**-**	**0,64**	**3,89**
Amortissements nets				
- patrimoine				
- autres (charges à étaler)				
Provisions				
- dotation provision pour gros entretien				
- dotation nette aux autres provisions[2]				
Sous total - Charges internes				
Total des charges	**0,08**	**-**	**0,64**	**3,89**
RÉSULTAT	**(0,08)**	**-**	**15,75**	**96,11**
Variation du report à nouveau	(0.08)	-	1,59	9,73
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	Néant	-	14,16	86,38
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	Néant	-	14,12	86,14

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2021[1]	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	17 957 400,00	87 509 400,00	105 466 800,00
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(1 698 329,00)	(7 793 683,00)	(9 492 012,00)
Achats de parts de sociétés immobilières	(15 517 800,00)	(68 483 607,17)	(84 001 407,17)
Sommes restant à investir	**741 271,00**	**11 232 109,83**	**11 973 380,83**

(1) 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.

Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire les acomptes de l'impôt dû. »

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2022 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril 2023 :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	2 048 170
Autres charges déductibles	227 780
Intérêts d'emprunts	162 771
Revenu net	1 657 619
Soit par part en pleine jouissance	15,64
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	264 511
Soit par part en pleine jouissance	2,50

Revenu financier	En euros
Revenu	26 297
Soit par part en pleine jouissance	0,12
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,08

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC(1)	1 669 939
Réintégration	1 395 145
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	1 542 358
Résultat fiscal	1 522 726

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1)	1 669 939
Réintégration	1 395 145
Déduction	1 542 358
Résultat fiscal	1 522 726

(1) 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 2023 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
227,59	142,20

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2023.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

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

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2022								
Fournisseurs		731 904,24						731 904,24(1)
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		**731 904,24**						**731 904,24**
Échéances au 31/12/2021								
Fournisseurs		1 721 217,60						1 721 217,60(1)
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		**1 721 217,60**						**1 721 217,60**

(1) Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

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

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers		1 904 359,38	1 904 359,38
Charges non récupérables		(60 540,34)	(60 540,34)
Travaux non récupérables et gros entretien		(38 227,79)	(38 227,79)
Impact des douteux			
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP		(161 114,94)	(161 114,94)
Autres charges d'exploitation	(64 530,55)	(161 113,58)	(225 644,13)
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	(3 012,40)	(289 138,98)	(292 151,38)
Autres charges financières		(6 454,86)	(6 454,86)
Produits financiers		2 561,53	2 561,53
Composants du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	195 123,87	19 788,37	214 912,24

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 des modifications des statuts de votre SCPI.

PRÉCISIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE DE CESSIONS DE PARTS SOCIALES ET DE NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES DE LA SCPI

Il vous est proposé de simplifier les modalités de transmission des informations devant être fournies par le cessionnaire désirant céder tout ou partie de ses parts et d'ajouter que la demande de cession peut être effectuée par courriel.

Par ailleurs, suite à l'allègement des règles relatives au nantissement des parts sociales, il vous est proposé de supprimer la référence à l'obligation de notifier un projet de nantissement par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception et d'insérer la possibilité de notifier le nantissement par lettre ou par courriel.

Ainsi, les paragraphes 1.1 « Cession directe » et 3. « Nantissement » de l'article XIV « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » des statuts seraient rédigés comme suit :

« Article XIV : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique
(...)

Cession directe

- *La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.*
- *La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.*

Les parts sont librement cessibles entre Associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la société de gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir ce consentement.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre ***ou par courriel****, en indiquant les nom, prénom,* ***adresse*** *du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.*

Dans les deux mois de la réception de cette ***information****, la société de gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.*

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

(...)

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la société.

L'Associé qui désire nantir tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou courriel.

Dans les deux mois de la ***réception de cette information****, la société de gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.*

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2347 et 2348 du Code civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

(...) »

PRÉCISION RELATIVE AUX MODALITÉS DE PRÉLEVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

S'agissant de la prime d'émission, il est rappelé que l'article XXVII des statuts relatifs à la répartition des résultats prévoit qu'un montant permettant de maintenir le report à nouveau existant pourra être prélevé, par la société de gestion, sur la prime d'émission pour chaque nouvelle part souscrite.

Il est proposé d'indiquer que ce même montant pourra également permettre de maintenir le niveau de stock de plus ou moins-values existant.

L'article XXVII « Répartition des résultats » serait donc rédigé comme suit :

« Article XXVII : Répartition des résultats

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la société de gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant ***et/ou le niveau du stock de plus ou moins-values existant****. »*

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

La société de gestion



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 2022 de la SCPI LF Avenir Santé.

Au cours de l'année, la société de gestion nous a régulièrement tenu informés de sa gestion, et nous a communiqué toutes les explications souhaitables nous permettant de suivre l'activité de la SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans les meilleures conditions.

Nous avons examiné les comptes visés par le commissaire aux comptes, le marché des parts, la situation du patrimoine, la situation locative, demeurant extrêmement vigilants quant à leur évolution. Nous sommes donc en mesure de faire les commentaires suivants.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI LF Avenir Santé pour l'année 2022 s'est élevée à 91 512 900,00 euros, 4 003 500,00 euros ont servi de contrepartie aux retraits d'associés et 87 500 400,00 euros à la souscription de 291 698 nouvelles parts.

