RAPPORT ANNUEL 2023

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 19 juin 2024









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 dès à présent sur https://scpi-ag.la-francaise.com/

1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 4

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2023 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 34

12/ ANNEXE / INFORMATIONS 37

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 42

14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 44

15/ ANNEXE RTS SFDR 48

1/ CONJONCTURE

ÉCONOMIE

Après deux bonnes années en sortie de Covid, la croissance française décélère en 2023, en lien avec la hausse des prix et le ralentissement de la demande. En effet, si l'inflation érode la consommation, les politiques monétaires mises en œuvre pour la combattre dégradent progressivement l'investissement même si ce dernier s'est montré particulièrement résilient en 2023.

La France a vu son économie croître de 0,1 % au quatrième trimestre de 2023. Cette légère hausse de la croissance par rapport au trimestre précédent est attribuable à une consommation des ménages plus solide, grâce notamment à une progression de 0,6 % de leur pouvoir d'achat après trois trimestres consécutifs de baisse. Malgré ce gain de pouvoir d'achat, le taux d'épargne des ménages a augmenté à 17,9 % du revenu disponible brut contre 17,3 % au trimestre précédent.

Sur l'ensemble de l'année 2023, l'économie française a cru de 0,9 % après +2,5 % en 2022 et une croissance moyenne de 1,2 % sur les dix dernières années. L'inflation a été la cause principale du ralentissement économique. D'abord portée par la hausse des prix des biens de consommation, elle marque le pas à partir du second semestre. La revalorisation des salaires, notamment dans les services, amènerait le prix de ces derniers à devenir le principal moteur de l'inflation en 2024, mais à un niveau, toutefois, plus contenu que cette année. Ainsi, l'inflation s'est établie pour 2023 à 4,9 % et devrait redescendre aux alentours de 2,5 % en 2024.

Après deux trimestres consécutifs de progression, le taux de chômage est resté stable au quatrième trimestre 2023. Fin décembre, le taux de chômage en France a atteint 7,5 % de la population active, en augmentation de 0,4 point sur un an. En janvier 2024, pour la première fois depuis avril 2021, l'indicateur du climat de l'emploi mesuré par l'INSEE est passé sous sa moyenne long terme, laissant entrevoir des perspectives moroses sur le marché du travail au cours des prochains mois, même si les déclarations d'embauche restent élevées.

La croissance devrait rester modérée début 2024, freinée par de vives tensions géopolitiques et un ralentissement économique mondial observé dans la plupart des grands pays développés et en Chine. Sur l'ensemble de l'année, la reprise de la consommation liée au reflux de l'inflation initiée au quatrième trimestre devrait s'accélérer. L'investissement, lui, devrait être impacté par le plein effet du durcissement des conditions de financement.

Après dix hausses successives, la Banque Centrale Européenne (BCE) finit l'année 2023 sur une stabilisation de ses principaux taux directeurs, portant le taux de refinancement à 4,50 % et celui de l'OAT à 2,6 %. Début 2024, le consensus de marché privilégie une baisse des taux de la BCE à mi-année, mais aucun consensus ne se dégage sur le niveau final qu'atteindrait les taux directeurs à la fin du cycle baissier.

Source : CBRE, Rexecode.

SANTÉ EN EUROPE

L'engouement des investisseurs pour l'immobilier de santé n'a cessé de croître au cours de la dernière décennie, porté par ses fondamentaux immobiliers solides et son impact social, conforme notamment aux Objectifs de Développement Durable des Nations Unies. Ainsi, alors que les volumes d'investissement atteignaient en moyenne 5,7 milliards d'euros et représentaient 2 % des volumes investis en immobilier tertiaire en Europe de 2014 à 2018, ces chiffres bondissent à 10,4 milliards d'euros et 5 % des volumes investis pour la période 2019-2023. En 2023, les investissements en santé sont toutefois en recul de 24 %, à comparer à la baisse moyenne de 47 % des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise, en Europe.

L'immobilier de santé offre une source de diversification reconnue pour les portefeuilles immobiliers. Avec des baux long terme, des taux d'occupation élevés, le profil défensif de cette classe d'actifs et la forte visibilité offerte sur les revenus locatifs offrent des performances décorrélés des cycles économiques. Alors que sur la période 2022-2023, les taux de rendement immobiliers européens ont affiché une hausse moyenne d'environ 125 pbs, la hausse pour l'immobilier de santé se limite à 60 points de base sur la même période. Fin 2023, les taux prime européens atteignait 4,25 % pour les résidences Services Seniors, 4,75 % pour les maisons de santé et 5,75 % pour les cliniques. Comparés à une OAT qui s'établissait à 2,6 % fin décembre en France, ces actifs offrent, en outre, une prime de risque très attractive.

Si le marché de l'investissement a été limité par la hausse des taux financiers, la demande pour les actifs de santé reste forte. Du côté de la demande, les besoins immobiliers s'annoncent pérennes que ce soit pour le court séjour comme les centres de santé de proximité, pour le moyen séjour comme les cliniques ou pour le long séjour comme les résidences séniors. L'offre, elle, reste limitée, notamment sous la contrainte budgétaire des Etats qui freinent les autorisations de nouveaux établissements. Toutefois, le secteur de la santé est confronté à de nombreux défis, dont l'absorption par les exploitations de l'augmentation des charges de service, et les changements structurels liés au financement du vieillissement de la population.

Source : CBRE.



2/ FICHE D'IDENTITÉ

Type de SCPI
SCPI d'entreprise à capital variable

Siège social
128 boulevard Raspail – 75006 Paris

Date d'immatriculation
20 juillet 2021

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

Date de dissolution statutaire
19 juillet 2120

Capital social effectif au 31/12/2023
91 325 100 euros

Capital plafond statutaire
300 000 000 euros

Visa AMF
SCPI n° 21-16 du 22 octobre 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
Thierry GORTZOUNIAN
Franck MEYER
David RENDALL

Conseil de surveillance
Groupe La Française, Président du conseil de surveillance
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
Maëlle BRIENS, Président
Gérard BAUDIFFIER, Secrétaire
Jean AUFFRAY
Philippe CABANIER
Patrice CRÉTÉ
Louis DENIES
Philippe Georges DESCHAMPS
Daniel GEORGES
Marie-Bérengère TROADEC

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

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 2023

TAUX DE DISTRIBUTION[1] 2023	COLLECTE BRUTE 2023	INVESTISSEMENTS AEM[2]	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
4,80 %	79,6 M€	129,6 M€	–

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

L'année 2023 a apporté de nombreux challenges au secteur de l'immobilier, la remontée soudaine des taux directeurs ayant eu des impacts majeurs sur ce pan de l'économie.

Dans ce contexte, LF Avenir Santé a néanmoins poursuivi son développement et enregistré une collecte nette de 77,2 millions d'euros. Ces ressources nouvelles lui ont permis de poursuivre le développement de son portefeuille en France et en Europe avec 8 actifs acquis sur l'année pour un montant total de près de 130 millions d'euros.

Malgré la hausse des taux, votre SCPI a maximisé l'effet de levier en 2023 avec un ratio d'endettement au 31/12/2023 approchant 40 % de la valeur d'acquisition des actifs conforme à l'objectif fixé.

Votre SCPI a donc quasiment doublé la taille et le nombre de lignes de son patrimoine et a élargi son exposition à de nouvelles classes d'actifs répondant aux enjeux sociétaux forts, avec l'acquisition de cliniques de médecine et de chirurgie, mais aussi de centres de soins médicaux et de réadaptation (SMR), ou encore d'une crèche et d'un coliving pour seniors, tout en poursuivant l'acquisition de pôles de santé, au cœur de sa stratégie.

Nous vous rappelons que 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 et, pour les projets neufs, respectant l'ambitieuse charte de construction de la Française Real Estate Managers, qui nous a par exemple conduit à organiser une triple labellisation : BREEAM Very Good, E+/C-, Label biosourcé, dans le cadre de l'acquisition en VEFA du Pôle de santé Médicina à Bordeaux.

Alors que les autres marchés immobiliers peuvent afficher des baisses de 20 %, la valeur du patrimoine de votre SCPI, à périmètre constant, telle qu'elle résulte des expertises est en baisse de 3,79 % par rapport à l'exercice précédent. **Une résilience qui repose sur une classe d'actif décorrélée du reste du marché.** La valeur de réalisation de la part de la SCPI diminue de 3,08 % à 249,87 euros (vs 257,82 euros en 2022).

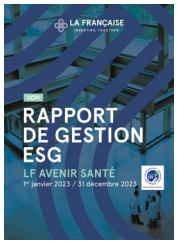
Le maintien des indicateurs immobiliers à leur plus haut niveau et les résultats de votre SCPI ont permis de distribuer sur l'année 14,10 euros par part équivalent à un taux de distribution de 4,80 %, en hausse par rapport aux prévisions annoncées en début d'année. Sur la base des dernières prévisions de résultat du fonds pour 2024, la capacité de distribution pourrait légèrement augmenter.

Par ailleurs, la SCPI doit poursuivre son objectif de développement afin d'étoffer son portefeuille immobilier et parvenir à une plus grande mutualisation de ses risques, tout en maintenant la qualité des acquisitions à venir. Dans un marché où la compétition à l'acquisition est vive, le réemploi de la collecte par le déploiement d'une politique d'investissement rigoureuse nécessite plus de temps.

La société de gestion a donc pris la décision d'augmenter son délai de jouissance au 1er jour du 6e mois qui suit le mois de souscription, à compter du 1er octobre 2023.

En 2024, votre SCPI devrait connaître un maintien de son succès commercial avec une accélération de la collecte qui lui permettra de capter des opportunités à l'investissement. Les équipes de la société de gestion devront donc veiller à la bonne synchronisation de la collecte et des acquisitions immobilières.

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 d'accès aux soins, mais aussi aux besoins générationnels et de prise en charge au sens large de la population, en offrant les meilleures conditions de travail au personnel médical ou medico-social, tout en prenant en compte les défis liés au changement climatique.



Un rapport annuel ESG (Environnement Social et Gouvernance) couvrant la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 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 deuxième 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	91 325 100 €
Nombre de parts	608 834
Capitalisation	182 650 200 €
Nombre d'associés	6 336

Prix de souscription par part au 1er janvier 2023	300,00 €
Prix de souscription par part au 31 décembre 2023	300,00 €
Variation du prix de souscription sur l'année 2023	-
Valeur de retrait par part (Prix net vendeur) au 31 décembre 2023	273,00 €

	2023 (en euros)	2022 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	19 050 133,88	9 891 481,37
dont loyers	1 263 618,71	-
Total des charges	11 703 932,87	8 221 542,40
Résultat	7 346 201,01	1 669 938,97
Distribution	6 037 374,00	1 500 915,16
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	91 325 100,00	52 733 400,00
Total des capitaux propres	164 048 719,07	96 138 777,26
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	171 953 347,55	84 001 407,17

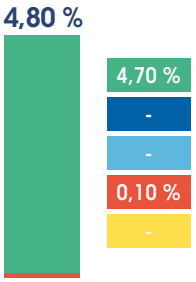
	Global 2023 (en euros)	Par part 2023 (en euros)
Autres informations		
Bénéfice	7 346 201,01	17,46(1)
Distribution	6 037 374,00	14,10(1)

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	189 210 609,33	310,78
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	160 034 162,21	262,85

DISTRIBUTION ET RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Distribution (en euros par part)	
Distribution de l'exercice 2023(1) (A)	**14,10**
dont distribution de résultat	14,10
dont distribution de plus values	-
dont distribution de report à nouveau	-
Fiscalité payée par le fonds (B)	**0,30**
Fiscalité Europe	0,30
Fiscalité plus-values immobilières France	-
Distribution brute avec fiscalité (A)+(B)	**14,40**



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

(1) Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.
(2) 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).

