Rapport annuel 2024

SCPI
LF AVENIR SANTÉ



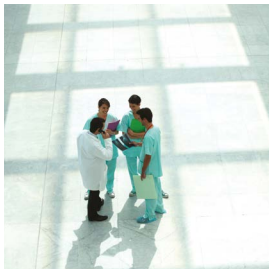
Label ISR

LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale

LF AVENIR SANTÉ

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 18 juin 2025









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://www.la-francaise.com/fr/scpi-videos/**

1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 6

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2024 8

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 16

5/ POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM 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 28

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 30

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 32

11/ COMPTES ANNUELS 38

12/ ANNEXE 41

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 46

14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 48

15/ ANNEXE RTS SFDR 52

1/ CONJONCTURE

ÉCONOMIE

Après une croissance modeste en 2023 avec une hausse du PIB de 0,5 %, 2024 pâtit des incertitudes liées au contexte géopolitique mondial et à la dégradation de l'environnement économique. Confrontées à une demande atone et à des perspectives très incertaines, les entreprises restreignent leurs dépenses d'investissement et le marché du travail se détériore lentement. Les exportations européennes sont également en berne et la compétitivité de certains secteurs d'activité vacille. Le virage protectionniste qui s'annonce aux États-Unis, les difficultés structurelles dans l'industrie et l'instabilité politique en France et en Allemagne limitent les marges de progression de l'activité économique dans la zone euro en 2025.

2024 a été marquée par la mise en place d'un cycle de baisse de taux dans la grande majorité des pays développés après deux années de resserrement monétaire. La Banque centrale européenne n'a pas fait exception, en décidant d'abaisser le taux de dépôt de 4 % à 3 % en fin d'année.

Cette décision semble logique étant donné la baisse du risque inflationniste et en particulier de l'inflation core[1], cette dernière passant de 3,4 % fin 2023 à 2,7 % fin 2024. Plus encourageant encore, son rythme sur les six derniers mois est de 2,1 % annualisé, soit extrêmement proche de la cible de la BCE. Selon nous, ce mouvement devrait par ailleurs se poursuivre en 2025 puisque l'inflation salariale, source première des hausses de prix dans les secteurs des services, devrait elle aussi continuer à décroître si l'on en croit les études de la BCE.

La faiblesse de la conjoncture au sein de la zone euro a elle aussi amené la BCE à rendre sa politique monétaire plus accommodante avec une croissance sans cesse revue à la baisse et s'établissant à 0,7 % en 2024. 2025 ne devrait pas être fondamentalement différent en termes de prévisions de croissance, mais plusieurs éléments devraient permettre à la dynamique négative de s'estomper :

- La dissipation du choc d'offre sur les matières premières tout d'abord ;
- La baisse de l'Euro ensuite ;
- Enfin, et surtout, un regain d'optimisme graduel de la part du consommateur européen.

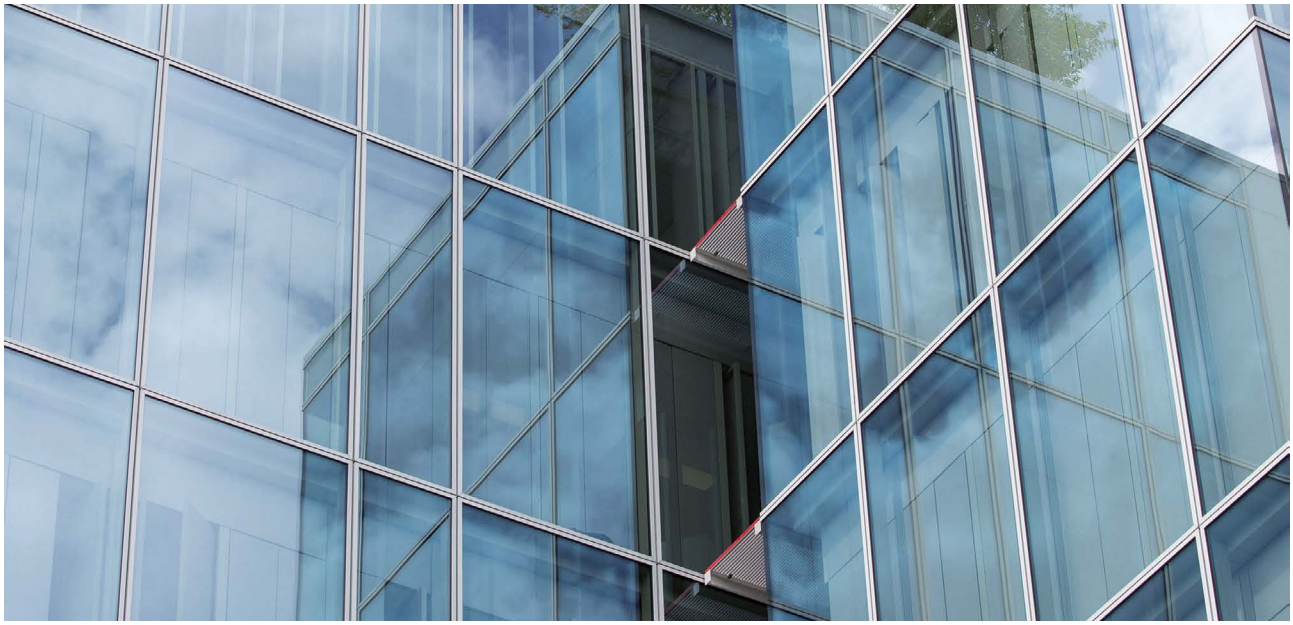
Il est aussi probable que nous assistions à une hausse des déficits budgétaires en raison des déséquilibres géopolitiques actuels, même si sur ce sujet il est difficile d'avoir beaucoup de certitudes.

Les taux longs n'ont, de leur côté, pas suivi le mouvement de baisse des taux directeurs avec un taux à 10 ans allemand passant de 2,03 % à 2,36 % ou encore un taux à 10 ans français passant de 2,56 % à 3,19 %. Concernant la France, une partie de la hausse des taux s'explique par une forte hausse du risque politique à la suite de la dissolution de l'Assemblée nationale.

En conclusion, les dernières déclarations de la BCE vont dans le sens d'une poursuite de la réduction de son bilan mais à un rythme moindre qu'en 2024, qui devrait atténuer la divergence entre l'évolution du taux de dépôt et celle des taux longs au sein de la zone.