Le capital effectif de 8 978 700,00 euros en début d'année a ainsi été porté à 52 733 400,00 euros au 31 décembre 2022. À cette même date du 31 décembre 2022, la capitalisation de la SCPI s'élevait à 105 466 800,00 euros et aucune part n'était en attente de retrait.

SITUATION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous a présenté les immeubles acquis en portant à notre connaissance les éléments permettant d'évaluer le bien-fondé de chacune de ces opérations.

Ils répondent aux axes stratégiques définis pour 2022 en conformité avec les statuts de la SCPI, à savoir poursuivre la diversification européenne du patrimoine via l'acquisition d'actifs de premier ordre et continuer à utiliser l'effet de levier de l'endettement sur les acquisitions.

Votre conseil adhère à cette stratégie qui porte ses fruits et s'inscrit dans le développement de la SCPI, en restant très attentif aux délais d'investissements qui doivent rester en cohérence avec le rythme des capitaux collectés, garants de l'intérêt préservé des porteurs de parts.

Six investissements ont été réalisés en Europe via des SCI pour un montant de 82 633 248,93 euros, financés par la participation de votre SCPI à des augmentations de capital. Ces investissements étant développés dans le présent rapport annuel, nous vous remercions de bien vouloir vous y reporter pour disposer des informations nécessaires.

Au niveau locatif, les taux d'occupation financier et physique restent à 100 %.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Le montant des placements immobiliers ressort au 31 décembre 2022 à 78 499 339,08 euros, et correspond à la valeur nette réévaluée des participations de la SCPI dans différents fonds immobiliers. Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part s'établit à 99 600 779,31 euros.

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

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 9 mars 2023 a été essentiellement consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2022 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les principaux chiffres figurent dans votre rapport auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

L'exercice social se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2022 de 1 669 938,97 euros, correspondant à un résultat par part de 15,75 euros. Le taux de distribution (méthode ASPIM) est de 4,91 %.

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

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, qui ont été débattues au sein de notre conseil de surveillance. Ces dernières portant essentiellement sur des modifications mineures, n'emportent pas de réel changement dans le fonctionnement de votre SCPI.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 8 mars 2023 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Nous invitons chaque associé à venir participer à cette assemblée générale, à voter par correspondance ou par vote électronique pour éviter une deuxième convocation génératrice de frais supplémentaires.

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.

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 2022 – 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 2022 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 52 733 400,00 euros et un bénéfice net de 1 669 938,97 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 1 669 938,97 euros, qui diminué du report à nouveau de l'exercice précédent, soit -5 034,55 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 1 664 904,42 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 1 500 915,16 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 163 989,26 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :** 96 138 777,26 euros, soit 273,47 euros par part ;
- **valeur de réalisation :** 90 636 709,17 euros, soit 257,82 euros par part ;
- **valeur de reconstitution :** 99 600 779,31 euros, soit 283,31 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 doter le « Fonds de remboursement »

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin audit « Fonds de remboursement », pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Imputation du compte des plus ou moins-values de cession débiteur sur la prime d'émission

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport de la société de gestion, décide, de l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession, soit 0,00 euro sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 mars 2023 sur le compte des plus ou moins-value de cession.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

NEUVIÈME 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 2023.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Nomination des membres du conseil de surveillance

L'assemblée générale, prenant acte de la démission de l'ensemble des membres du conseil de surveillance à l'issue de la présente assemblée, à savoir :

Groupe La Française
LF Multimmo
Monsieur Bertrand CROQUELOIS
Madame Claire MELLON
Monsieur Erwan KERGROHEN
Monsieur Gregory NEULAT
Madame Lucile POISONNET

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de 2025 :

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Jean AUFFRAY		
Gérard BAUDIFFIER		
Maëlle BRIENS		
Philippe CABANIER		
Patrice CRÉTÉ		
Louis DENIES		
Philippe Georges DESCHAMPS		
Daniel GEORGES		
Marie-Bérengère TROADEC		

ONZIÈME 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

Modification des paragraphes 1.1 « Cession directe » et 3. « Nantissement » de l'article XIV « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique » des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier les paragraphes 1.1 « Cession directe » et 3. « Nantissement » de l'article XIV « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique » des statuts de la Société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION :

« Article XIV : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique

(...)

Cession directe

- *La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.*
- *La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.*

Les parts sont librement cessibles entre Associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir ce consentement.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

(...)

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2347 et 2348 du Code du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

(...) »

NOUVELLE RÉDACTION :

« Article XIV : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique

(...)

Cession directe

1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre Associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir ce consentement.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou par courriel, en indiquant les nom, prénom, adresse du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur,

par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

(...)