Taux de distribution	
Taux de distribution 2023(2) (C)	**4,80 %**
Valeur de réalisation	
Valeur de réalisation 2022	257,82 €
Valeur de réalisation 2023	249,87 €
Variation valeur de réalisation (D)	**-3,08 %**
Rendement global immobilier	
Rendement global immobilier(3) (C)+(D)	**1,72%**
Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	-
10 ans	-
15 ans	-

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023 (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	171 953 347,55
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(7 904 628,48)
Valeur comptable	**164 048 719,07**
Valeur comptable ramenée à une part	**269,45**

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	160 034 162,21
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(7 904 628,48)
Valeur de réalisation	**152 129 533,73**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**249,87**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	152 129 533,73
Frais d'acquisition des immeubles	16 212 404,31
Commission de souscription	16 649 202,66
Valeur de reconstitution(1)	**184 991 140,71**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**303,84**

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

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

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION DÉTENUS AU 31/12/2023

EN DIRECT
1

VIA SCI
29

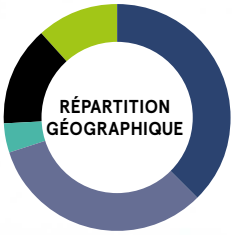
SURFACE EN EXPLOITATION
37 850 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS
–

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2023



Santé
100 %



Paris
37,53 %

Régions
32,68 %

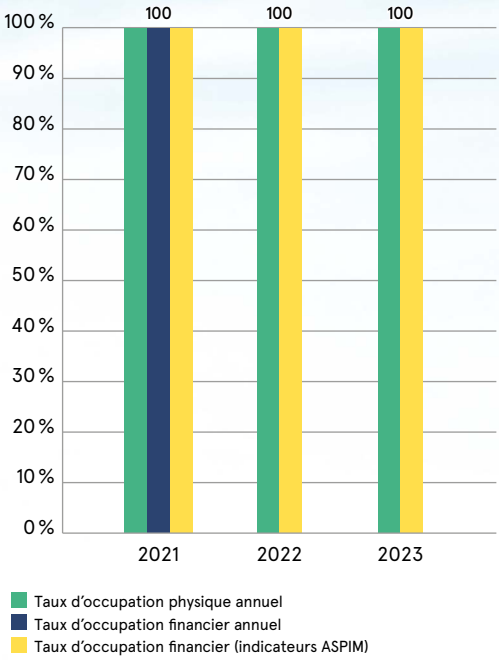
Île-de-France
4,26 %

Belgique
14,07 %

Irlande
11,46 %

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 2023



Locaux occupés
100 %

CONCENTRATION LOCATIVE

39
locataires

100 %
des loyers

Top 20
des locataires

98,9 %
des loyers

5
principaux locataires

70,2 %
des loyers



CLINIQUE DU MONT LOUIS
20,4 %

RESIDENTIE DE VELDEKENS VZW
16,7 %

MG SERVICES
14,0 %

MEDICINA
12,7 %

XENTRA PHARM LTD
6,4 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
8,8 ans

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

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Clinique Mont Louis Paris (11)	0,5
De Veldekens Berchem - Belgique	15,4
Médicina Lyon (69)	10,0
12 rue Armand Moisant Paris (15)	8,8
Ballintaggart House Dublin - Irlande	8,3

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2023

En 2023, LF Avenir Santé a réalisé 8 investissements pour un montant immobilier de

129,6 M€ HT AEM[1]

71,5 M€
pour des acquisitions en direct

58,1 M€
pour des acquisitions via des SCI, financées par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital et la mise en place d'emprunts par les SCI

INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

93400 SAINT-OUEN
BAUER BOX – 92 RUE DU DOCTEUR BAUER

Il s'agit d'un pôle de santé avec une partie bureaux de consultations et une partie sport/santé inclus au sein d'un développement urbain nommé « Bauer Box », dont la date de livraison prévisionnelle est fixée au 31/12/2025, d'une surface globale de 1 774 m² et loué à Vista Santé, filiale du groupe Réalités, en vertu d'un bail de 12 ans fermes.

Les locaux acquis comprennent également un commerce de santé aujourd'hui vacant, situé au RdC et qui fera l'objet d'une garantie locative de 12 mois. Le plateau R+1 et le hall du RdC seront labellisés HQE Bâtiment Durable Tertiaire niveau Excellent et BREEAM International New Construction niveau Excellent. L'espace en sous-sol sera certifié BREEAM Very Good niveau Excellent. Cet actif a été acquis pour 12,9 M€ AEM[1].

Surface : **1 774 m²**
Investissement de la SCPI : **12 871 970 €**
Quote-part SCPI[2] : **100,00 %**
Signature : **24/02/2023**

SANTÉ



75011 PARIS
CLINIQUE DU MONT-LOUIS
8-10 RUE DE LA FOLIE-REGNAULT

Il s'agit d'une clinique de médecine et chirurgie située dans le 11e arrondissement, au sud du quartier de La Roquette et à proximité des lignes de métro 2 et 9. L'actif, en R+9 et 3 niveaux de sous-sol comporte 159 lits sur 6 624 m². Une centaine de médecins et chirurgiens y pratiquent environ 19 000 opérations par an. L'ensemble est exploité par une société du groupe OC Santé, qui exploite au total 18 établissements de santé en France dont deux à Paris. Cet actif a été acquis pour 36,3 M€ AEM[1].

Surface : **6 624 m²**
Investissement de la SCPI : **36 346 179 €**
Quote-part SCPI[2] : **100,00 %**
Signature : **03/04/2023**

SANTÉ



[1] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).
[2] Quote-part détenue par la SCPI

33100 BORDEAUX
MÉDICINA – 27 RUE HENRI DUNANT

Il s'agit d'un ensemble immobilier développé conjointement par GCC Immobilier et Wyho Promotion, livrable en mars 2025.

Le projet développera 5 427 m² de surface utile, répartis sur sept niveaux et comprendra un pôle de santé (consultations, radiologie), un pôle de bien-être (passerelle aux soins de rééducation prescrits), des espaces interprofessionnels et de recherche et un restaurant. La conception du bâtiment offre une grande flexibilité tant aux occupants que dans une perspective lointaine de reconversion.

Équipé d'un éclairage 100 % LED, d'un système de production d'eau chaude sanitaire et de chauffage raccordé au réseau de chaleur urbain et d'une centrale de traitement d'air double flux, le projet vise la certification BREEAM Very Good, les labels E+C- niveau E3C1 et Bâtiment biosourcé niveau 1 avec un niveau de performance énergétique RT2012 -30 %.

L'actif se situe rive droite, dans le quartier Deschamps-Belvédère, un ancien site industriel en pleine mutation qui se situe entre le pont de Pierre et le pont Saint-Jean, permettant ainsi de rejoindre la rive gauche en moins de 10 minutes. L'aménagement urbain du quartier, déjà très avancé à date comprend le développement de logements, bureaux, hôtels, locaux d'activités et commerces ainsi que dix-sept espaces verts à horizon 2024/2025.

L'actif sera loué à Médicina en vertu d'un bail de 12 ans fermes débutant à la livraison de l'actif. Cet acteur de la santé créé et gère des pôles de santé pluridisciplinaires qui offrent une nouvelle organisation professionnelle au coeur de la médecine de ville. Son projet médical a pour vocation d'améliorer la prise en charge et le parcours de soin des patients, en leur proposant une offre globale alliant la prévention, les soins et le bien-être. Cet actif a été acquis pour 22,3 M€ AEM[1].

Surface : **5 427 m²**
Investissement de la SCPI : **22 268 469 €**
Quote-part SCPI[2] : **100 %**
Signature : **05/12/2023**

SANTÉ



INVESTISSEMENTS VIA SCI EN FRANCE

75014 PARIS
26 – 30 RUE DE LA TOMBE ISSOIRE

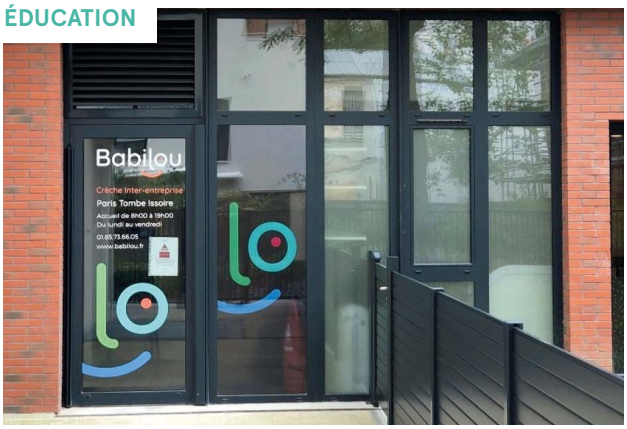
Il s'agit d'une crèche développant 387 m², située sur un axe structurant de la rive gauche, à proximité de grandes artères comme l'avenue René Coty ou le Boulevard Saint-Jacques, l'actif se situe également près de la station de métro de la ligne 6 « Saint-Jacques ».

Détenu en copropriété, l'actif est implanté dans la résidence Spring Garden, programme résidentiel neuf en R+6 et développé par SOFERIM. La crèche est située sur cour, au sein d'un vaste jardin de 750 m² et dispose en son sein de deux jardins privatifs de 142 m² et 34 m². La crèche comporte enfin 2 emplacements de stationnement en sous-sol.

L'ensemble a été acquis pour 3,9 M€ AEM[1] et est entièrement loué à Babilou en vertu d'un bail 3/6/9 ans.

Surface : **387 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **4 681 000 €**
Acquis par la SCI LF Grand Paris Santé dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 97,48 % par LF Avenir Santé.
Signature : **25/05/2023**

ÉDUCATION





[1] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).
[2] Quote-part détenue par la SCPI

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

PORTEFEUILLE HYDE PARK

Il s'agit d'un portefeuille de cinq cliniques acquis en sale & leaseback auprès du groupe Elsan, totalisant 29 054 m². Le portefeuille comprend trois centres de Soins Médicaux et de Réadaptation (SMR) et deux cliniques spécialisées en Médecine, Chirurgie, Obstétrique (MCO), intégralement loués à Elsan dans le cadre de baux de 12 ans.

Le groupe Elsan est le leader français des cliniques MCO/SMR et accueille plus de 2,3 millions de patients chaque année dans plus de 140 établissements.

Au sein du portefeuille figurent le SMR Saint-Joseph de Supervaltech à Saint-Estève (7 254 m² pour 174 lits), la clinique du Cambrésis à Cambrai (3 666 m² pour 46 lits), le SMR Polyclinique Valdegour à Nîmes (8 166 m² pour 126 lits), le SMR Clinique du Sud à Carcassonne (5 181 m² pour 93 lits) et la clinique des Lauriers à Fréjus (4 787 m² pour 71 lits).