Tout cela nous rend globalement baissiers sur les taux longs allemands et français à horizon fin d'année 2025, même s'il est difficile d'avoir de fortes convictions étant donné les incertitudes politiques et géopolitiques actuelles.

Source : Banque Centrale Européenne, Banque de France.



[1] Inflation de base excluant l'énergie et l'alimentation.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

En 2024, les volumes investis en immobilier d'entreprise en Europe ont retrouvé de l'élan, portés par l'assouplissement de la politique monétaire de la Banque centrale européenne et le retour de certains investisseurs opportunistes attirés par les importantes corrections de prix. Cependant, la reprise n'est pas homogène. La France peine toujours à stabiliser son marché de l'investissement, qui finit l'année en retrait de 8 % alors que l'Europe affiche une hausse de 19 %. Les volumes enregistrés en 2024 restent modestes avec 160 milliards d'euros investis en Europe, bien en dessous de la moyenne des cinq dernières années qui s'élevait à 225 milliards d'euros.

2025 devrait confirmer le rebond des marchés européens, grâce à une meilleure convergence entre les attentes des acheteurs et des vendeurs sur les prix, et à l'amélioration des conditions de financement qui devrait permettre de dynamiser le segment des grandes transactions. Du côté des vendeurs, davantage de biens devraient être mis sur le marché, notamment par des acteurs ayant besoin de retrouver de la liquidité. La reprise devrait toutefois être progressive car des incertitudes perdurent sur l'atterrissage des taux directeurs de la BCE et des taux longs au regard des perspectives économiques et des tensions géopolitiques. La dynamique du marché immobilier français pourrait être moins favorable. Dans un contexte international anxiogène, l'instabilité politique et l'état préoccupant des comptes publics en France pourraient reporter les perspectives d'une réelle reprise à 2026. 2025 devrait néanmoins marquer un léger rebond en France.

Les investisseurs immobiliers devraient rester très sélectifs en 2025, se concentrant sur un nombre restreint de localisations et privilégiant les actifs dont les fondamentaux reposent sur des tendances longues moins corrélées à la conjoncture économique ou aux aléas géopolitiques, tels que le résidentiel classique ou géré, l'immobilier de santé et dans une moindre mesure l'hôtellerie ou la logistique. L'activité pourrait toutefois être contrainte par une production d'offre neuve quasiment à l'arrêt alors qu'une part importante du stock ne répond plus aux attentes des utilisateurs.

Les volumes investis dans le bureau ont connu une très forte érosion. En 2024, dans la région du Grand Paris, moins de 3,5 milliards d'euros ont été investis en bureau, un volume divisé par sept en cinq ans. 2025 pourrait voir une légère amélioration compte tenu du point bas atteint en 2024 même si cette classe d'actifs devrait rester pénalisée par le développement des nouveaux modes de travail et l'augmentation des dépenses en investissement pour répondre aux dernières normes techniques et environnementales.

La diversification des portefeuilles devrait également s'opérer d'un point de vue géographique. En 2024, en France, l'investissement en région a dépassé pour la première fois celui de l'Île-de-France avec une part de marché de 56 %. Les grandes métropoles régionales connaissent une concurrence moindre sur les meilleurs emplacements et offrent des taux de rendement immobiliers attractifs comparés aux capitales européennes.

2025 devrait offrir une bonne fenêtre de tir pour les stratégies value-add et opportunistes, afin de bénéficier de la baisse des valeurs vénales, de la récente baisse du coût de l'argent et d'une augmentation attendue des arbitrages.

Source : CBRE, MBE, Cushman & Wakefield, Colliers.

MARCHÉS LOCATIFS

SANTÉ

Si la demande de soins et de services sociaux reste élevée en raison de l'évolution démographique, 2024 a marqué un coup d'arrêt au phénomène de consolidation qu'ont connu ces dernières années les réseaux de santé. Partout en Europe, les systèmes de santé font face à des difficultés relatives à la pénurie de personnel et à la hausse constante des coûts (énergie, alimentation, personnel et financement de l'immobilier). Les faillites que l'Allemagne a connues en 2023 dans le secteur médico-social sont symptomatiques de la situation de plus en plus tendue à laquelle sont confrontés les opérateurs. S'ajoutent à cela des facteurs réglementaires et réputationnels suite aux scandales comme Orpea. Dans ce contexte le développement des réseaux de soins a connu un coup d'arrêt et a impacté par ricochet le marché de l'investissement en immobilier de santé. En 2024, un peu moins de 6 milliards d'euros ont été investis en immobilier de santé en Europe. Cela correspond à une baisse de 26 % comparée au volume d'investissement de 2023, qui avait, il est vrai, bénéficié de la comptabilisation de la vente à Primonial d'une partie du portefeuille d'Icade Santé pour 1,4 milliard d'euros. La demande reste portée par de nouveaux besoins d'investissement pour permettre aux opérateurs de santé d'apporter une réponse aux évolutions des pratiques médicales et aux nouvelles normes environnementales.

1/ CONJONCTURE

La construction neuve stagne depuis des années, contrainte par la nécessité d'obtenir les autorisations administratives spécifiques à chaque pays. En outre, une part importante du stock existant est composée de bâtiments de plus de 25 ans, souvent obsolètes et inefficaces sur le plan énergétique. Pour les opérateurs qui ne peuvent pas supporter le coût des investissements nécessaires à la remise au niveau de leurs actifs, une solution est de faire appel au secteur privé pour financer les travaux nécessaires en externalisant leur patrimoine immobilier.

Les enjeux de santé publique restent prégnants et déconnectés de l'économie classique. Le secteur de la santé répond à un besoin sociétal majeur, et le vieillissement de la population entraîne une hausse significative des besoins de soins et d'accompagnement. Ces fondamentaux solides se traduisent par des rendements solides et stables en immobilier de santé. Cette classe d'actifs a fait preuve de résilience durant la période de hausse des taux enregistrée ces deux dernières années. Ainsi, alors que l'OAT 10 ans a augmenté de près de 300 points de base, les taux de rendement de l'immobilier de santé en Europe n'ont progressé que d'une centaine de points de base. Ils s'élevaient fin décembre 2024 à 4,3 % pour les résidences services seniors, 4,9 % pour les maisons de santé et 5,75 % pour les cliniques.

Source : CBRE, JLL.