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

***L'Associé qui désire nantir tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou courriel**.*

*Dans les deux mois de la **réception de cette information**, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.*

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2347 et 2348 du Code du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

(...) »

Le reste de l'article reste inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Précision des modalités de prélèvement sur la prime d'émission – Modification corrélative de l'article XXVII des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser que la société de gestion pourra prélever sur la prime d'émission pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du stock de plus ou moins-values existant et de modifier corrélativement l'article XXVII « Répartition des résultats » comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION :

« Article XXVII : Répartition des résultats

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »

NOUVELLE RÉDACTION :

« Article XXVII : Répartition des résultats

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant **et/ou le niveau du stock de plus ou moins-values existant**. »

TROISIÈME 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 2022 (EUROS)

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Titres financiers contrôlés	**84 001 407,17**	**78 499 339,08**	**15 517 800,00**	**14 446 013,28**
Immobilisations financières contrôlées	84 001 407,17	78 499 339,08	15 517 800,00	14 446 013,28
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	**84 001 407,17**	**78 499 339,08**	**15 517 800,00**	**14 446 013,28**
Immobilisations financières				
TOTAL II (Immobilisations financières)				
Autres actifs et passif d'exploitation				
Créances	**2 785 823,52**	**2 785 823,52**	**339 684,20**	**339 684,20**
Locataires et comptes rattachés				
Provisions pour dépréciation des créances				
Autres créances	2 785 823,52	2 785 823,52	339 684,20	339 684,20
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**10 922 028,69**	**10 922 028,69**	**2 221 240,45**	**2 221 240,45**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	10 922 028,69	10 922 028,69	2 221 240,45	2 221 240,45
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**13 707 852,21**	**13 707 852,21**	**2 560 924,65**	**2 560 924,65**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(1 570 482,12)**	**(1 570 482,12)**	**(1 824 688,20)**	**(1 824 688,20)**
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	(767 980,16)	(767 980,16)	(1 819 813,20)	(1 819 813,20)
Dettes diverses	(802 501,96)	(802 501,96)	(4 875,00)	(4 875,00)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	**(1 570 482,12)**	**(1 570 482,12)**	**(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)	**96 138 777,26**		**16 254 036,45**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**90 636 709,17**		**15 182 249,73**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2021	Autres mouvements	Situation au 31/12/2022
Capital	**8 978 700,00**		**43 754 700,00**	**52 733 400,00**
Capital souscrit	8 978 700,00		43 754 700,00	52 733 400,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**7 280 371,00**		**35 961 017,00**	**43 241 388,00**
Prime d'émission	8 978 700,00		43 754 700,00	52 733 400,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(1 698 329,00)		(7 793 683,00)	(9 492 012,00)
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		**(5 034,55)**		**(5 034,55)**
Résultat de l'exercice	**(5 034,55)**	**5 034,55**	**169 023,81**	**169 023,81**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	(5 034,55)	5 034,55	1 669 938,97	1 669 938,97
Acomptes sur distribution			(1 496 985,34)	(1 496 985,34)
Prélèvement libératoire payé pour compte			(3 929,82)	(3 929,82)
TOTAL GÉNÉRAL	**16 254 036,45**		**79 884 740,81**	**96 138 777,26**

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

11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)

	31/12/2022	31/12/2021
Produits immobiliers		
Loyers		
Charges facturées		
Produits des participations contrôlées	1 542 358,05	
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**1 542 358,05**	
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		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	2 037,88	675,00
Charges locatives non récupérables		
Charges locatives sur locaux vacants		
Autres charges immobilières non récupérables	2 037,88	675,00
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
TOTAL II : Charges immobilières	**2 037,88**	**675,00**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	**1 540 320,17**	**(675,00)**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	8 153 998,00	1 698 329,00
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Reprises de provisions pour autres créances		
TOTAL I : Produits d'exploitation	**8 153 998,00**	**1 698 329,00**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion		
Charges d'exploitation de la société	15 670,92	4 000,00
Diverses charges d'exploitation	8 200 819,75	1 698 688,95
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
TOTAL II : Charges d'exploitation	**8 216 490,67**	**1 702 688,95**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(62 492,67)**	**(4 359,95)**
Produits financiers		
TOTAL I : Produits financiers		
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	3 012,40	
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	**3 012,40**	
Résultat financier C = (I - II)	**(3 012,40)**	
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	195 125,32	0,40
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**195 125,32**	**0,40**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	1,45	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**1,45**	**0,00**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**195 123,87**	**0,40**
Résultat net (A+B+C+D)	**1 669 938,97**	**(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.

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 2022.

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 2022 des immeubles locatifs : 98 952 180,79 euros.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun évènement important n'est survenu entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle ce document est établi.