Dans le cadre de l'acquisition, Elsan et La Française Real Estate Managers s'engagent à mettre en place et abonder conjointement un fonds de modernisation pour améliorer les performances énergétiques du portefeuille. Il a été acquis pour 121,4 M€ AEM[1] et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 39,53 %.

Surface : **29 054 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **22 049 200 €**
Acquis par la SCI LF Hyde Park dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 30,00 % par LF Avenir Santé.
Signature : **27/06/2023**

SANTÉ



92370 CHAVILLE
9 AVENUE DE SAINTE-MARIE

Il s'agit d'un hôtel particulier du XIXe siècle (ancienne demeure du peintre Dunoyer de Segonzac) qui sera réhabilité afin d'accueillir un coliving senior en R+2 avec ascenseur et services, développant 310 m² et pouvant accueillir 8 résidents.

Les travaux en cours, sont financés par l'acquéreur et menés par l'exploitant Chez Jeannette afin de l'adapter au mieux à leur concept d'habitat inclusif et de proposer un sous-sol avec réserve, salle d'activités, buanderie, chaufferie et local technique, un RdC avec salle à manger, cuisine et 3 salons et deux étages accueillant chacun 4 chambres, toutes dotées de salles d'eau.

L'actif est loué à 100 % à Chez Jeanette avec une durée ferme de 12 ans. L'ensemble a été acquis pour 1,3 M€ AEM[1].

Surface : **310 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **1 366 088 €**
Acquis par la SCI LF Grand Paris Santé dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 97,48 par LF Avenir Santé.
Signature : **29/12/2023**

SANTÉ



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

75020 PARIS
77 RUE PELLEPORT

L'actif se situe au coeur du 20e arrondissement, à proximité de l'axe structurant Avenue Gambetta reliant la Place Gambetta à la Porte des Lilas. C'est une maison de santé pluridisciplinaire située en pied d'immeuble. L'actif se développe sur un rez-de-chaussée et un sous-sol d'une surface totale de 412 m² regroupant 11 cabinets. L'actif est 100 % loué en vertu d'un bail 3/6/9 ans à une société interprofessionnelle de soins ambulatoires (MSP Pelleport), travaillant en lien étroit avec l'hôpital TENON et proposant une offre de soins globale et coordonnée afin d'améliorer le parcours de soins des patients : médecins généralistes, ORL, endocrinologues, kinésithérapeutes, sage-femmes et infirmiers.

Cet actif a été acquis pour 4,2 M€ AEM[1].

Surface : **412 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **4 306 486 €**
Acquis par la SCI LF Grand Paris Santé dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 97,48 % par LF Avenir Santé.
Signature : **26/07/2023**

SANTÉ





INVESTISSEMENT VIA SCI À L'ÉTRANGER

DUBLIN – IRLANDE
BUILDING 8 – CHERRYWOOD BUSINESS PARK

Il s'agit d'un centre de soins primaires, loué à Laya Healthcare Limited, second assureur santé et prestataire de soins en Irlande, en vertu d'un bail d'une durée de 25 ans dont 15 ans fermes.

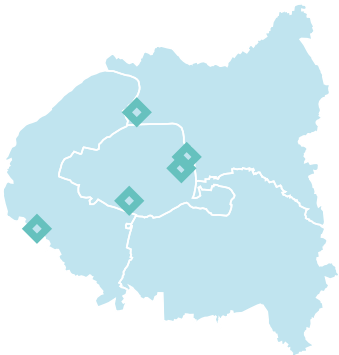
L'actif est situé dans le Business Park de Cherrywood, situé à environ 15 km au sud du centre ville de Dublin, dans une zone urbaine en plein développement bien desservie par les transports publics. Cherrywood constitue un nouveau quartier urbain durable, à usage mixte, où de nouvelles unités résidentielles viendront compléter à terme les bureaux et commerces présents.

Le batiment développe 2 356 m² en R+2 et dispose d'un parking de 50 places. Cet ex-bâtiment de bureaux a fait l'objet d'une restructuration (comprenant notamment un nouveau hall d'entrée, l'installation d'un nouveau système de chauffage/climatisation, d'un éclairage LED et d'ascenseurs modernisés) en vue de son changement d'usage en centre de santé, et propose de bonnes prestations ESG (BER B1, politique de maintien de la biodiversité). L'ensemble a été acquis pour 12,2 M€ AEM[1].

Surface : **2 356 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **13 859 514 €**
Acquis par la SCI LF Ireland Healthcare dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 94,99% par LF Avenir Santé.
Signature : **19/12/2023**

SANTÉ





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

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 2023 à 189 210 609 euros, dont 41 415 000 euros d'actifs détenus en direct et 147 795 609 euros d'actifs détenus au travers de divers fonds immobiliers. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en baisse de 3,79 % par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2023

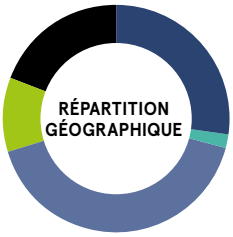
Au 31 décembre 2023 la surface du patrimoine de LF Avenir Santé détient une superficie acquise (VEFA inclus) 37 850 m².

Répartition par nature



Santé
100 %

Répartition géographique



Paris
27,26 %

Île-de-France
1,95 %

Régions
41,16 %

Irlande
10,47 %

Belgique
19,16 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2023[1]

	Santé	Total en €	Total en %
Paris	71 004 757,90	71 004 757,90	37,53 %
Île-de-France	8 067 719,08	8 067 719,08	4,26 %
Régions	61 837 135,04	61 837 135,04	32,68 %
Irlande	21 680 997,31	21 680 997,31	11,46 %
Belgique	26 620 000,00	26 620 000,00	14,07 %
Total €	**189 210 609,33**	**189 210 609,33**	
Total 2022	*98 952 180,79*	*98 952 180,79*	
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)	31 226,02	31 226,02
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	150 435 657,71	150 435 657,71
Valeurs estimées du patrimoine	147 795 609,33	147 795 609,33

RATIOS STATUTAIRES D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2023

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

DETTES ET ENGAGEMENTS STATUTAIRES

Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2023 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 %	100,26
Dettes et engagements	39,98 %	89,07
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 4,9 ans)	18,11 %	40,34
- dont emprunts court terme	6,73 %	15,00
- dont opérations immobilières en VEFA	15,14 %	33,73

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

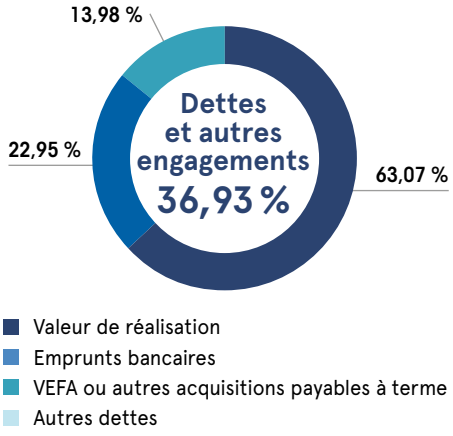
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute[1], conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 134 % de la valeur des actifs.

[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 2023

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagements au 31 décembre 2023 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI.



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

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	(15 000 000,00)	(40 342 750,06)	(55 342 750,06)

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

MODIFICATION DU DÉLAI DE JOUISSANCE

À compter du 1er octobre 2023, il a été décidé de porter le délai de jouissance des parts nouvelles émises au premier jour du 6e mois qui suit le mois de souscription.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

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

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'INTÉRÊTS 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 240 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 13 365 038,58 euros (dont 11 720 538,58 euros de part fixe et 1 644 500,00 euros de part variable).

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

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

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

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

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

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

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

Les effets du changement climatique s'intensifient et leur prise en compte est devenue essentielle dans la gestion d'actifs immobiliers. Pour les atténuer, La Française Real Estate Managers, en tant que gestionnaire responsable d'un parc immobilier important, s'est fixé un objectif ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre de ses fonds. En effet, votre société de gestion a pris l'engagement d'aligner les émissions moyennes de **la majorité de ses SCPI à capital variable**, avec une **trajectoire de décarbonation limitant à 1,5° le réchauffement climatique**.

La Française Real Estate Managers s'engage donc à **réduire l'empreinte carbone** des bâtiments détenus par votre SCPI conformément aux objectifs internationaux de l'Accord de Paris. De plus, elle investit dans des **mesures d'adaptation** afin de préserver leur bon fonctionnement. Enfin, elle a formalisé une politique en faveur de la **biodiversité**.

QUELLES ACTIONS EN 2023 ?

ATTÉNUATION

Après une première baisse significative de 13,4 % en 2022, les SCPI La Française[1] ont réduit en 2023 de 20,0 % leurs émissions de CO_2 en s'appuyant sur 3 piliers :

1/ LA SOBRIÉTÉ

La meilleure énergie est celle que nous ne consommons pas.

La Française Real Estate Managers mobilise et encourage les équipes des services techniques, les occupants, les gestionnaires, pour que chacun adopte un comportement éco-responsable !

Exemple d'actions menées avec les locataires du Crisco - 17 000 m² à Sèvres (92)

- **Mobilisation des utilisateurs :** parce qu'il est essentiel d'écouter et d'expliquer, nous avons mené auprès des utilisateurs une enquête sur les actions de sobriété à déployer. Nous les avons notamment interrogés sur les consignes de température souhaitées et leur besoin en ventilation.
- **Actions concrètes :** les horaires de climatisation et de chauffage ont été décalés, les consignes de température adaptées et des coupures de ventilation ont été mises en place. Le tout a été suivi pour analyser les consommations d'énergie et le confort des utilisateurs.
- **Participation au concours Cube Flex* 2023 organisé par l'IFPEB** et qui fait partie du Championnat de France des Économies d'Énergie.

Le concours Cube Flex permet aux utilisateurs qui le souhaitent de challenger leur capacité de flexibilité énergétique, c'est-à-dire leur capacité à diminuer ponctuellement leur appel de puissance électrique en anticipation et en réponse à un signal de demande d'effacement. Les candidats participent de manière ludique et concrète à l'équilibre du réseau national et en même temps à la loi de transition énergétique qui vise 40 % d'économies d'énergies en 2030. Dans le cadre de ce concours, le Crisco a pu réaliser plus de 30 % d'économie d'énergie sur certaines périodes et a été primé 3 fois.

2/ L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Exemple de solutions déployées : nous avons installé sur plus de 50 immeubles une solution de compteurs connectés : IQSPOT. Cet outil collecte, analyse et optimise les consommations d'énergie. Les résultats observés sur les 3 dernières années sont concluants et se traduisent par une réduction des consommations d'énergie et des émissions de CO_2 de 15 à 20 % sur les actifs équipés.

3/ LA DÉCARBONATION DES SOURCES D'ÉNERGIE

Nous remplaçons les équipements de chauffage les plus émissifs. En 2023, les dernières chaudières fioul ont été remplacées par des équipements plus performants et moins émissifs en gaz à effet de serre.

Par ailleurs, nous avons souscrit de nouveaux contrats d'approvisionnement en électricité issue d'énergie renouvelable sur les contrats maîtrisés directement par les Property Managers de La Française Real Estate Managers.