EUROPE

Les marchés de l'investissement en Europe sont repartis à la hausse en 2024, interrompant le cycle de baisse initiée en 2021. Au total, 160 milliards d'euros ont été investis en immobilier tertiaire en Europe en 2024, une hausse de 23 % sur un an. L'activité du marché reste toutefois modeste au regard de la moyenne sur les cinq dernières années, qui s'élève à 225 milliards d'euros.

La majorité des grandes économies européennes ont enregistré une croissance positive d'une année sur l'autre. Le Royaume-Uni et l'Allemagne, les deux marchés les plus liquides, ont vu un rebond de leur activité de 31 % et 13 % respectivement. La France peine toujours à stabiliser ses volumes et finit l'année en recul de 7 %. Porté par la reprise du tourisme et des fondamentaux solides, le secteur de l'hôtellerie affiche le plus fort rebond de ses volumes d'investissement avec une hausse de 28 %. Le commerce arrive deuxième, après des années de croissance atone. Les investissements en bureau ont augmenté de 10 % illustrant le regain d'attractivité de cette classe d'actifs qui a connu de fortes corrections de prix.

Les quatre baisses consécutives des taux directeurs de la BCE en 2024 ont aidé le marché immobilier à amorcer un nouveau cycle. Après des hausses des taux de rendement immobiliers de 160 pbs en moyenne en 2023, la hausse moyenne des taux immobiliers s'est réduite à 10 pbs en Europe, en 2024. Cependant, les évolutions diffèrent en fonction des classes d'actifs et des territoires. Ainsi, les bureaux et les centres commerciaux ont vu leurs valeurs les plus impactées par la hausse des taux, alors que les actifs démographiques, tels que la santé ou les actifs résidentiels, se sont montrés résilients dans un environnement financier adverse. D'un point de vue géographique, l'Allemagne, le Luxembourg et le Royaume-Uni ont connu les corrections de valeurs les plus importantes.

Le rebond des volumes d'investissements s'explique par l'arrivée d'investisseurs opportunistes qui cherchent à tirer parti de la correction des valeurs, s'appuyant sur un point d'entrée attractif. Ils anticipent sur le long terme une amélioration des performances des actifs immobiliers. Fin 2024, les secteurs sur lesquels se concentrent la demande des investisseurs (principalement les actifs de diversification) ont affiché, pour la première fois depuis 18 mois, de légères compressions de taux. En 2025, le marché devrait continuer à progresser grâce à l'amélioration des conditions de financement et des arbitrages plus nombreux. La reprise devrait être graduelle et dépendra de l'évolution des taux sans risque, qui demeurent volatils en raison du contexte géopolitique.

Le marché locatif reste compliqué en Europe avec une progression de la vacance sur l'ensemble des classes d'actifs et des pays, notamment sur le segment des bureaux. La demande placée en bureau a légèrement rebondi sur un an, avec des hausses plus marquées dans les localisations centrales où la demande progresse de 8 % sur un an. En périphérie, l'activité locative reste déprimée. Les capitales européennes affichent des évolutions hétérogènes. Ainsi, Madrid et Munich augmentent chacune de près de 35 % sur un an, quand Paris et Amsterdam baissent de près de 10 % sur la même période

L'offre poursuit sa tendance haussière, à l'exception de Londres, qui voit sa vacance refluer sur un an. Seuls Hambourg et La Haye affichent des taux de vacance inférieurs à 6 %, en dessous du seuil d'équilibre des marchés. Toutefois, les équilibres de marchés restent disparates entre les localisations centrales où l'offre reste relativement limitée, et les périphéries où la vacance dépasse régulièrement les 10 %. À titre d'exemple, Munich affiche un taux de vacance global de 7,7 % alors que son quartier central des affaires connaît une vacance de 1,2 %. En 2025, la demande devrait poursuivre sa lente progression au fur et à mesure que les entreprises parviennent à définir des stratégies long terme, relatives au télétravail et au flex office. La concentration de la demande sur les actifs les plus récents, répondant aux dernières normes techniques et environnementales, devrait accentuer la polarisation des marchés.

La sensibilité des utilisateurs des marchés bureau au contexte macro-économique pourrait peser sur les évolutions de loyers en 2025. La croissance des loyers devrait ainsi fortement ralentir en 2025 mais rester positive dans les localisations centrales et continuer à reculer dans les périphéries.

Source : CBRE, Savills.

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 31/12/2024
115 857 300 euros

Capital plafond statutaire
300 000 000 euros

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

Indicateur Synthétique de Risque (SRI)[1]

1	2	**3**	4	5	6	7

Plus faible **Plus élevé**

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

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

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

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

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

Directoire
Philippe DEPOUX, Président
Thierry MOLTON, Directeur Général
Guillaume ALLARD
Thierry GORTZOUNIAN
Franck MEYER
David RENDALL
Antoine LE TREUT

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

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

PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3 place Valhubert - 75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

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

Fin de mandat : à l'issue de 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 de 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 2024

TAUX DE DISTRIBUTION[1] 2024	COLLECTE BRUTE 2024	INVESTISSEMENTS AEM[2]	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
5,20 %	55 M€	23 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).

LF Avenir Santé, créée en 2021, est une SCPI engagée qui investit dans la médecine de ville, les logements alternatifs ou encore les cliniques. Avec une équipe d'experts dédiée, elle est désormais composée de plus de 30 actifs en France et en Europe.

En 2024, LF Avenir Santé a poursuivi son développement et a enregistré une **collecte nette de 49 millions d'euros**. Ces ressources nouvelles lui ont permis de développer son portefeuille en France en participant à l'acquisition d'une Clinique à Saint-Priest-en-Jarez (42) à hauteur de 23 millions d'euros. Fin 2024, de nouvelles acquisitions étaient à l'étude.

Alors que les autres marchés immobiliers ont affiché de nouvelles baisses de plus de 10 % en 2024, la valeur du patrimoine de votre SCPI, à périmètre constant, telle qu'elle résulte des expertises, est en baisse de 4,9 % par rapport à l'exercice précédent. Une résilience qui repose sur une classe d'actif décorrélée du reste du marché.
En fin d'exercice, la valeur de réalisation est restée stable par rapport à celle arrêtée à mi-année et est en légère baisse de 2,9 % par rapport à celle de fin 2023, à 242,62 euros (vs 249,87 euros en 2023), sans affecter la valeur de la part.