TABLEAU CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2022		Exercice 2021	
			Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Total				
Immobilisations en cours				
Total				
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	84 001 407,17	78 499 339,08	15 517 800,00	14 446 013,28
Total général	**84 001 407,17**	**78 499 339,08**	**15 517 800,00**	**14 446 013,28**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Titres financiers contrôlés au 31/12/2021	**15 517 800,00**
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2021	**15 517 800,00**
Acquisitions	
LF FRANCE SANTÉ	15 525 000,00
LF GRAND PARIS SANTÉ	528 000,00
LF BELGIUM HEALTHCARE	31 300 000,00
LF IRELAND HEALTHCARE	11 172 000,00
LF CADUCEE	20 624 000,00
LF RÉSIDENCES SENIORS	4 852 407,17
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2022	**84 001 407,17**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2022	**84 001 407,17**

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI/OPCI	Nombres de Titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle (euros)
LF RÉSIDENCES SENIORS	155 137	176 078 071,40	165 902 151,51	169 419 854,12	7 427 365,39	2,58 %	4 852 407,17
LF FRANCE SANTÉ	17 250	16 724 381,36	15 969 977,49	3 450 000,00	802 218,20	90,00 %	15 525 000,00
LF IRELAND HEALTHCARE	11 801	11 394 463,66	10 498 928,84	2 360 200,00	190 878,58	94,98 %	11 172 000,00
LF BELGIUM HEALTHCARE	31 700	NC(1)	30 542 039,00	NC(1)	NC(1)	100,00 %	31 300 000,00
LF GRAND PARIS SANTÉ	810	736 911,11	727 699,72	162 000,00	(25 088,89)	66,67 %	528 000,00
LF CADUCÉE	25 800	25 198 386,11	23 562 416,51	5 160 000,00	191 930,23	80,00 %	20 624 000,00
Total	**242 498,40**	**230 132 213,64**	**247 203 213,07**	**180 552 054,12**	**8 587 303,51**	**4,34 %**	**84 001 407,17**

(1) Non communiqué.

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	36 075,92
Autres dettes d'exploitation	16 432,50
Total	**52 508,42**
Produits à recevoir	
Autres créances d'exploitation	211 358,77
Total	**211 358,77**

12/ ANNEXE

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Total	**Néant**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Total	**9000,00**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	1,45
Total	**1,45**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rémunérations co gérants SCI	41 000,00
Produits exceptionnels accordés par La Française REM pour l'accompagnement commercial	154 124,53
Rompus	0,79
Total	**195 125,32**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions bancaires reçues des locataires	Néant
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	Néant
Nantissements de parts sociales	4 277 896,09
Hypothèques	-

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesse d'acquisition

Adresse	Nature	Date	Prix
Chemin de la Caracole - NAMUR - BELGIQUE	Santé et éducation	27/06/2022	11 900 000,00
26 rue de la Tombe Issoire - 75014 PARIS	Santé et éducation	15/12/2022	3 896 000,00

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 / OPPCI / FIIS	Quote-part détenue
LF France Santé	90,00 %
LF Caducée	80,00 %
LF Ireland Healthcare	94,98 %
LF Belgium Healthcare	100,00 %
LF Résidence Seniors	2,58 %
LF Grand Paris Santé	66,67 %

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m^2)	Valeur d'acquisition - écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Santé et éducation							
Médicina 64 avenue Rockfeller 69008 LYON	27/12/2021	100,00 %	5 846,68	27 215 705,57		27 215 705,57	27 685 499,23
Total SCI LF France Santé			**5 846,68**	**27 215 705,57**		**27 215 705,57**	**27 685 499,23**
94 rue Broca 75013 PARIS	20/09/2022	100,00 %	974,60	10 875 960,41		10 875 960,41	
10 rue Armand Moisant 75015 PARIS	20/09/2022	100,00 %	254,20	2 022 139,74		2 022 139,74	
12 rue Armand Moisant 75015 PARIS	20/09/2023	100,00 %	2 414,80	29 301 518,07		29 301 518,07	
Total SCI LF Caducée			**3 643,60**	**42 199 618,22**		**42 199 618,22**	**0,00**
Ballintaggart House IE D02 WV10 DUBLIN	13/05/2022	100,00 %	1 817,00	11 459 627,22		11 459 627,22	
Total SCI LF Ireland Healthcare			**1 817,00**	**11 459 627,22**		**11 459 627,22**	**0,00**
Grote Weide 2 BE 2600 BERCHEM ANVERS	01/12/2022	100,00 %	7 251,00	26 767 283,65		26 767 283,65	
Total FIIS LF Belgium Healthcare			**7 251,00**	**26 767 283,65**		**26 767 283,65**	**0,00**
RSS Les Essentielles La Rotonde 14 rue Geneviève Anthonioz 67200 STRASBOURG	21/07/2016	100,00 %	4 150,00	13 500 000,00		13 500 000,00	12 080 000,00
RSS Happy Seniors Cœur des Flandres 32 avenue Nelson Mandela 59160 CAPINGHEM	20/12/2016	100,00 %	8 119,00	19 100 000,00		19 100 000,00	18 900 000,00
RSS Happy Seniors Carré Gambetta 27 rue Chambre l'Edit 81100 CASTRES	07/02/2017	100,00 %	5 480,00	12 700 000,00		12 700 000,00	12 100 000,00
RSS Senioriales 1 rue de la Chatolais 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	29/09/2017	100,00 %	4 347,00	19 400 000,00		19 400 000,00	17 700 000,00
RSS Les Jardins d'Arcadie 4, boulevard Laennec 56100 LORIENT	20/11/2017	100,00 %	4 167,00	10 600 000,00		10 600 000,00	10 300 000,00