En 2023, les SCPI La Française[1] ont réduit de 20,0 % leurs émissions de CO_2

ÉMISSIONS DE CO_2 2022		ÉMISSIONS DE CO_2 2023
19,9 $kg_{éq}CO_2/m^2/an$	-20,0 %	16,0 $kg_{éq}CO_2/m^2/an$

[1] Ensemble des SCPI de La Française REM, hors SCPI fiscales et LF Croissance & Territoires.

ADAPTATION

La maîtrise des risques en matière de durabilité est un enjeu majeur pour La Française Real Estate Managers. Parce que la fréquence et l'intensité des événements climatiques extrêmes accélèrent et que leur évolution n'est pas linéaire, votre société de gestion analyse la vulnérabilité de ses actifs immobiliers aux risques climatiques physiques tous les ans.

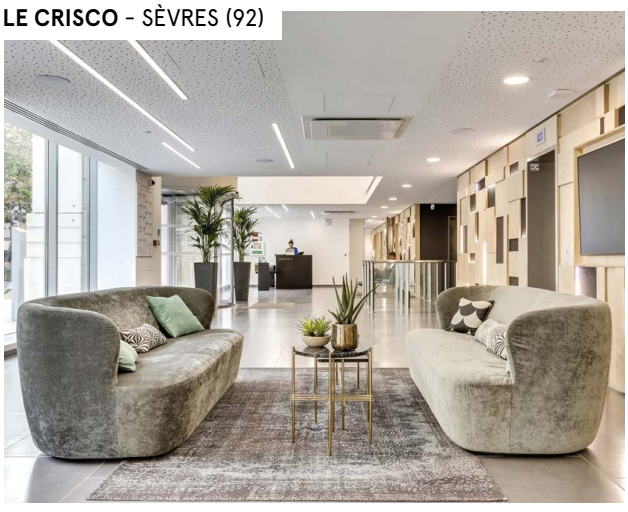
En 2023, l'analyse des expositions aux risques climatiques physiques a été modélisée selon trois scénarios (RCP 8.5, 4.5 et 2.6), et les horizons temporels étendus jusqu'en 2090. De plus nous avons intégré dans nos modèles des données d'exposition plus récentes et des indicateurs plus prospectifs.

EXEMPLE : CAMPUS CYBER LA DÉFENSE – PUTEAUX (92)

Les équipements techniques de cet immeuble neuf, localisé en zone inondable (pont de Neuilly au bord de la Seine), sont situés en sous-sol. Compte tenu de l'exposition forte de cet immeuble aux risques d'inondation, un sas étanche a été construit autour des équipements techniques, pour diminuer significativement la vulnérabilité de cet actif aux risques d'inondation.



LE CRISCO – SÈVRES (92)



BIODIVERSITÉ

En 2023, nous avons poursuivi notre politique en faveur de la préservation de la biodiversité en déployant notre chartre de gestion durable des espaces verts. Cette charte s'articule autour de 2 thèmes :

- **la préservation de la biodiversité** par le choix pertinent des espèces utilisées, notamment en favorisant la faune et la flore locale et le non-recours à des produits polluants
- **la préservation des ressources naturelles** en réduisant les consommations d'eau et en revalorisant les déchets verts

Nous incitons également nos locataires qui gèrent eux-mêmes leurs espaces verts à s'engager dans cette démarche.

Enfin, pour tous les projets en phase de construction ou de restructuration nous avons défini un seuil minimum de végétalison. Nous le mesurons à l'aide du Coefficient Biotope par Surface (CBS) qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle. Nous veillons à proposer des solutions pour améliorer ce dernier.



Nous vous invitons à consulter l'annexe Extra Financière jointe à ce rapport annuel pour plus de précisions 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
2023	91 325 100,00	77 183 400,00	608 834	6 336	7 166 448,00	300,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2021	2022	2023
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	300,00	300,00	300,00
Dividende versé au titre de l'année (euros)[1]	Néant	14,16	14,10
- dont distribution de report à nouveau (en %)			
- dont distribution de réserves de plus-values (en %)			
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)[2]		4,72 %	
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)		0,57	0,30
Taux de distribution (en %)[3]		4,91 %	4,80 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)[4]	0,08	0,47	2,62

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2023 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier
Parts nouvelles	257 278	73,2 %
Parts retirées avec contrepartie	8 146	2,3 %
Parts cédées de gré à gré	80	NS
Parts transférées par succession et/ou donation	3 340	0 ,9 %
Parts en attente de retrait au 31/12	-	-

En 2023, pour sa troisième année de commercialisation, la SCPI a enregistré une collecte nette de 77,2 millions d'euros.

Ces nouvelles souscriptions ont permis de financer les nouvelles acquisitions décrites en pages 10 à 13. Ainsi, la capitalisation de la SCPI s'élève à 182,7 millions d'euros à la fin de l'exercice 2023.

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		
2023	8 146	2,3 %	1 mois		1 260,23

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES (EN EUROS ET EN % DES REVENUS)

	2021		2022		2023	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
Revenus						
Recettes locatives brutes			14,55	88,77	16,32	86,29
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire					0,86	4,57
Produits divers			1,84	11,23	1,73	9,14
Total des revenus			**16,39**	**100,00**	**18,91**	**100,00**
Charges						
Commission de gestion					0,39	2,05
Autres frais de gestion[1]	0,07		0,62	3,77	0,91	4,80
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice						-
Charges immobilières non récupérées	0,01		0,02	0,12	0,12	0,63
Sous total – charges externes	**0,08**		**0,64**	**3,89**	**1,41**	**7,47**
Amortissements nets						
- patrimoine						
- autres (charges à étaler)					0,03	0,17
Provisions						
- dotation provision pour gros entretien						
- dotation nette aux autres provisions[2]						
Sous total – charges internes					**0,03**	**0,17**
Total des charges	**0,08**		**0,64**	**3,89**	**1,45**	**7,65**
Résultat	**(0,08)**		**15,75**	**96,11**	**17,46**	**92,35**
Variation du report à nouveau	(0,08)		1,59	9,73	3,11	16,45
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	Néant		14,16	86,38	14,10	74,57
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	Néant		14,12	86,14	12,92	68,33

[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 31/12/2022[1]	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	105 466 800,00	77 183 400,00	182 650 200,00
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(9 492 012,00)	(10 703 375,06)	(20 195 387,06)
Achats d'immeubles		(42 520 372,90)	(42 520 372,90)
Achats de parts de sociétés immobilières	(84 001 407,17)	(45 431 567,48)	(129 432 974,65)
Sommes restant à investir	**11 973 380,83**	**(21 471 915,44)**	**(9 498 534,61)**

[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 provenant notamment du placement des capitaux en attentes d'investissement, des revenus de certains FIA (OPPCI ou fonds d'investissement étranger équivalent) 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 entre les mains des associés résidents 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 2023 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril 2024 :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	5 329 530
Autres charges déductibles	1 149 146
Intérêts d'emprunts	1 078 367
Revenu net	3 102 016
Soit par part en pleine jouissance	7,37
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	425 097
Soit par part en pleine jouissance	1,01

Revenu financier	En euros
Revenu	1 538 417
Soit par part en pleine jouissance	3,96
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	3,66
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt	1 482 015
Soit par part en pleine jouissance	3,52

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC[1]	7 346 201
Réintégration	(2 217 607)
Déduction	(6 730 710)
Résultat fiscal	(1 602 116)

[1] Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS[1]	7 346 201
Réintégration	(2 217 607)
Déduction	(6 730 710)
Résultat fiscal	(1 602 116)

[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 2024 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
244,59	185,31

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2024.

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 31/12/2023								
Fournisseurs		475 048,52						475 048,52[1]
Fournisseurs d'immobilisations							698 035,85	698 035,85[2]
Total à payer		**475 048,52**					**698 035,85**	**1 173 084,37**
Échéances au 31/12/2022								
Fournisseurs		731 904,24						731 904,24
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		**731 904,24**						**731 904,24**

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

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

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers	1 263 618,71	4 245 036,71	5 508 655,42
Charges non récupérables	(1 087,00)	(205 069,61)	(206 156,61)
Travaux non récupérables et gros entretien	(63 126,36)	(21 852,12)	(84 978,48)
Impact des douteux			
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la société de gestion	(162 707,02)	(419 563,46)	(582 270,48)
Autres charges d'exploitation	(86 358,08)	(519 744,27)	(606 102,35)
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	(294 360,83)	(836 185,52)	(1 130 546,35)
Autres charges financières	(702,81)	4 798,22	4 095,41
Produits financiers	363 451,39	17 675,41	381 126,80
Composants du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	726 868,33	0,26	726 868,59
Total	**1 745 596,33**	**2 265 095,63**	**4 010 691,96**

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.

INTRODUCTION D'UN MÉCANISME DE « COMPENSATION DIFFÉRÉE » DES SOUSCRIPTIONS/RETRAITS

Dans le contexte immobilier actuel et conformément à l'évolution de la doctrine de l'Autorité des Marchés Financiers, la société de gestion a souhaité, pour votre SCPI, renforcer les outils de liquidité dont elle dispose. La société de gestion estime prudent d'équiper la SCPI d'un outil de liquidité supplémentaire. Cet outil viendrait s'ajouter à la faculté de suspension de la variabilité du capital figurant aux statuts et à la mise en place d'un fonds de remboursement, votée par l'assemblée générale le cas échéant.

Il est à présent, proposé de permettre de traiter les demandes de souscriptions et de retraits de la SCPI sur une période de douze mois. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné pourraient ainsi être compensées avec les souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite de 2 % maximum par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI. Ce mécanisme pourrait, en cas d'augmentation des demandes de retrait, contribuer à une meilleure gestion de ces demandes en les imputant rétroactivement sur les souscriptions reçues les douze mois précédents, de façon à encore mieux fluidifier le marché des parts de votre SCPI.

En conséquence, le paragraphe 1 « Variabilité du capital » et de l'alinéa « Valeur de retrait » du paragraphe 3 « retrait » de l'article 8 des statuts, relatifs aux demandes de retrait, seraient rédigés comme suit :

« 1. Variabilité du capital

La fraction du capital maximal souscrite par les Associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des Associés anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite des retraits.

Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

- *10 % du capital social maximum statutaire,*
- *90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.*

Pour faire face aux demandes de retrait, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront, après décision de l'Assemblée générale, soit de bénéfices affectés, soit du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs conformément à la règlementation en vigueur.

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital et à prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts et à maintenir le montant du report à nouveau.

Le capital social effectif varie dans les limites fixées par la loi et la réglementation. Les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec les fonds en provenance des souscriptions de parts des douze mois précédents. Cette période de douze mois constitue la période de compensation des parts. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné sont compensées avec les souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la SCPI défini dans la note d'information.

En dehors des réductions de capital qui résulteraient du remboursement des parts détenues par des associés par l'intermédiaire de fonds collectés via des souscriptions réalisées au cours des douze derniers mois, le capital social effectif ne peut être réduit en une ou plusieurs fois qu'en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de 760 000,00 €. »

(...)

2. Valeur de retrait

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les douze derniers mois.

b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

c) si le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10% des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214- 93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. »

INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ DE RÉVOQUER UN MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément au règlement intérieur mis en place au sein du conseil de surveillance de votre SCPI, les membres de ce dernier sont soumis, pendant toute la durée de leur mandat, à une obligation de loyauté et de confidentialité qui leur interdit notamment de divulguer de quelque façon que ce soit l'ensemble des débats et des informations et documents qui y sont présentés ou qui leur sont communiqués pour la préparation de leurs travaux.