D'un point de vue locatif, les taux d'occupation se sont **maintenus au plus haut** cette année encore. A noter le renouvellement d'un bail de 12 ans ferme pour la Clinique Mont-Louis à Paris (75011) avec l'exploitant, le groupe OCB. Les bons résultats de votre SCPI ont ainsi permis de distribuer sur l'année **14,10 euros par part**. Le taux de distribution 2024 de LF Avenir Santé atteint **5,20 % conforme aux prévisions annoncées il y a un an**.

En 2025, notre objectif sera de poursuivre une animation commerciale dynamique afin de renforcer sa collecte. Ces nouvelles ressources, couplées à un effet de levier disponible, permettront de capter des opportunités d'acquisitions dans le cadre d'un plan d'investissement d'environ 80 millions d'euros. La bonne synchronisation de la collecte et des acquisitions, conjuguée aux taux de rendements relutifs des opportunités recherchées, permettra de stabiliser un taux de distribution entre 5,00 % et 5,20 %.

Label ISR — ARTICLE 8 SFDR*

Début 2025, pour le deuxième cycle consécutif, la SCPI LF Avenir Santé s'est vu décerner le **Label ISR**. Dans les 3 prochaines années la SCPI va donc poursuivre sa démarche qui vise à répondre aux grands enjeux suivants : participer au développement d'offres immobilières adaptées aux besoins des populations.

Le dernier rapport ESG est disponible sur le site Internet du groupe la Française à la rubrique « Produits ».
Ce 4e rapport est l'occasion de vous présenter le bilan du 1er cycle et de vous informer des nouveaux objectifs et nouvelles perspectives ESG du fonds.

Le Label ISR ne garantit pas la performance financière du fonds. Les références à des classements passés ne préjugent pas des classements à venir. En fonction de la date d'édition, les informations présentées peuvent être différentes des données actualisées.

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

CHIFFRES CLÉS

Capital effectif	115 857 300 €
Nombre de parts	772 382
Capitalisation	231 714 600 €
Nombre d'associés	8 019

Prix de souscription par part au 1er janvier 2024	300,00 €
Prix de souscription par part au 31 décembre 2024	300,00 €
Variation du prix de souscription sur l'année 2024	-
Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2024	273,00 €

	2024 (en euros)	2023 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	15 162 135,73	19 050 133,88
dont loyers	1 153 520,84	1 263 618,71
Total des charges	7 080 214,39	11 703 932,87
Résultat	8 081 921,34	7 346 201,01
Distribution	8 633 819,80	6 037 374,00
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	115 857 300,00	91 325 100,00
Total des capitaux propres	207 173 461,54	164 048 719,07
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	204 674 837,67	171 953 347,55

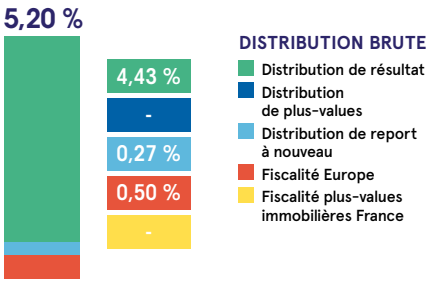
	Global 2024 (en euros)	Par part 2024 (en euros)
Autres informations		
Résultat	8 081 921,34	13,28(1)
Distribution	8 633 819,80	14,10(1)

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	218 252 278,79	282,57
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	184 900 253,00	239,39

DISTRIBUTION ET RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Distribution (en euros par part)	
Distribution de l'exercice 2024(1) (A)	**14,10**
dont distribution de résultat	13,28
dont distribution de plus values	-
dont distribution de report à nouveau	0,82
Fiscalité payée par le fonds (B)	**1,50**
Fiscalité Europe	1,50
Fiscalité plus-values immobilières France	-
Distribution brute avec fiscalité (A)+(B)	**15,60**



(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 2024(2) (C)	**5,20 %**
Valeur de réalisation	
Valeur de réalisation 2023	249,87
Valeur de réalisation 2024	242,62
Variation valeur de réalisation (D)	**-2,90 %**
Rendement global immobilier	
Rendement global immobilier(3) (C)+(D)	**2,30 %**
Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	-
10 ans	-
15 ans	-

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (EN EUROS)

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

VALEUR COMPTABLE

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

Valeur immobilisée des acquisitions	204 674 837,67
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	2 498 623,87
Valeur comptable	**207 173 461,54**
Valeur comptable ramenée à une part	**268,23**

VALEUR DE RÉALISATION

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

Valeur de marché des immeubles & des titres de sociétés immobilières	184 900 253,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	2 498 623,87
Valeur de réalisation	**187 398 876,87**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**242,62**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	187 398 876,87
Frais d'acquisition des immeubles	21 214 858,14
Commission de souscription	20 632 127,64
Valeur de reconstitution(1)	**229 245 862,65**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**296,80**

(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[1] DÉTENUS AU 31/12/2024

EN DIRECT
0

VIA SCI
31

SURFACE EN EXPLOITATION
49 188 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS
–

[1] Détenus au 31/12/2024.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2024



Santé et éducation
100 %

Cliniques	44 %
Pôle santé	39 %
Maison de repos	11 %
Résidence senior	3 %
Crèche	1 %
Coliving senior	1 %



Paris
32,75 %

Régions
40,09 %

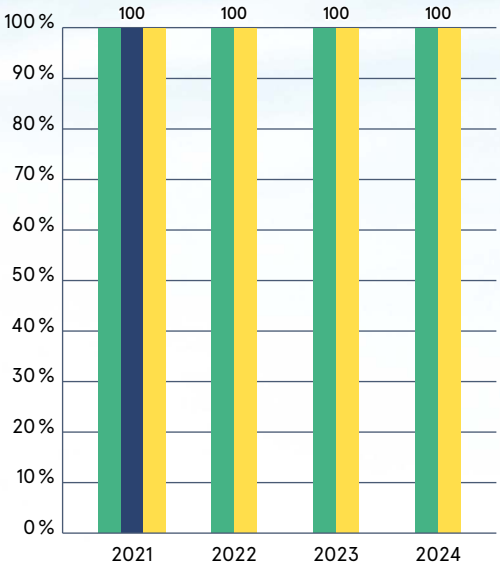
Île-de-France
5,58 %

Belgique
11,93 %

Irlande
9,65 %

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 2024



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Locaux occupés
99,6 %

Locaux occupés sous franchise
0,4 %

CONCENTRATION LOCATIVE

43
baux

100 %
des loyers

Top 20
des locataires

98 %
des loyers

5
principaux locataires

64,4 %
des loyers



CLINIQUE DU MONT LOUIS
15,4 %

CLINIQUE DU PARC - ELSAN
13,0 %

RESIDENTIE DE VELDEKENS VZW
12,7 %

MG SERVICES
11,8 %

MEDICINA
11,4 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
11,1 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)	11,3
Clinique du Parc Saint-Priest-en-Jarez (42)	11,0
De Veldekens Berchem - Belgique	14,3
Médicina Lyon (69)	8,9
Centre Jack Senet Paris (15)	7,6