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Santé et éducation (suite)							
RSS Les Essentielles 31 bis avenue du Général de Gaulle 95230 SOISY-SOUS-MONTMORENCY	18/12/2017	100,00 %	7 750,30	36 100 000,00		36 100 000,00	33 150 000,00
RSS Domitys La Serpentine 1 rue des Tamaris 91480 QUINCY-SOUS-SÉNART	14/11/2017	100,00 %	6 294,27	22 800 000,00		22 800 000,00	20 850 000,00
RSS Les Girandières La Lisière 8 avenue de Winchester 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	22/12/2017	100,00 %	2 905,00	18 900 000,00		18 900 000,00	16 900 000,00
RSS Domitys La Clé des Arts 12 place de l'École des Arts 51000 CHALON-EN-CHAMPAGNE	01/12/2018	100,00 %	6 085,00	18 900 000,00		18 900 000,00	17 750 000,00
RSS Domitys Les Houblons 22, rue de Bohars 29200 BREST	27/03/2018	100,00 %	7 598,93	20 400 000,00		20 400 000,00	18 600 000,00
RSS Senioriales 40, rue de Cannes 06150 CANNES-LA-BOCCA	27/09/2018	100,00 %	2 763,88	18 500 000,00		18 500 000,00	17 650 000,00
RSS Les Jardins d'Arcadie 143 traverse de la Gouffone 13009 MARSEILLE	10/07/2018	100,00 %	4 884,00	13 000 000,00		13 000 000,00	12 250 000,00
RSS Domitys Le Jardin d'Edo 160, avenue Robert Schuman 68200 MULHOUSE	27/12/2018	100,00 %	6 516,89	19 000 000,00		19 000 000,00	17 380 000,00
RSS Domitys Château Camas Place du Maréchal Niel 31130 PIN BALMA	12/12/2019	100,00 %	7 862,74	26 900 000,00		26 900 000,00	25 750 000,00
Total OPPCI LF Résidences Seniors			**78 924,01**	**269 800 000,00**		**269 800 000,00**	**251 360 000,00**



14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier LF Avenir Santé relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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. Par ailleurs, les informations relatives aux délais de paiement clients ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L. 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 17 mai 2023
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 2022

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 de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés de la convention suivante, intervenue au cours de l'exercice écoulé :

Convention conclue avec la société de gestion La Française Real Estate Managers :

La Française Real Estate Managers, en sa qualité respective de société de gestion et de conseiller en investissement de la SCPI, a décidé de consentir un produit exceptionnel au profit de la SCPI au titre d'un accompagnement dans le cadre de son lancement commercial.

Le montant comptabilisé en produits au titre de l'exercice 2022 s'élève à 154 124,53 euros HT.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Conventions conclues 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.

Aucune charge n'a été enregistrée au titre de l'exercice 2022.

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 2022 s'élève à 8 236 161,00 euros HT.

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 produits au titre de l'exercice 2022 s'élève à 82 163,00 euros HT.

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 2022.

Paris-La Défense, le 17 mai 2023
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

15/ ANNEXE RTS SFDR

Caractéristiques environnementales et ou sociales

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

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

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

☐ **Oui**

☒ **Non**

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

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

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

☒ Il promouvait des caractéristiques **environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 52,1% d'investissements durables

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

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

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

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

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

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

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour calculer les indicateurs de durabilité, la part des actifs ayant réalisé la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales du Fonds est pondérée par leur valeur.

ODD n°3 « Bonne santé et bien-être »

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

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

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

Au 31 décembre 2022, 100% des actifs immobiliers du Fonds étaient des actifs médico-sociaux, ce qui correspond à 85,2% de l'actif brut du Fonds.
Sur l'exercice 2022, 181 467 utilisateurs de services médicaux sociaux avaient été accueillis dans les actifs immobiliers du Fonds.

	Poids des typologies d'actifs par rapport au portefeuille immobilier du Fonds	Poids des typologies d'actifs par rapport à l'actif brut du Fonds	Nombre d'utilisateurs accueillis par typologie d'actifs
Centre médicaux indépendants	54,6%	46,5%	181 000
Résidentiel Santé	34,0%	29,0%	182
Immobilier de santé traditionnel	9,9%	8,4%	285
Santé pied d'immeuble	1,5%	1,3%	Non suivi

Au 31 décembre 2022, 100% des centres médicaux indépendants du Fonds et 98,6% des actifs résidentiels de santé du Fonds avaient mis en place une politique de prise en charge qualitative des utilisateurs, soit 88,1% des actifs immobiliers du Fonds, ce qui correspond à 75,1% de l'actif brut du Fonds.

Au 31 décembre 2022, le Fonds avait promu l'ODD n°3 « Bonne santé et bien-être » sur 100% des actifs immobiliers du Fonds, ce qui correspond à 85,2% de l'actif brut du Fonds.