Afin d'encadrer plus strictement les dispositions du règlement intérieur, nous vous proposons d'introduire la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance en cas de violation avérée des obligations de confidentialité et de loyauté.

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

« Article 20 : Conseil de Surveillance

La gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire.

1. Nomination - Révocation

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

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

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

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

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

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

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

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation. »

INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ DE DÉCIMALISATION DES PARTS SOCIALES

Afin d'offrir une plus grande souplesse de souscription aux investisseurs, nous vous proposons d'introduire dans les statuts la possibilité de décimalisation des parts sociales.

En conséquence, l'article 13 « Droits des parts » des statuts serait rédigé comme suit :

« Article 13 : Droits des Parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé ci-après pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés. ~~Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.~~

Les parts sociales peuvent être fractionnées sur décision de la société de gestion.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier..»

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 2023 de la SCPI LF Avenir Santé.

Suite à l'élection des membres du Conseil de surveillance le 22 juin 2023, notre réunion du 11 décembre 2023 avait pour premier point à l'ordre du jour la nomination du Président et du Secrétaire du Conseil de surveillance. Ainsi, ont été élus Madame Maëlle BRIENS et Monsieur Gérard BAUDIFFIER aux postes respectifs de Président et de Secrétaire de votre Conseil de surveillance.

Plus largement, lors de nos différentes réunions au cours de l'année, la société de gestion nous a régulièrement tenus 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.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI LF Avenir Santé pour l'année 2023 s'est élevée à 79 627 200 euros, dont 2 443 800 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 77 183 400 euros à la souscription de 257 278 nouvelles parts.

Le capital effectif de 52 733 400,00 euros en début d'année a ainsi été porté à 91 325 100,00 euros au 31 décembre 2023. A cette même date du 31 décembre 2023, la capitalisation de la SCPI s'élevait à 182 650 200 euros et aucune part n'était en attente de retrait.

SITUATION DU PATRIMOINE

Lors de nos réunions, 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 2023 en conformité avec les statuts de la SCPI, à savoir poursuivre la constitution d'un patrimoine diversifié d'actifs immobiliers situés dans des Etats qui sont ou ont été membres de l'Union Européenne, en lien avec le secteur médico-social.

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.

Nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2023, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 129 579 230,15 euros se ventilant comme suit :

- un montant de 71 486 617,68 euros correspondant à 3 acquisitions réalisées en direct ;
- un montant global de 58 092 612,47 euros pour les acquisitions via des SCI financées par la participation de votre SCPI à 5 augmentations de capital et un financement bancaire.

Ces investissements étant développés dans le présent rapport annuel, nous vous remercions de bien vouloir vous y reporter pour disposer des informations nécessaires.

Notre SCPI n'a réalisé aucune cession au cours de l'exercice.

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

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Le montant des placements immobiliers ressort au 31 décembre 2023 à 160 034 162,21 euros, dont 118 619 162,21 euros pour la valeur nette réévaluée des participations de la SCPI dans différentes SCI et 41 415 000,00 euros détenus directement par la SCPI. Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part s'établit à 303,84 euros,

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

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

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 4 mars 2024 a été essentiellement consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2023 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les principaux chiffres figurent dans votre rapport que nous vous incitons à consulter plus précisément.

L'exercice social se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2023 de 7 346 201,01 euros, correspondant à un résultat par part de 17,46 euros. Le dividende versé a été de 14,10 euros par part soit un taux de distribution brut de fiscalité qui s'élève à 4,80 %.

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. 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.

En effet, dans le contexte immobilier actuel et conformément à l'évolution de la doctrine de l'Autorité des Marchés Financiers, la société de gestion souhaite permettre à la SCPI de traiter les demandes de souscriptions et retraits sur une période de douze mois afin de procurer une plus grande

souplesse dans la gestion du marché des parts. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné pourraient ainsi être compensées avec les souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite de 2% maximum par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI. La société de gestion souhaite également préciser qu'en dehors des réductions de capital qui résulteraient du remboursement des parts détenues via des souscriptions réalisées au cours des douze derniers mois, le capital social effectif ne peut être réduit qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Par ailleurs, afin d'encadrer plus strictement les dispositions du règlement intérieur de votre Conseil de surveillance, la société de gestion vous propose d'introduire la possibilité de révoquer un membre du Conseil de surveillance en cas de violation avérée de ses obligations de confidentialité et de loyauté.

De plus, afin d'offrir une plus grande souplesse de souscription aux investisseurs, la société de gestion vous propose d'introduire dans les statuts la possibilité de décimalisation des parts sociales.

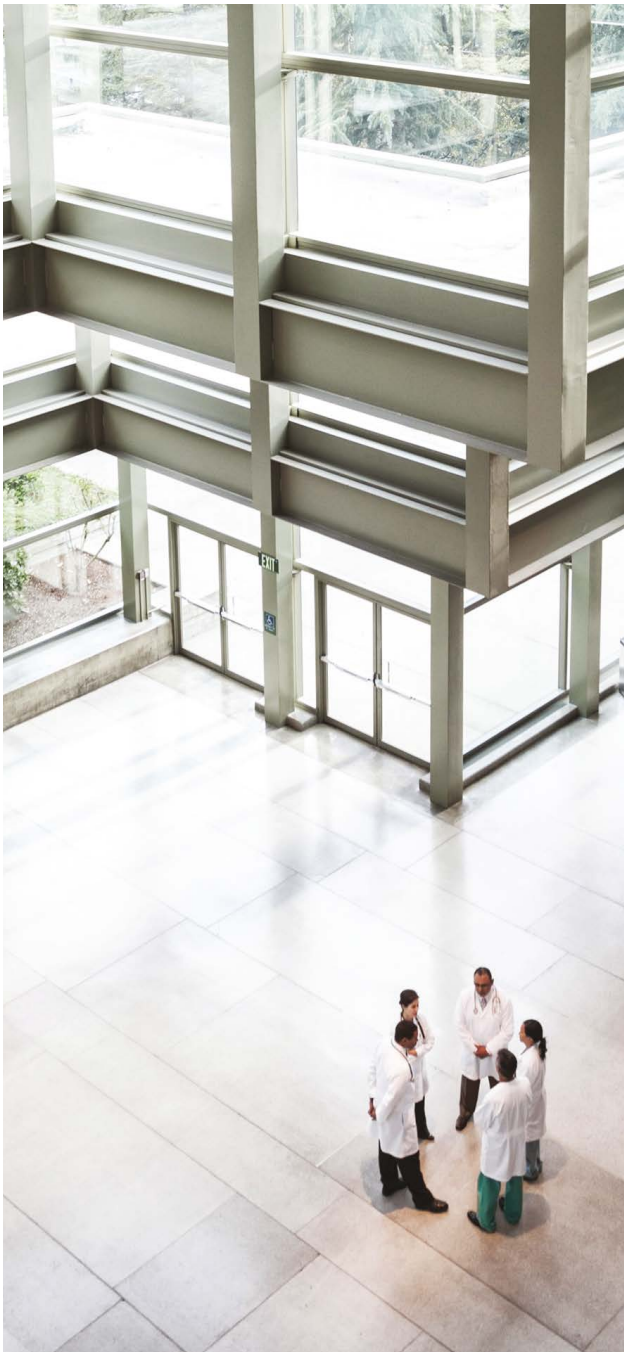
PROJET DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 4 mars 2024 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observation particulière 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.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2023 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Pour le conseil de surveillance de LF Avenir Santé,
Maëlle BRIENS, Présidente



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 2023 - 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 2023 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 91 325 100,00 euros et un bénéfice net de 7 346 201,01 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 7 346 201,01 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 285 079,12 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 7 631 280,13 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 6 037 374,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés).
- au report à nouveau une somme de 1 593 906.13 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023

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 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 164 048 719,07 euros, soit 269,45 euros par part,
- valeur de réalisation : 152 129 533,73 euros, soit 249,87 euros par part,
- valeur de reconstitution : 184 991 140,71 euros, soit 303,84 euros par part.

QUATRIÈME RESOLUTION

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.
- délègue à la société de gestion la reprise des sommes disponibles.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale :

- autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de gestion à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte prime d'émission d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre,
- et précise que cette autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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



10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Introduction d'un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions/retraits et modification corrélative du paragraphe 1 « Variabilité du capital » et de l'alinéa « Valeur de retrait » du paragraphe 3 « retrait » de l'article 8 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser que les demandes de retrait pourront être compensées avec des souscriptions réalisées sur la période des douze derniers mois précédant la demande de retrait, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la SCPI et de modifier par conséquent le paragraphe 1 « Variabilité du capital» et l'alinéa « Valeur de retrait » du paragraphe 3 « Retrait » de l'article 8 des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« 1. Variabilité du capital

La fraction du capital maximal souscrite par les Associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des Associés anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite des retraits.

Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

- *10 % du capital social maximum statutaire,*
- *90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.*

Pour faire face aux demandes de retrait, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront, après décision de l'Assemblée générale, soit de bénéfices affectés, soit du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs conformément à la règlementation en vigueur.

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital et à prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts et à maintenir le montant du report à nouveau.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de 760 000 euros.

(...)

Valeur de retrait

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait correspond au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions et sous réserve de la dotation du Fonds de Remboursement, le prix de retrait ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers. »

NOUVELLE RÉDACTION

« 1. Variabilité du capital

La fraction du capital maximal souscrite par les Associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des Associés anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite des retraits.

Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

- *10 % du capital social maximum statutaire,*
- *90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.*

Pour faire face aux demandes de retrait, la Société peut constituer, lorsqu'elle le juge nécessaire, un fonds de remboursement.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront, après décision de l'Assemblée générale, soit de bénéfices affectés, soit du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs conformément à la règlementation en vigueur.

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital et à prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts et à maintenir le montant du report à nouveau.

Le capital social effectif varie dans les limites fixées par la loi et la réglementation. Les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec les fonds en provenance des souscriptions de parts des douze mois précédents. Cette période de douze mois constitue la période de compensation des parts. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné sont compensées avec les souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la SCPI défini dans la note d'information.

En dehors des réductions de capital qui résulteraient du remboursement des parts détenues par des associés par l'intermédiaire de fonds collectés via des souscriptions réalisées au cours des douze derniers mois, le capital social effectif ne peut être réduit en une ou plusieurs fois qu'en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de 760 000,00 €. »

(...)

2. Valeur de retrait

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les douze derniers mois.

b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10% des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214- 93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Introduction de la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance – Modification corrélative du paragraphe « 1. Nomination » de l'article 20 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide d'introduire la possibilité pour les associés de révoquer un membre du conseil de surveillance et de modifier corrélativement le paragraphe « 1. Nomination » de l'article 20 des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 20 : Conseil de Surveillance

1. Nomination

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

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

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

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 20 : Conseil de Surveillance

1. Nomination – Révocation

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

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

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

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

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

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

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

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Introduction de la possibilité de décimalisation des parts sociales - Modification corrélative de l'article 13 « Droits des Parts » des statuts)

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide :

- d'introduire la possibilité de décimalisation des parts sociales,
- de modifier corrélativement l'article 13 « Droits des Parts » des statuts tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article 13 : Droits des Parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé ci-après pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article 13 : Droits des Parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé ci-après pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés.