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2024

En 2024, LF Avenir Santé a réalisé 1 investissement via une SCI pour un montant immobilier de

23 M€ HT AEM[1]

financé par une participation de votre SCPI
à une augmentation de capital et la mise en place d'un emprunt par la SCI

INVESTISSEMENT VIA SCI EN FRANCE

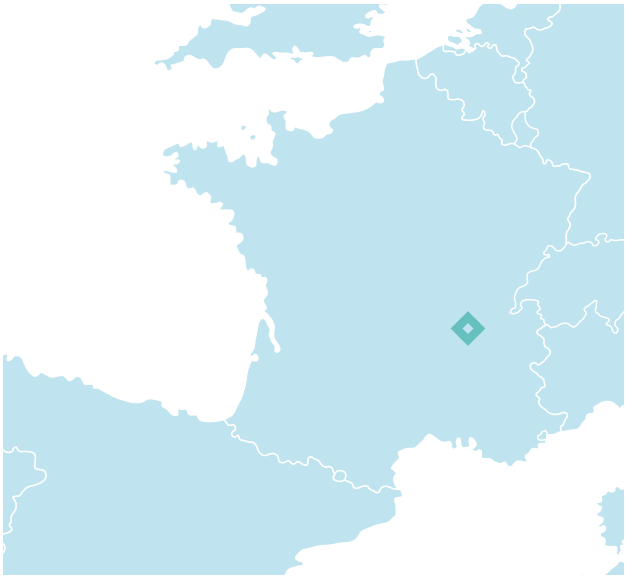
42270 SAINT-PRIEST-EN-JAREZ
9 BIS RUE DE LA PIOT

La Clinique du Parc a été construite en 1993 et partiellement rénovée en 2019. Elle est implantée sur une parcelle boisée de plus de 2 hectares au sein du pôle de santé de Saint-Étienne à proximité du CHU. La Clinique est facilement accessible depuis l'A72 et en transports en commun.

D'une surface totale de 11 453 m² répartis sur 6 niveaux, elle comporte 12 salles de bloc opératoire, 7 boxes d'urgence et 115 lits, dont 79 en hospitalisation complète. Elle offre également des services de chirurgie digestive, ophtalmologique, orthopédique, ORL, maxillo-faciale, plastique, infantile et urologique.

L'actif est exploité par ELSAN dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 12 ans. Cet actif a été acquis pour 23 M€ AEM[1].

Surface : **11 453 m²**
Montant de l'acquisition : **23 049 751 € AEM[1]**
Signature : **24/09/2024**
Acquis par la SCI LF France Santé dont le capital au 31/12/2024 est détenu à 96 % par LF Avenir Santé et à 4 % par Épargne Foncière.



SANTÉ





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

GESTION LOCATIVE

RENOUVELLEMENT

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concernée (m²)	Surface concernée QP (m²) *(%)*	Date d'effet	Locataires
Dont actifs détenus au travers de SCI							
Renouvellement	Clinique Mont Louis 8-10 rue de la Folie Regnault 75011 PARIS	Santé	6 624	6 624	6 588 *99,45 %*	07/2024	CLINIQUE DU MONT LOUIS : nouveau bail 12 ans ferme

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI LF Avenir Santé s'élève au 31 décembre 2024 à 218 252 279 euros d'actifs détenus uniquement au travers de divers fonds immobiliers. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en baisse de 4,9 % par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2024

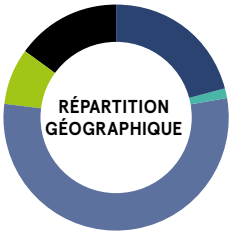
Au 31 décembre 2024 la surface du patrimoine de LF Avenir Santé détient une superficie acquise (VEFA inclus) 49 188 m².

Répartition par nature de locaux



Santé
100 %

Répartition géographique



Paris
20,93 %

Île-de-France
1,53 %

Régions
54,73 %

Irlande
8,06 %

Belgique
14,74 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2024[1]

	Santé et éducation	Total en €	Total en %
Paris	71 495 713,06	71 495 713,06	32,76 %
Île-de-France	12 177 536,92	12 177 536,92	5,58 %
Régions	87 489 951,91	87 489 951,91	40,09 %
Irlande	21 054 076,90	21 054 076,90	9,65 %
Belgique	26 035 000,00	26 035 000,00	11,93 %
Total en €	**218 252 278,79**	**218 252 278,79**	
Total en %	**100,00 %**		**100,00 %**
Total 2023 en €	**189 210 609,33**	**189 210 609,33**	
Total 2023 en %	**100,00 %**		**100,00 %**

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

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

Type d'actifs	Santé et éducation	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	49 187,65	49 187,65
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	205 911 785,16	205 911 785,16
Valeurs estimées du patrimoine	203 322 278,79	203 322 278,79

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2024

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

DETTES ET ENGAGEMENTS STATUTAIRES

Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagements au 31 décembre 2024 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 %	122,71
Dettes et engagements	23,75 %	64,75
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 3,9 ans)	14,94 %	40,73
- dont emprunts court terme	1,47 %	4,00
- dont opérations immobilières en VEFA	7,34 %	20,02

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

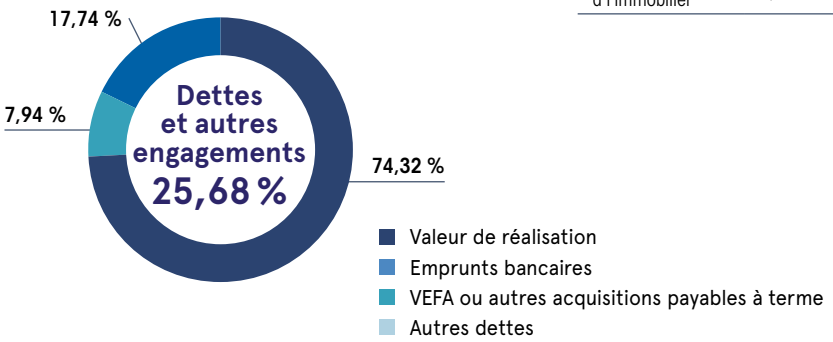
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute[1], conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 120 % de la valeur des actifs.