ODD n°13 « Lutte contre les changements climatiques »

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

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

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

Au 31 décembre 2022, le Fonds avait collecté ou mesuré les consommations d'énergie de 98% des actifs immobiliers du Fonds, ce qui correspond à 84,2% de l'actif brut du Fonds. Sur l'exercice 2022 (janvier à décembre), la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 363,2kWh$_{EP}$/m²/an. Cette même performance énergétique mesurée sur la même période en énergie finale s'établissait à 188,9 kwh$_{EF}$/m²/an[1].

Au 31 décembre 2022, le Fonds avait collecté ou mesuré les émissions de gaz à effet de serre de 98% des actifs immobiliers du Fonds, ce qui correspond à 84,2% de l'actif brut du Fonds. Sur l'exercice 2022 (janvier à décembre), la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, est de 45,5 kgeqCO2/m²/an.
Au 31 décembre 2022, le Fonds avait analysé la vulnérabilité aux risques climatiques physiques de 100% de actifs immobiliers du Fonds, ce qui correspond à 85,2% de l'actif brut du Fonds.

[1] Le coefficient de conversion énergie finale/énergie primaire retenu par le Fonds est de 2,3

	Part des actifs immobiliers présentant une vulnérabilité forte aux aléas climatiques à horizon 2030
Vague de chaleur	0%
Sécheresse et Retrait et Gonflement d'Argile (RGA)	0%
Inondations	9,9%
Submersion marines	9,9%

Au 31 décembre 2022, le Fonds avait promu l'ODD n°13 « lutte contre les changements climatiques » sur 100% des actifs immobiliers du Fonds, ce qui correspond à 85,2% de l'actif brut du Fonds.

…et par rapport aux périodes précédentes ?

Au 31 décembre 2021, le Fonds était composé d'un centre médical indépendant acquis en décembre 2021.

ODD n°3 « Bonne santé et bien-être »
Part des actif immobiliers du Fonds constituée d'actif médico-sociaux
Au 31 décembre 2021, 100% des actifs immobiliers du Fonds était constitué d'actifs médico-sociaux.
Suivi du nombre d'utilisateurs accueillis par typologie d'actifs
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
Part des actifs immobiliers du Fonds permettant un accueil qualitatif des utilisateurs
Au 31 décembre 2021, 100% des actifs immobiliers du Fonds avait mis en place une politique de prise en charge qualitative des utilisateurs.

ODD n°13 « Lutte contre les changements climatiques »
Part des actifs immobiliers du Fonds dont les consommations d'énergie sont collectées ou estimées et analysées
Au 31 décembre 2021, le Fonds avait collecté ou mesuré les consommations d'énergie de 100% de ses actifs immobiliers. Sur l'exercice 2021 (janvier à décembre), la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, était de 549kWh$_{EP}$/m²/an. En 2021, la performance énergétique du seul actif présent dans le Fonds était fortement affecté par la présence d'un centre de balnéothérapie et la présence d'équipements lourds médicaux (radiologie…).
Part des actifs immobiliers du Fonds dont les émissions de gaz à effet de serre sont calculées et analysées
Au 31 décembre 2021, le Fond avait collecté ou mesuré les émissions de gaz à effet de serre de 100% de ses actifs immobiliers. Sur l'exercice 2021 (janvier à décembre), la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, est de 14,5 kgeqCO2/m²/an. L'évolution de la performance environnementale du Fonds s'explique notamment par l'acquisition de nouveaux actifs localisés dans des pays où le mix énergétique est bien plus carboné qu'en France.
Part des actifs immobiliers du Fonds ayant fait l'objet d'une analyse de vulnérabilité face aux risques climatiques physiques
Au 31 décembre 2021, 100% des actifs immobiliers du Fonds avait fait l'objet d'une analyse de vulnérabilité face aux risques climatiques physiques.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme, et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Un investissement durable est un investissement qui contribue significativement à un ou plusieurs Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies, tout en prenant en compte les principales incidences négatives relatives à l'exploitation d'actifs immobiliers, et pour lesquels la société de gestion s'est assurée que les Property Managers, qui gèrent les actifs immobiliers au quotidien, respectent des pratiques de bonne gouvernance.

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2022, 100% des exploitants des centres médicaux indépendants avaient rédigé une politique de prévention et de coordination des soins des patients. Le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable social sur 54,6% des actifs immobiliers du Fonds, ce qui correspond à 46,5% de l'actif brut du Fonds.

ODD n°11 « Villes et Communautés Durables »

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

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

Au 31 décembre 2022, les actifs immobiliers livrés au 31 décembre 2022 accueillaient 182 seniors sur les 14 Résidences Service Seniors livrés au 31 décembre 2022. Plus de 95% des personnes accueillies sur le site étaient donc des utilisateurs appartenant à une catégorie de population fragilisée par le mal logement. Le reste était composé de veilleurs de nuits pour lesquelles certaines RSS réservent des appartements.

Conformément à l'un des conditions d'obtention du label VISEAH, le Fonds considère que l'exploitant s'est doté d'une politique d'accueil adapté dès lors qu'il a mis en place un programme d'animation à raison de 5 animations et/ou activités par semaine avec la présence d'un accompagnant pendant toute la séance. Un tel programme permet de favoriser le lien social et de lutter contre la solitude.
Au 31 décembre 2022, les exploitants de 19,4% des actifs résidentiels santé livrés au 31 décembre 2022 avaient mis en place une politique d'accueil adapté.