Les parts sociales peuvent être fractionnées sur décision de la société de gestion.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

QUATRIÈME 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 2023 (EUROS)

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**42 520 372,90**	**41 415 000,00**		
Droits réels (bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	33 596 476,21			
Immobilisations en cours	8 923 896,69			
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	**129 432 974,65**	**118 619 162,21**	**84 001 407,17**	**78 499 339,08**
Immobilisations financières contrôlées	129 432 974,65	118 619 162,21	84 001 407,17	78 499 339,08
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	**171 953 347,55**	**160 034 162,21**	**84 001 407,17**	**78 499 339,08**
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (Immobilisations financières)				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**7 334 172,86**	**7 334 172,86**	**2 785 823,52**	**2 785 823,52**
Locataires et comptes rattachés				
Provisions pour dépréciation des créances				
Autres créances	7 334 172,86	7 334 172,86	2 785 823,52	2 785 823,52
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**4 803 514,14**	**4 803 514,14**	**10 922 028,69**	**10 922 028,69**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 803 514,14	4 803 514,14	10 922 028,69	10 922 028,69
Total III (Actifs d'exploitation)	**12 137 687,00**	**12 137 687,00**	**13 707 852,21**	**13 707 852,21**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(20 073 568,90)**	**(20 073 568,90)**	**(1 570 482,12)**	**(1 570 482,12)**
Dettes financières	(15 506 474,00)	(15 506 474,00)		
Dettes d'exploitation	(957 298,18)	(957 298,18)	(767 980,16)	(767 980,16)
Dettes diverses	(3 609 796,72)	(3 609 796,72)	(802 501,96)	(802 501,96)
Total IV (Passifs d'exploitation)	**(20 073 568,90)**	**(20 073 568,90)**	**(1 570 482,12)**	**(1 570 482,12)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	31 253,42	31 253,42		
Total V (Comptes de régularisation)	**31 253,42**	**31 253,42**		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**164 048 719,07**		**96 138 777,26**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**152 129 533,73**		**90 636 709,17**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables – Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation au 31/12/2023
Capital	**52 733 400,00**		38 591 700,00	**91 325 100,00**
Capital souscrit	52 733 400,00		38 591 700,00	91 325 100,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**43 241 388,00**		**27 888 324,94**	**71 129 712,94**
Prime d'émission	52 733 400,00		38 591 700,00	91 325 100,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(9 492 012,00)		(10 703 375,06)	(20 195 387,06)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Réserves				
Report à nouveau	**(5 034,55)**	**169 023,81**	**121 089,86**	**285 079,12**
Résultat de l'exercice	**169 023,81**	**(169 023,81)**	**1 308 827,01**	**1 308 827,01**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	1 669 938,97	(1 669 938,97)	7 346 201,01	7 346 201,01
Acomptes sur distribution	(1 496 985,34)	1 496 985,34	(5 758 913,57)	(5 758 913,57)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(3 929,82)	3 929,82	(278 460,43)	(278 460,43)
Total général	**96 138 777,26**	**0,00**	**67 909 941,81**	**164 048 719,07**

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

11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)

	31/12/2023	31/12/2022
Produits immobiliers		
Loyers	1 263 618,71	
Charges facturées	10 071,65	
Produits des participations contrôlées	5 600 604,68	1 542 358,05
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**6 874 295,04**	**1 542 358,05**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 071,65	
Travaux de gros entretien		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	333 757,61	2 037,88
Charges locatives non récupérables	1 087,00	
Charges locatives sur locaux vacants		
Autres charges immobilières non récupérables	332 670,61	2 037,88
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
TOTAL II : Charges immobilières	**343 829,26**	**2 037,88**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	**6 530 465,78**	**1 540 320,17**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	3 150 460,86	
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	7 935 057,17	8 153 998,00
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Reprises de provisions pour autres créances		
TOTAL I : Produits d'exploitation	**11 085 518,03**	**8 153 998,00**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	162 707,02	
Charges d'exploitation de la société	33 076,40	15 670,92
Diverses charges d'exploitation	7 705 048,02	8 200 819,75
Dotations aux amortissements d'exploitation	3 164 207,44	
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
TOTAL II : Charges d'exploitation	**11 065 038,88**	**8 216 490,67**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**20 479,15**	**(62 492,67)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	363 451,39	
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**363 451,39**	
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	294 360,83	
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	702,81	3 012,40
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	**295 063,64**	**3 012,40**
Résultat financier C = (I - II)	**68 387,75**	**(3 012,40)**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	726 869,42	195 125,32
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**726 869,42**	**195 125,32**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	1,09	1,45
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**1,09**	**1,45**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**726 868,33**	**195 123,87**
Résultat net (A+B+C+D)	**7 346 201,01**	**1 669 938,97**

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.

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

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

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2023.

La méthode principale utilisée par l'expert est celle dite de la « capitalisation des revenus locatifs » qui consiste à appliquer un taux de capitalisation à la valeur locative d'un immeuble après rapprochement de son loyer effectif. Cette méthodologie est complétée de la méthode dite « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique en la comparant à des références de marché. Il s'agit des deux méthodes les plus couramment utilisées. Certains experts retiennent la seule méthode par capitalisation du revenu la jugeant plus pertinente, d'autres préfèrent réaliser une moyenne des 2 méthodes. Dans certains cas particuliers et notamment lorsqu'une partie du revenu est variable, une troisième méthode est utilisée à savoir le « discounted Cash-Flow », qui est une actualisation des revenus futurs (y compris jusqu'à la vente de l'actif) en prenant en compte des variables pouvant impacter le montant des revenus (mouvement locatif, travaux, vacance locative, impayé...) actualisé à un taux de capitalisation. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert. »

Valeur vénale au 31 décembre 2023 des immeubles locatifs détenus directement et indirectement : 189 210 609,33 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

À leur date d'entrée dans le patrimoine de la SCPI, les actions et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables.

À toute autre date, les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI.

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

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

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

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

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

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

FONDS DE REMBOURSEMENT

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

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.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Santé et éducation	33 596 476,21	33 840 000,00		
Total	**33 596 476,21**	**33 840 000,00**		
Immobilisations en cours				
Santé et éducation	8 923 896,69	7 575 000,00		
Total	**8 923 896,69**	**7 575 000,00**		
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**129 432 974,65**	**118 619 162,21**	**84 001 407,17**	**78 499 339,08**
Total général	**171 953 347,55**	**160 034 162,21**	**84 001 407,17**	**78 499 339,08**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2022		**0,00**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2022		**0,00**
Acquisitions		**33 596 476,21**
PARIS - 8-10 Rue De La Folie Regnault	33 596 476,21	
Solde terrains et constructions locative au 31/12/2023		**33 596 476,21**
Solde immobilisations en cours au 31/12/2022		**0,00**
Acquisitions de VEFA		**8 923 896,69**
SAINT-OUEN - 82, 92 et 94 rue du Docteur Bauer	5 638 899,00	
BORDEAUX - 27 rue Henri Dunant	3 284 997,69	
Solde immobilisations en cours au 31/12/2023		**8 923 896,69**
Immobilisations locatives au 31/12/2023		**42 520 372,90**

Titres financiers contrôlés au 31/12/2022		**84 001 407,17**
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2022		**84 001 407,17**
Acquisitions		**45 890 289,08**
LF RÉSIDENCES SENIORS	78 000,00	
LF GRAND PARIS SANTÉ	9 903 574,58	
LF HYDE PARK	22 049 200,00	
LF IRELAND HEALTHCARE	13 859 514,50	
Cessions		**(458 721,60)**
LF CADUCÉE	(203 676,00)	
LF FRANCE SANTÉ	(174 976,20)	
LF IRELAND HEALTHCARE	(80 069,40)	
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2023		**129 432 974,65**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2023		**129 432 974,65**

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

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI / FIA	Nombres de titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle (euros)
LF FRANCE SANTE	17 040	16 086 194,98	15 947 464,71	3 408 000,00	368 533,42	90,00 %	15 350 023,80
LF RESIDENCES SENIORS	155 137	171 469 202,60	166 328 946,58	162 951 112,81	9 798 253,53	2,58 %	4 930 407,17
LF CADUCEE	25 525	20 720 468,51	22 876 782,58	5 105 000,00	(2 580 631,31)	80,00 %	20 420 324,00
LF GRAND PARIS SANTE	10 724	10 606 702,56	10 412 243,64	2 144 800,00	112 649,92	97,48 %	10 431 574,58
LF IRELAND HEALTHCARE	28 611	24 028 471,54	23 626 221,36	5 722 200,00	(238 132,03)	94,99 %	24 951 445,10
LF BELGIUM HEALTHCARE	31 700,00	29 453 605,00	29 998 734,55	6 340 000,00	(716 289,00)	100,00 %	31 300 000,00
LF HYDE PARK	73 500	68 199 620,44	63 739 977,20	14 700 000,00	(1 238 639,56)	30,00 %	22 049 200,00
TOTAL							**129 432 974,65**

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2022 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2023 (euros)	Compte à compte 2023 (euros)	Dotation 2023 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2023 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		3 150 460,86		(3 150 460,86)	
Frais d'émission d'emprunts		45 000,00		(13 746,58)	31 253,42
Total		**3 195 460,86**		**(3 164 207,44)**	**31 253,42**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2022	**1 669 938,97**
Report à nouveau 2022	(5 034,55)
Total distribuable	**1 664 904,42**
Distribution 2022	**1 500 915,16**
Reconstitution du report à nouveau[1]	121 089,86
Report à nouveau après affectation du résultat	**285 079,12**

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	393 627,12
Locataires et comptes rattachés	
Autres dettes d'exploitation	95 946,22
Intérêts courus à payer	82 160,00
Total	**571 733,34**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	
Autres créances d'exploitation	637 699,96
Intérêts courus à recevoir	143 674,59
Total	**781 374,55**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Total	**Néant**

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes comptabilisés	
FIIS LF BELGIUM HEALTHCARE	1 130 105,00
LF RESIDENCES SENIORS	204 696,37
LF CADUCEE	622 922,40
LF GRAND PARIS SANTE	142 647,65
LF IRELAND HEALTHCARE	1 551 120,09
LF HYDE PARK	1 218 042,00
LF FRANCE SANTE	731 071,17
Total	**5 600 604,68**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Total	**(6 000,00)[1]**

[1] Variation due à l'absence de conseil en 2022 (reprise de la provision).