[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 2024

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagements au 31 décembre 2024 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	(4 000 000,00)	(40 731 845,40)	(44 731 845,40)

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

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.

ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

PROVENANCE DES FONDS

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

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

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

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTERÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

RÉMUNÉRATION

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

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

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

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

Effectif	Base brute Sécurité Sociale	Fixe	% fixe	Variable	Nb bénéficiaire variable	% variable	Total cadres dirigeant	Total rémunération Preneurs de risques
247	15 613 929,56	14 208 356,35	90,66 %	1 405 573,21	129	9,00 %	770 821,04	3 124 606,49

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

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

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

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

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

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

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

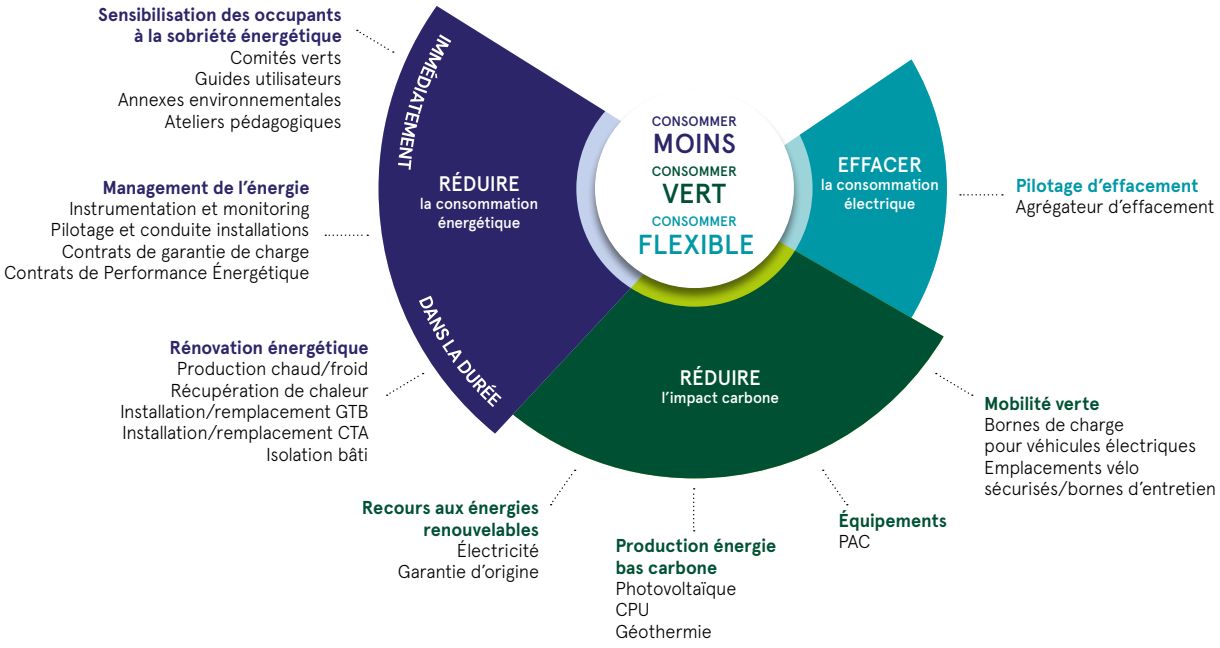
[1] https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Publications/FR/Politique_de_remuneration_LFAM_LFREM.pdf

5/ POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM

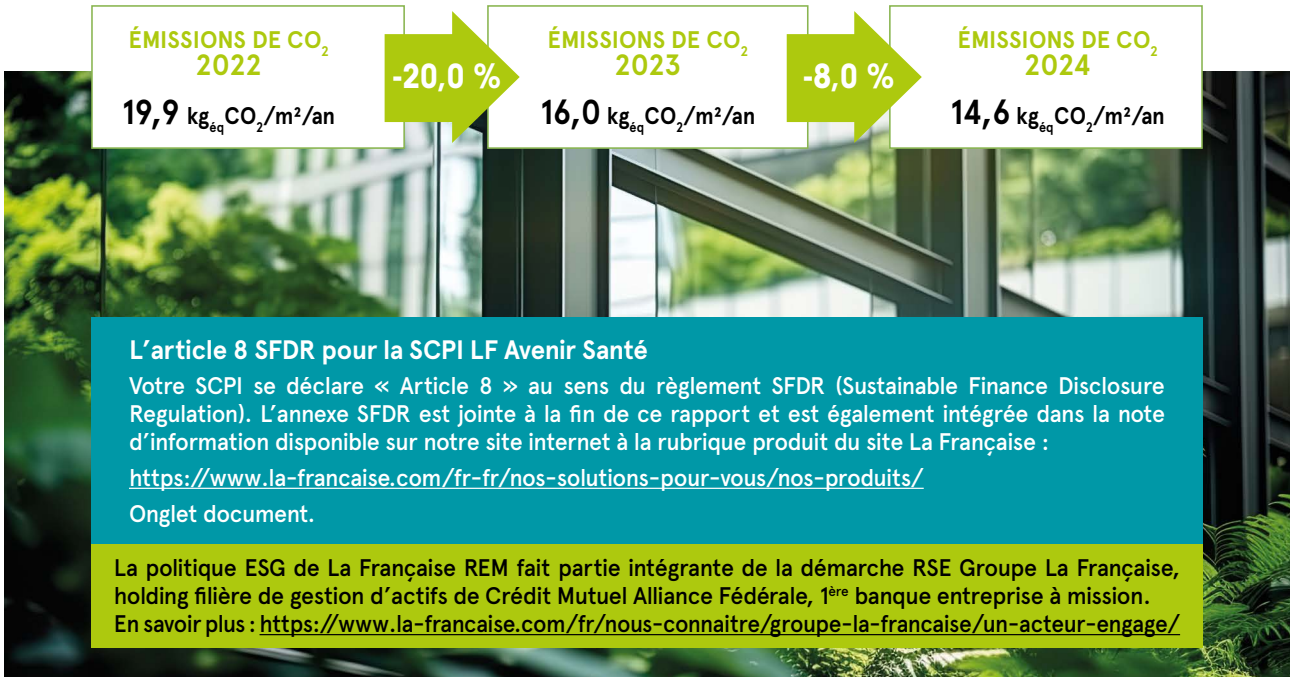
BILAN 2024 : L'ESG par la preuve

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

Sa politique énergétique et environnementale est bâtie autour de trois principes simples, qui permettent de mobiliser l'ensemble des parties prenantes : consommer moins, vert et flexible.