Le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable social sur 6,5% des actifs immobiliers du Fonds, ce qui correspond à 5,6% de l'actif brut du Fonds

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

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

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

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

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

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

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

- Les changements climatiques
- Les déchets

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

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

L'ensemble des parties prenantes entrant dans la sélection et la gestion de l'investissement durable adopte un comportement responsable dans leurs activités conforme aux principes directeurs de l'OCDE. La société de gestion s'en assure conformément à ses procédures internes dans la sélection de ses prestataires, y compris lutte contre le blanchiment, lutte contre la corruption, lutte contre le travail illégal ou encadrement des conflits d'intérêt.
La société de gestion a par ailleurs publié une Charte des Achats Responsables s'articulant autour des 3 piliers Environnement, Social, Gouvernance, qui complète les critères de sélection des prestataires (droits de l'Homme, non-discrimination, égalité professionnelle).

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

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

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

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

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers

En 2022, 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 2022 de 0%.

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

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme (i) ceux dont l'étiquette énergie du DPE est inférieure ou égale à C pour les actifs livrés avant le 31/12/2020 ou (ii) ceux dont le calcul réglementaire de la consommation d'énergie primaire (CEP) est équivalent ou inférieur à la CEP max de la NZEB en vigueur pour les actifs construits après le 31/12/2020. Cet indicateur paraît peu pertinent pour les actifs construits avant le 31/12/2020 dans la mesure où (i) la méthode de calcul du DPE est peu fiable ; (ii) il mesure les consommations d'énergie en énergie primaire alors même que cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées, (ii) il introduit des écarts significatifs entre les performances minimales à atteindre selon le pays où est localisé l'actif.

En 2022, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 93,6[2]%, à comparer à celle qui peut être déduite de l'Observatoire DPE de l'ADEME[3] qui indique que 84% des actifs tertiaires ont une étiquette de DPE énergie inférieure ou égale à C, i.e. sont inefficaces sur le plan énergétique ainsi qu'à celle à celle du parc résidentiel calculé par le Ministère de la Transition Ecologique qui estime qu'au 1er janvier 2018, 93,4% des logements, résidences principales, en France peuvent être qualifiés d'inefficaces sur le plan énergétique.

Intensité de consommation d'énergie

En 2022, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 363,2 $kWh_{EP}/m^2/an$. Cette même performance énergétique mesurée sur la même période en énergie finale s'établissait à 188,9 $kwh_{EF}/m^2/an$[4].

En 2022, la société de gestion a continué à collecter les données de consommations énergétiques auprès de ses locataires. Pour cela, elle a mobilisé ses Property Managers et tenu des réunions régulières avec le partenaire choisi pour la remontée de ces données.

Elle a initié un important travail de sensibilisation et de mobilisation de ses locataires autour des plans d'actions définis pour réduire les consommations d'énergie des actifs immobiliers en exploitation, notamment dans le cadre de son adhésion à la charte Ecowatt.

Emissions de gaz à effet de serre

En 2022, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 45,5 $kg_{eq}CO2/m^2/an$. La performance environnementale du Fonds est fortement impactée par la présence d'actifs situés dans des pays où le mix énergétique est bien plus carboné qu'en France.

La société de gestion sensibilise ses locataires sur l'intérêt de recourir à des contrats d'électricité de source renouvelable : réduction significative des émissions de gaz à effet de serre pour un surcoût modeste.

Exposition aux actifs n'ayant pas mis en place de solutions de tri et traitement des déchets

En 2022, la part des actifs immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets était de 0%.

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

[2] Conformément aux annexes du règlement SFDR, la part des actifs inefficaces sur le plan énergétique est calculée sur le portefeuille immobilier du Fonds livré au 31/12/2022

[3] Résultat constaté dans l'outil statistique de l'Observatoire DPE le 31/03/2023 pour les bâtiments tertiaires en excluant les DPE vierges

[4] Le coefficient de conversion énergie finale/énergie primaire retenu par le Fonds est de 2,3

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : N/A

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
De Veldekens (Anvers)	Santé résidentiel	23,0%	Belgique
Medicina (Lyon)	Centre médical indépendant	20,4%	France
12 rue Armand Moisant (Paris)	Centre médical indépendant	19,1%	France
Ballintaggart House (Dublin)	Clinique	8,4%	Irlande
Broca (Paris)	Centre médical indépendant	7,0%	France