CHARGES FINANCIÈRES

Charges d'intérêts des emprunts	295 063,64
Total	**295 063,64**

PRODUITS FINANCIERS

Revenus des autres créances	187 572,56
Intérêts des valeurs mobilières de placement	175 878,83
Total	**363 451,39**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	1,09
Total	**1,09**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rémunérations co gérants SCI	57 000,00
Produits exceptionnels accordés par La Française REM pour l'accompagnement commercial	669 861,94
Rompus	7,48
Total	**726 869,42**

STATUTS ET CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15 % HT du montant de la relocation.	
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations	12 697,00

Statuts	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Au maximun 3 % HT du cout global TTC des travaux	
Commission d'acquisition	• 1,25 % HT facturés du prix d'acquisition (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions).	485 318,34
Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais admnistratifs)	10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets)	162 707,02
Commission de souscription	9 % HT sur le montant, prime d'émission incluse,	7 166 448,00
Commission sur réalisation de parts sociales	150,00 € HT pour frais de dossier quand cession directe (sans intervention de la société de gestion) 6,25 % HT du prix de cession total, hors droits d'enregistrement payés par l'acquéreur, quand cession sur marché secondaire	

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	Néant
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	Néant
Nantissements de parts sociales	4 288 901,29
Hypothèques	-

Dettes promoteurs hors bilan

SAINT-OUEN - 82, 92 et 94 rue du Docteur Bauer	8 254 224,00
BORDEAUX - 27 rue Henri Dunant	22 431 600,00

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesse d'acquisition

Adresse	Nature	Date	Prix
2 rue Emile Duployé - 69002 LYON	Santé	21/02/2024	14 460 268,80

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.

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

I – IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition - écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Santé et éducation								
Clinique Mont-Louis 8-10 rue de la Folie Regnault 75011 PARIS	03/04/2023	100,00 %	6 624,00	CA	33 596 476,21		33 596 476,21	
Total Santé et éducation			**6 624,00**		**33 596 476,21**		**33 596 476,21**	
Immobilisations en cours								
Medicina Bordeaux 27 rue Henri Dunant 33100 BORDEAUX	05/12/2023	100,00 %		CA			3 284 997,69	
Bauer Box 82, 92 et 94 rue du Docteur Bauer 93400 SAINT-OUEN	24/02/2023	100,00 %		CA			5 638 899,00	
Total Immobilisation en cours							**8 923 896,69**	
Total général			**6 624,00**		**33 596 476,21**	**0,00**	**42 520 372,90**	**0,00**

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 CADUCÉE	80,00 %
LF GRAND PARIS SANTÉ	97,48 %
LF HYDE PARK	30,00 %
LF FRANCE SANTÉ	90,00 %
LF RESIDENCES SENIORS	2,58 %
LF IRELAND HEALTHCARE	94,99 %
LF BELGIUM HEALTHCARE	100,00 %

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Santé et éducation								
94 rue Broca - 75013 PARIS	20/09/2022	100,00 %	974,60	CA	10 287 750,00		10 287 750,00	10 875 960,41
10 rue Armand Moisant - 75015 PARIS	20/09/2022	100,00 %	254,20	CA	1 761 315,78		1 761 315,78	2 022 139,74
12 rue Armand Moisant - 75015 PARIS	20/09/2023	100,00 %	2 414,80	CA	26 078 813,50		26 078 813,50	29 301 518,07
Total SCI LF CADUCÉE			**3 643,60**		**38 127 879,28**		**38 127 879,28**	**42 199 618,22**
26 rue de la Tombe Issoire 75014 PARIS	25/05/2023	100,00 %	387,00	CA	3 898 481,49		3 898 481,49	
77 rue de Pelleport - 75020 PARIS	26/07/2023	100,00 %	412,00	CA	4 203 890,66		4 203 890,66	
Chez Jeannette 9 avenue Sainte-Marie 92370 CHAVILLE	29/12/2023	100,00 %	310,28	CA	1 348 238,18		1 348 238,18	
Total SCI LF GRAND PARIS SANTÉ			**1 109,28**		**9 450 610,33**		**9 450 610,33**	

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Santé et éducation (suite)								
Supervaltech Rue Arnaud de Villeneuve 66240 SAINT-ESTEVE	27/06/2023	100,00 %	7 254,00	CA	34 459 214,99		34 459 214,99	
Clinique Carcassonne Chemin de la Madeleine 11000 CARCASSONNE	27/06/2023	100,00 %	5 181,00	CA	21 386 997,36		21 386 997,36	
Clinique Les Lauriers 147 rue Jean Giono - 83370 FRÉJUS	27/06/2023	100,00 %	4 787,00	CA	21 326 184,78		21 326 184,78	
Clinique Cambrais 102 boulevard Faidherbe 59281 RUMILLY-EN-CAMBRESIS	27/06/2023	100,00 %	3 666,00	CA	15 722 504,22		15 722 504,22	
Clinique Valdegour 772 chemin de Valdegour - 30900 NÎMES	27/06/2023	100,00 %	8 166,00	CA	16 879 510,01		16 879 510,01	
Total SCI LF HYDE PARK			**29 054,00**		**109 774 411,36**		**109 774 411,36**	
Médicina 64 avenue Rockfeller - 69008 LYON	27/12/2021	100,00 %	5 846,68	CA	26 745 911,89		26 745 911,89	27 215 705,57
Total SCI LF FRANCE SANTÉ			**5 846,68**		**26 745 911,89**		**26 745 911,89**	**27 215 705,57**
RSS Les Essentielles La Rotonde 14 rue Geneviève Anthonioz 67200 STRASBOURG	21/07/2016	100,00 %	4 150,00	CA	12 700 000,00		12 700 000,00	13 500 000,00
RSS Happy Seniors Cœur des Flandres 32 avenue Nelson Mandela 59160 CAPINGHEM	20/12/2016	100,00 %	8 119,00	CA	17 850 000,00		17 850 000,00	19 100 000,00
RSS Happy Seniors Carré Gambetta 27 rue Chambre l'Edit - 81100 CASTRES	07/02/2017	100,00 %	5 480,00	CA	12 400 000,00		12 400 000,00	12 700 000,00
RSS Senioriales – 1, rue de la Chalotais 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	29/09/2017	100,00 %	4 347,00	CA	19 000 000,00		19 000 000,00	19 400 000,00
RSS Les Jardins d'Arcadie 4, boulevard Laennec - 56100 LORIENT	20/11/2017	100,00 %	4 167,00	CA	10 700 000,00		10 700 000,00	10 600 000,00
RSS Les Essentielles 31 bis avenue du Général de Gaulle 95230 SOISY-SOUS-MONTMORENCY	18/12/2017	100,00 %	7 750,30	CA	36 800 000,00		36 800 000,00	36 100 000,00
RSS Domitys La Serpentine 1 rue des Tamaris 91480 QUINCY-SOUS-SÉNART	14/11/2017	100,00 %	6 294,27	CA	22 000 000,00		22 000 000,00	22 800 000,00
RSS Les Girandières La Lisière 8 avenue de Winchester 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	22/12/2017	100,00 %	2 905,00	CA	18 600 000,00		18 600 000,00	18 900 000,00
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	CA	18 200 000,00		18 200 000,00	18 900 000,00
RSS Domitys Les Houblons 22, rue de Bohars - 29200 BREST	27/03/2018	100,00 %	7 598,93	CA	19 500 000,00		19 500 000,00	20 400 000,00
RSS Senioriales – 40, rue de Cannes 06150 CANNES- LA- BOCCA	27/09/2018	100,00 %	2 763,88	CA	18 200 000,00		18 200 000,00	18 500 000,00
RSS Les Jardins d'Arcadie 143 raverse de la Gouffone 13009 MARSEILLE	10/07/2018	100,00 %	4 884,00	CA	12 800 000,00		12 800 000,00	13 000 000,00
RSS Domitys Le Jardin d'Edo 160, avenue Robert Schuman 68200 MULHOUSE	27/12/2018	100,00 %	6 516,89	CA	18 470 000,00		18 470 000,00	19 000 000,00
RSS Domitys Château Camas Place du Maréchal Niel 31130 PIN-BALMA	12/12/2019	100,00 %	7 862,74	CA	26 200 000,00		26 200 000,00	26 900 000,00
Total OPPCI LF RÉSIDENCE SENIORS			**78 924,01**		**263 420 000,00**		**263 420 000,00**	**269 800 000,00**
Ballintaggart House IE D14 A312 DUBLIN	13/05/2022	100,00 %	1 817,00	CA	10 803 570,00		10 803 570,00	1 459 627,22
Cherrywood Business Park, Building 8 IE D18 E440 DUBLIN	19/12/2023	100,00 %	2 356,00	CA	12 841 027,54		12 841 027,54	
Total SCI LF IRELAND HEALTHCARE			**4 173,00**		**23 644 597,54**		**23 644 597,54**	**1 459 627,22**
De Veldekens Grote Weide 2 BE 2600 BERCHEM-ANVERS	01/12/2022	100,00 %	7 251,00	CA	26 767 283,65		26 767 283,65	26 767 283,65
Total FIIS BELGIUM HEALTHCARE			**7 251,00**		**26 767 283,65**		**26 767 283,65**	**26 767 283,65**

14/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles 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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Paris La Défense, le 16 mai 2024

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 2023

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 des conventions suivantes, intervenues au cours de l'exercice écoulé :

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

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

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

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2023 :

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	-
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15 % HT du montant de la relocation.	-
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	12 697,00

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 :

- 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 2023 s'élève à 726 861,94 € HT.
- 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.
  Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2023 s'élève à 162 707,02 € HT.

  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 2023 s'élève à 7 166 448 € 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 prélevé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2023 s'élève à 485 318,34 € 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 2023.

Paris La Défense, le 16 mai 2024

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

15/ ANNEXE RTS SFDR

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

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

☐ **Oui**	☒ **Non**
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental**: 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 62,4% d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	☒ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui 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	☒ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
☐ il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : N/A	☒ ayant un objectif social
	☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

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

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

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

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

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences n négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme, et aux sujets d'anti-corruption.

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

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

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

ODD n°3 « Bonne santé et bien-être »

Un actif qui promeut l'ODD n°3 « Bonne santé et bien-être » est un actif qui participe à l'offre de soins et de prestations médico-sociales.
Les indicateurs de durabilité pour mesurer la réalisation de la promotion des caractéristiques sociales du Fonds sont :

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

Au 31 décembre 2023, 100% des actifs immobiliers du Fonds livrés aux 31 décembre 2023, étaient des actifs médico-sociaux, ce qui correspond à 87,7% de l'actif brut du Fonds. Sur l'exercice 2023, 328 855 utilisateurs de services médicaux sociaux avaient été accueillis dans les actifs immobiliers du Fonds.

	Poids des typologies d'actifs par rapport au portefeuille immobilier du Fonds[1]	Poids des typologies d'actifs par rapport à l'actif brut du Fonds	Nombre d'utilisateurs accueillis par typologie d'actifs
Centre médicaux indépendants	28,2%	24,7%	220 000
Résidentiel Santé	4,5%	4,0%	1 084
Immobilier de santé traditionnel	62,3%	54,7%	94 241
Santé pied d'immeuble	4,9%	4,3%	13 530

[1] Le portefeuille immobilier du Fonds correspond à l'ensemble des actifs immobiliers livrés au 31 décembre 2023

Au 31 décembre 2023, 76,9% des exploitants, ce qui correspond à 67,5% de l'actif brut du Fonds avait mis en place une politique de prise en charge qualitative des personnes accueillies dans les actifs médico-sociaux du Fonds :

- 100% des centres médicaux indépendants du Fonds sont des centres médicaux multi-praticiens
- 100% des résidences gérés du Fonds proposent cinq animations et/ou activités par semaine, en présence d'un accompagnant pendant toute la durée de l'activité (conformément au label Viseha)
- 63% des actifs immobiliers traditionnels de santé offrent une majorité de chambres simples
- 100% des locaux de santé en pied d'immeuble déploient une procédure de suivi des clients

ODD n°13 « Lutte contre les changements climatiques »

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

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

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

Au 31 décembre 2023, le Fonds avait collecté ou mesuré les consommations d'énergie de 100% des actifs immobiliers du Fonds livrés au 1er janvier 2023, ce qui correspond à 87,5% de l'actif brut du Fonds. Sur l'exercice 2023, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 350 $kWh_{EP}/m^2/an$. Cette même performance énergétique mesurée sur la même période en énergie finale s'établissait à 204 $kwh_{EF}/m^2/an$[2].