Sur le périmètre des SCPI de La Française REM[1], après une baisse de 20 % en 2023, les émissions de CO_2 reculent de 8 % en 2024 pour s'établir en moyenne à 14,6 $kgCO_2/m^2/an$.



L'article 8 SFDR pour la SCPI LF Avenir Santé

Votre SCPI se déclare « Article 8 » au sens du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). L'annexe SFDR est jointe à la fin de ce rapport et est également intégrée dans la note d'information disponible sur notre site internet à la rubrique produit du site La Française :

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

Onglet document.

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

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

En 2024, dans un univers de ressources contraintes, La Française REM a mis l'accent sur les actions de sensibilisation des occupants à la sobriété énergétique et la diffusion des meilleures pratiques des actions de management de l'énergie auprès de ses Property Managers.

Focus sur les comités verts

Le comité vert : un outil essentiel de la collaboration bailleur-locataire

Le comité vert constitue un espace d'échange régulier entre les bailleurs, les locataires et les équipes techniques, autour de la performance environnementale des immeubles tertiaires. Initié dans le cadre de « l'annexe environnementale » et renforcé par l'application du Décret Tertiaire, il s'agit d'un levier essentiel pour passer d'une logique de conformité à une véritable démarche de progrès.

La Française REM accompagne ses locataires, quel que soit leur niveau de maturité afin de faire de ce comité vert un véritable outil de pilotage de la performance énergétique. Un bon comité vert repose avant tout sur une préparation rigoureuse : l'identification d'un référent local chez les locataires (souvent au sein des services généraux ou RSE), un suivi régulier et comparé des consommations (énergie, eau, déchets) via des indicateurs de référence fiables, et une interprétation fine des écarts de performance.

Ces comités permettent de coconstruire des plans d'actions concrets : réglage des températures de chauffage, de climatisation ou des locaux techniques (salles serveurs), activation des modes « inoccupé » ou « stand-by » pour les équipements techniques, programmation horaire sur les systèmes de ventilation ou encore optimisation des systèmes d'éclairage.

Un suivi des actions à déployer favorise l'engagement des parties prenantes et alimente une trajectoire de réduction des consommations d'ici à 2030, conformément au Décret Tertiaire.



LE VOLUTO – 89/91 avenue Jean Jaurès 92120 Montrouge

- Baisse continue de la consommation qui permet d'atteindre un niveau inférieur de 27 % à l'objectif 2030 du Décret Tertiaire ;
- Révisions des consignes de température : 20 °C chauffage / 26 °C climatisation ;
- Mode « inoccupé » activé : 16 °C l'hiver / 33 °C l'été ;
- Régulation de la température du local serveur à 25 °C ;
- Arrêt de la VMC de 22h à 6h.

LE PRISME – 125 avenue de Paris 92020 Châtillon

- Baisse de 8 % des consommations d'énergie sur un an ;
- Remplacement des anciens systèmes de refroidissement par un équipement plus performant (investissement financé par le locataire et le propriétaire) ;
- Régulation de la température du local serveur à 24 °C avec un système d'alerte automatique en cas de surchauffe ;
- Suivi en temps réel des températures grâce à un thermomètre connecté.



Focus sur un meilleur management de l'énergie

Des capteurs connectés pour une régulation en temps réel

Une bonne gestion de l'énergie commence par la collecte et la fiabilisation des données de consommation afin de pouvoir suivre l'impact réel sur l'exploitation de nos bâtiments. Pour ce faire, La Française REM a signé un partenariat avec Deepki.

Quatre ans de travail collectif de nos Asset Managers, nos Property Managers, Deepki et le département ISR, nous ont permis de fiabiliser plus de 350 actifs sur le périmètre des SCPI.

Nous utilisons cette photographie de notre patrimoine pour identifier les actifs les plus vertueux et ceux sur lesquels il existe une marge de progression. Sur ces immeubles, nous avons déployé la solution d'IQ Spot, qui permet un suivi plus fin des consommations d'énergie grâce à l'installation de capteurs connectés. La société communique en temps réel aux parties prenantes clés les recommandations de régulation et de gestion des systèmes de CVC (Chauffage, Ventilation et Climatisation) et alerte les exploitants en cas de dérive des consommations, afin de réduire le temps de résolution des incidents.

Fin 2024, une cinquantaine d'actifs bénéficient de cette solution et les résultats sont là. Sur le parc équipé, les consommations moyennes ont baissé de 22,5 %, passant de 160 kWhEF/m²/an en 2021 à 124 kWhEFm²/an en 2024, soit une baisse moyenne de 10 % par an. La diminution des charges liées à ces réductions significatives des consommations d'énergie couvre le coût de la prestation. Les principales mesures mises en œuvre concernent la programmation des systèmes de Chauffage-Ventilation et Climatisation aux périodes d'occupation effective des actifs immobiliers.

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DE L'ANNÉE (EUROS)

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

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	300,00	300,00	300,00	300,00
Distribution versée au titre de l'année N (euros)[1]		14,16	14,10	14,10
- dont distribution de report à nouveau (en %)				5.82 %
- dont distribution de réserves de plus-values (en %)				
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)[2]		4,72 %		
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)		0,57	0,30	1,50
Taux de distribution (en %)[3]		4,91 %	4,80 %	5,20 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)[4]	(0,08)	0,47	2,62	1,90

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2024 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier
Parts nouvelles	163 548	21,17%
Parts retirées avec contrepartie	19 839	2,56%
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	3 533	0,45%

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

En 2024, dans un contexte immobilier chahuté, LF Avenir Santé a collecté 55 millions d'euros dont 6 millions d'euros ont permis de financer les demandes de retrait à hauteur de 19 839 parts. La collecte nette de 49 millions d'euros a permis à votre SCPI de poursuivre ses investissements (voir descriptif page 12).