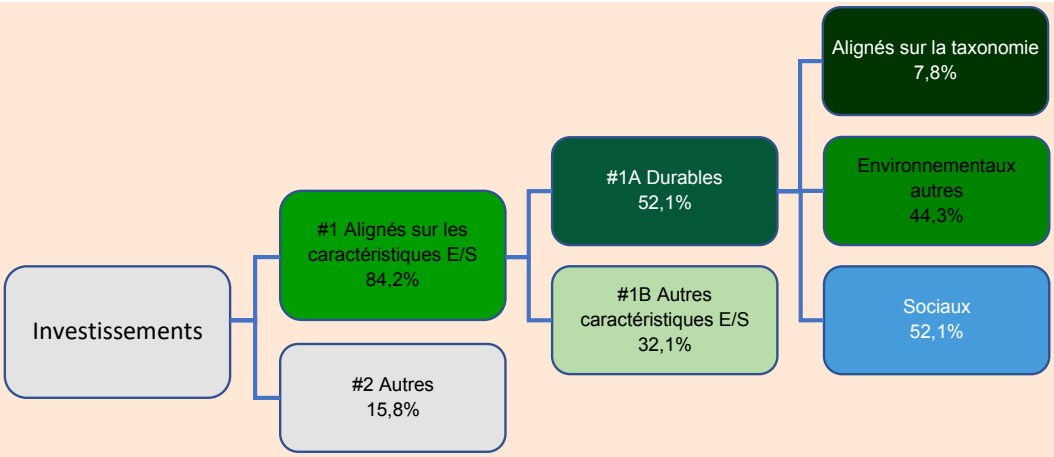
Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

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

Le Fonds promeut des caractéristiques environnementales ou sociales sur 100% de ses actifs immobiliers, ce qui correspond à 85,2% de son actif brut, et poursuit un objectif d'investissement durable sur 61,1% de ses actifs immobiliers livrés au 31 décembre 2022, ce qui correspond à 52,1% de son actif brut.

Quelle était l'allocation des actifs ?

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et gestion des déchets.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE[5] ?

☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

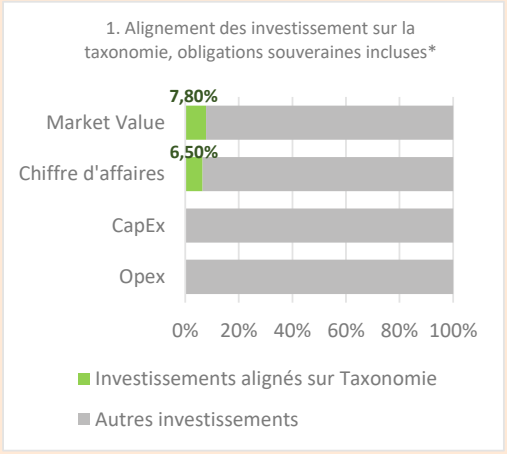
Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

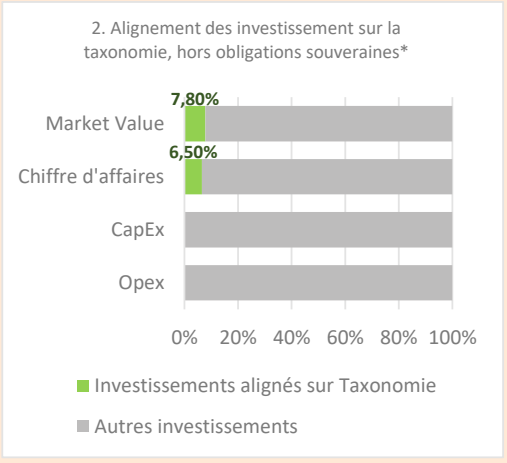
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;

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

- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes.

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





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

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

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

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

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

Le Fonds n'a pas calculé l'alignement à taxonomie de ses actifs lors de la période de référence précédente.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE ?

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

Le Fonds n'a pas pour stratégie d'investir dans des investissements durables ayant un objectif environnemental.

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

En 2022, la part des investissements durables sur le plan social du Fonds est de 52,1%.

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

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont :

- des instruments financiers destinés à assurer la liquidité du fonds. Ils n'offrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales
- des actifs immobiliers acquis en VEFA, qui n'étaient pas livrés au 31/12/2022. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysés en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM

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

Le Fonds a obtenu le label ISR le 20 décembre 2021. A cette tire, il procède, avant chaque acquisition à une analyse des critères ESG réalisée par des bureaux d'études environnementaux externes. Ces audits génèrent des notes qui sont mises à jour annuellement. La première note (qui découle de l'audit initial) décide de l'affectation de l'actif à la poche BIC ou la poche BIP pour la durée de vie du label. Si l'actif a une note E+S+G supérieure à la note seuil, il est affecté à la poche BestIn-Class (BIC). Le Fonds prend l'engagement de maintenir à minima sa note initiale.
Si l'actif a une note inférieure à la note seuil, il est affecté à la poche Best-In-Progress (BIP). Le Fonds prend l'engagement de définir un plan d'amélioration lors de son acquisition qui lui permettra d'atteindre une note cible.
Le déploiement du plan d'amélioration des caractéristiques durables des actifs est confié aux équipes d'Asset Management, sous le contrôle du département Recherche et ISR immobiliers et du comité ISR.
Vous trouverez un rapport détaillé des actions déployées en 2022 dans le rapport ESG du Fonds disponible sur le site internet de La Française : LF Avenir Santé - Groupe La Française (la-francaise.com)

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

Le Fonds n'utilise pas d'indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable.

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 2023 - Q10005 - Crédit image : Sud Architectes