Au 31 décembre 2023, le Fonds avait collecté ou mesuré les émissions de gaz à effet de serre de 100% des actifs immobiliers du Fonds livrés au 1er janvier 2023, ce qui correspond à 87,5% de l'actif brut du Fonds. Sur l'exercice 2023, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, est de 26,8 kgeqCO2/m²/an.

Au 31 décembre 2023, le Fonds avait analysé la vulnérabilité aux risques climatiques physiques de 100% des actifs immobiliers du Fonds livrés au 31 décembre 2023, ce qui correspond à 87,7% de l'actif brut du Fonds. Pour cela le Fonds a utilisé l'outil R4RE 5Resilience for real Estate) développé par l'OID.

Au 31 décembre 2023, le Fonds avait promu l'ODD n°13 « lutte contre les changements climatiques » sur 100% des actifs immobiliers du Fonds livrés au 1er janvier 2023, ce qui correspond à 87,5% de l'actif brut du Fonds.

…et par rapport aux périodes précédentes ?

ODD n°3 « Bonne santé et bien-être »

	2021	2022	2023
Part des actifs immobiliers du Fonds constituée d'actifs médico-sociaux	100% des actifs immobiliers	100% des actifs immobiliers	100% des actifs immobiliers
Nombre de personnes accueillies sur les actifs médico-sociaux du Fonds	N.A.	181 500	328 855
Part des exploitants proposant un accueil qualitatif pour les usagers	100%	88,1% des exploitants	76,9% des exploitants

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

Le Fonds a pour stratégie d'investir dans des actifs médico-sociaux.
La hausse du nombre de personnes accueillies dans les actifs médico-sociaux de LF Avenir Santé est directement corrélée à l'acquisition de nouveaux actifs par le Fonds.
L'évolution de la part des exploitants proposant un accueil qualitatif pour les usagers s'explique par l'acquisition par le Fonds :

- d'une clinique qui, proposant des soins ambulatoires, n'offre pas de chambres simples, et
- d'une clinique dont l'offre de chambres simples ne présente pas la majorité de ses propositions d'hébergement

ODD n°13 « Lutte contre les changements climatiques »

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

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

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

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

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 2023, 71,1% des exploitants des centres médicaux indépendants et des actifs traditionnels de santé avaient formalisé une politique de prévention et de coordination des soins des patients, ce qui correspond à 67,4% des actifs immobiliers du Fonds, soit 59,1% 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 2023, le Fonds accueillait 1 084 personnes sur les 14 Résidences Service Seniors livrés au 31 décembre 2023. Plus de 95% des personnes accueillies sur le site étaient donc des utilisateurs appartenant à une catégorie de population fragilisée par le mal logement. Le reste était composé d'employés de l'exploitant, notamment de veilleurs de nuits pour lesquels certains 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 2023, les exploitants de 82,5% des actifs immobiliers résidentiels livrés au 31 décembre 2023 avaient mis en place une politique d'accueil répondant aux critères de l'objectif d'investissement social du Fonds, ce qui correspond à 3,7 % des actifs immobiliers du Fonds, soit 3,3% de l'actif brut du Fonds.

Le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable social sur 71,1% des actifs immobiliers du Fonds, ce qui correspond à 62,4% de l'actif brut du Fonds.

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

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

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

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

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

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

- Les changements climatiques
- Les déchets

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

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

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

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.
Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



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

Le Fonds prend en considération les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actif immobiliers résidentiels 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 2023, la part, pondérée en surface, des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était de 0%.
Le Fonds n'a pas vocation à investir dans des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

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

En 2023, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 75,8[3]%.

Intensité de consommation d'énergie

En 2023, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 350 $kWh_{EP}/m^2/an$. Cette même performance énergétique mesurée, sur la même période, en énergie finale s'établissait à 204 $kwh_{EF}/m^2/an$[3].

Emissions de gaz à effet de serre

En 2023, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 26,8 $kg_{eq}CO2/m^2/an$.

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

En 2023, 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.

[3] La part des actifs inefficaces sur le plan énergétique est calculée sur le portefeuille immobilier du Fonds.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: 01/01/2023-29/12/2023

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Clinique Mont Louis – Paris	Immobilier de santé	16,3%	France
De Veldekens – Anvers	Immobilier de santé	12,8%	Belgique
Medicina – Lyon	Immobilier de santé	11,1%	France
12 Moisant – Paris	Immobilier de santé	9,9%	France
Cherrywood – Dublin	Immobilier de santé	6,0%	Irlande
Supervaltech – Saint Estève	Immobilier de santé	4,7%	France
Ballintaggart House – Dublin	Immobilier de santé	4,5%	Irlande
Broca – Paris	Immobilier de santé	3,7%	France
Clinique Carcassonne – Carcassonne	Immobilier de santé	2,9%	France
Clinique les Lauriers – Fréjus	Immobilier de santé	2,3%	France

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

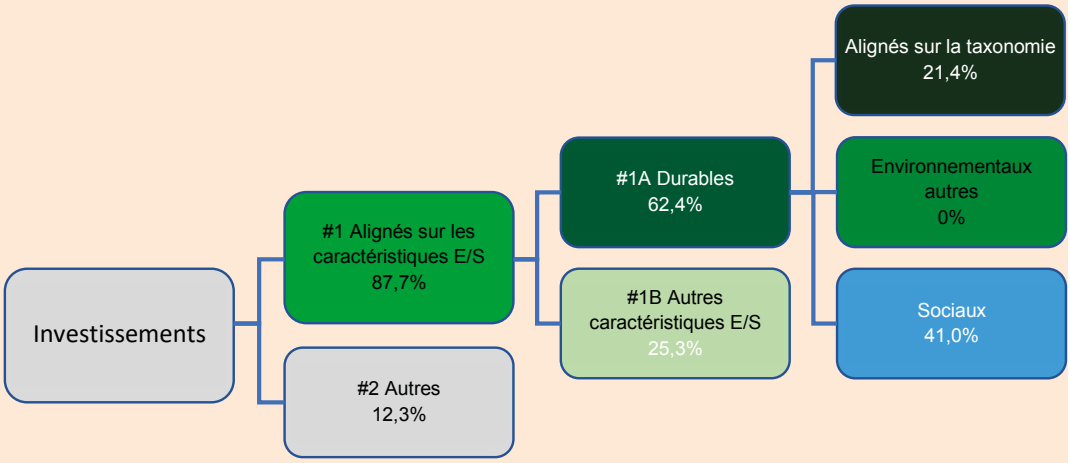
L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Le Fonds promeut des caractéristiques environnementales ou sociales sur 100% de ses actifs immobiliers livrés au 31 décembre 2023, ce qui correspond à 87,7% de son actif brut, et poursuit un objectif d'investissement durable sur 71,1% de ses actifs immobiliers livrés au 31 décembre 2023, ce qui correspond à 62,4% 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 intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2023.

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



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.

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

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

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

Le Fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable environnemental.

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

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

L'alignement à taxonomie des actifs du Fonds en utilisant l'indicateur Valeur de Marché est de **21,4%.**

Sont alignés sur la taxonomie, le Chiffre d'Affaires des actifs immobiliers alignés sur la Taxonomie.
L'alignement à Taxonomie du Chiffre d'Affaires du Fonds en utilisant l'indicateur Chiffre d'Affaires est de **26,5%.**

Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Capex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, (ii) les capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l'alignement d'un actif immobilier sur la Taxonomie, (iii) les Capex individuellement alignés.
Compte tenu du caractère récent de la réglementation relative à la taxonomie, nous ne sommes pas en mesure de publier les Capex individuellement alignés.
L'alignement sur la Taxonomie des Capex du Fonds en utilisant l'indicateur Capex est de **0%.**

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[4]?

☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

[4] 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.

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage:

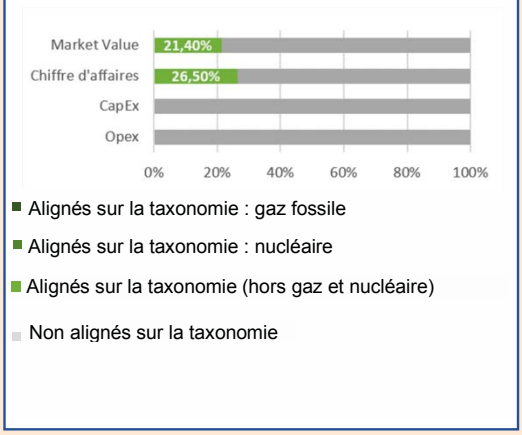
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;

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

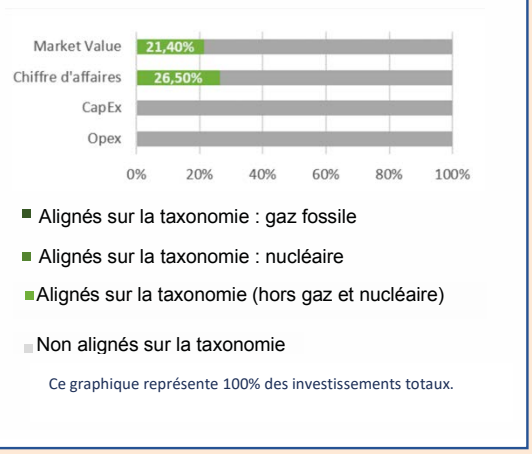
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

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

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



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



Ce graphique représente 100% des investissements totaux.

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

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

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

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

Le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE était de 21,4% au 31/12/2023 contre 7,8% au 31/12/2022.
La Française REM utilise l'outil développé par l'OID pour déterminer les vulnérabilités des actifs aux risques climatiques physiques. En 2023, l'OID a augmenté le nombre d'indicateurs d'exposition climatique (8 aléas à terme vs. 5 auparavant), et retenu des indicateurs plus récents (2020 vs. 2014) et plus prospectifs afin de renforcer leur capacité prédictive. Par ailleurs, l'analyse des expositions aux risques climatiques physiques sera modélisée selon trois scénarios (RCP 8 .5, 4.5 et 2.6), et les horizons temporels étendus jusqu'en 2090. Ces évolutions constituent un changement de méthode.

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

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

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

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

En 2023, la part des investissements durables sur le plan social du Fonds est de 62,4%

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

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont :

- des instruments financiers destinés à assurer la liquidité du fonds. Ils n'offrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales
- des actifs immobiliers acquis en VEFA, qui n'étaient pas livrés au 31/12/2022. 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 atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

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



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

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

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

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

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?
Non applicable.

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

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

LA FRANÇAISE
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 2024 - Q10008 - Crédit photo : Depositphotos