Le marché des parts est resté fluide et aucune part n'est en attente de retrait au 31 décembre 2024. Avec 163 548 nouvelles parts la capitalisation de LF Avenir Santé s'élève à 231,7 millions d'euros.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT)
2021	-	-	1 mois	-	-
2022	13 345	22,3 %	1 mois	-	-
2023	8 146	2,3 %	1 mois	-	1 260,23
2024	19 839	3,3 %	1 mois	-	1 570,12

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 4 DERNIERS EXERCICES (EN EUROS ET EN % DES REVENUS)

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

[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 31/12/2023[1]	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	182 650 200,00	49 064 400,00	231 714 600,00
Cessions d'immeubles		33 596 476,21	33 596 476,21
Plus et moins-values sur cessions			
Réévaluations			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(20 195 387,06)	(5 816 254,83)	(26 011 641,89)
Achats d'immeubles	(42 520 372,90)	(8 988 624,00)	(51 508 996,90)
Achats de parts de sociétés immobilières	(129 432 974,65)	(57 329 342,33)	(186 762 316,98)
Sommes restant à investir	**(9 498 534,61)**	**10 526 655,05**	**1 028 120,44**

[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 2024 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril 2025 :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	7 385 728
Autres charges déductibles	1 633 316
Intérêts d'emprunts	1 503 965
Revenu net	4 248 447
Soit par part en pleine jouissance	6,23
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	458 034
Soit par part en pleine jouissance	0,61

Revenu financier	En euros
Revenu	1 182 714
Soit par part en pleine jouissance	1,92
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,64
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt	763 127
Soit par part en pleine jouissance	1,01

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC(1)	8 081 921
Réintégration	408 335
Déduction	(8 250 605)
Résultat fiscal	239 651

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1)	8 081 921
Réintégration	408 335
Déduction	(8 250 605)
Résultat fiscal	239 651

(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 2025 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
232,53	173,50

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 31/12/2024								
Fournisseurs		400 282,82						400 282,82[1]
Fournisseurs d'immobilisations							(766,02)	(766,02)[2]
Total à payer		**400 282,82**					**(766,02)**	**399 516,80**
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**

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

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

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Recettes immobilières quittancées	**1 153 520,84**	**6 501 171,70**	**7 654 692,54**
Loyers	1 153 520,84	6 501 171,70	7 654 692,54
Produits des participations contrôlées			
Produits annexes			
Charges locatives non quittancées	**(5 474,22)**	**(218 458,25)**	**(223 932,47)**
Charges sur locaux vacants		262,46	262,46
Charges non récupérables	(5 474,22)	(218 720,71)	(224 194,93)
Charges liées à l'activité immobilière	**(189 052,36)**	**(416 341,26)**	**(605 393,62)**
Charges de travaux	(24 656,57)	(93 489,02)	(118 145,59)
Contentieux		(322 852,24)	(322 852,24)
Autres charges immobilières	(164 395,79)		(164 395,79)
Résultat immobilier	**958 994,26**	**5 866 372,20**	**6 825 366,46**
Rémunération de la société de gestion	(157 640,61)	(657 633,62)	(815 274,23)
Honoraires des commissaires aux comptes	(14 490,00)	(22 990,11)	(37 480,11)
Honoraires des experts immobiliers	(5 600,00)	(13 375,17)	(18 975,17)
Honoraires divers	(6 673,66)	(24 434,94)	(31 108,60)
Informations aux associés et informations légales	(87 698,06)	(3 172,66)	(90 870,72)
Frais de conseils et d'assemblées	(16 416,31)	(100 227,69)	(116 644,00)
Impôts, taxes, cotisations et versements assimilés	(29 677,86)		(29 677,86)
Autres charges d'exploitation	(6 334,29)	(2 163,39)	(8 497,68)
Résultat d'exploitation	**(324 530,79)**	**(823 997,58)**	**(1 148 528,37)**
Intérêts des emprunts	(404 096,77)	(1 153 929,41)	(1 558 026,18)
Charges financières	(2 430,09)	(4 745,68)	(7 175,77)
Produits financiers	542 993,96	102 532,41	645 526,37
Résultat financier	**136 467,10**	**(1 056 142,68)**	**(919 675,58)**
Charges exceptionnelles	(12,52)	(3,11)	(15,63)
Produits exceptionnels	60 006,93	5 027,48	65 034,41
Résultat exceptionnel	**59 994,41**	**5 024,37**	**65 018,78**
Total	**830 924,98**	**3 991 256,30**	**4 822 181,28**

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 statutaires de votre SCPI.

SUPPRESSION DU POUVOIR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE D'AUTORISER LA MODIFICATION DES VALEURS DE RECONSTITUTION ET DE RÉALISATION DE LA SCPI EN COURS D'EXERCICE ET DE L'OBLIGATION DE SOUMETTRE LES VALEURS DE LA SCPI À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs a simplifié le processus de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance.

Ainsi, ces valeurs sont désormais arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

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

« ARTICLE 26 : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

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

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

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

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour cinq ans par l'Assemblée Générale.

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

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

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

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

MODIFICATION DE LA LIMITE DANS LAQUELLE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PEUT ASSUMER DES DETTES, CONTRACTER DES EMPRUNTS ET PROCÉDER À DES ACQUISITIONS PAYABLES À TERME

Il vous est proposé de maintenir l'autorisation donnée à la société de gestion, au nom de la SCPI, d'assumer des dettes ou de procéder à des acquisitions payables à terme, et de contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 45 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI et de supprimer la référence aux 40 % maximum d'endettement bancaire.

En conséquence, il vous sera proposé de modifier la politique de recours au financement bancaire figurant dans la note d'information comme suit :

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 45 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI.

La SCPI peut faire appel à l'effet de levier dans la limite de 1,82, calculé conformément aux dispositions prévues par le Règlement délégué n°231/2013 du 19 décembre 2012.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI. Ces besoins de couverture sont également liés au risque du taux de change comme mentionné dans la partie 10. « Principaux facteurs de risques pour les associés » ci-dessous.»

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX MODALITÉS DE RETRAIT

Actuellement, il est prévu que les demandes de retrait soient faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Afin de simplifier ce processus, nous vous proposons de pouvoir également envoyer ces demandes de retrait par courrier électronique.

En conséquence, le point 1 du paragraphe « Retrait » de l'article 8 des statuts serait rédigé comme suit :

« ARTICLE 8 : VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT

(...)

RETRAIT

Modalités de retrait

Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique envoyé au service client de la société de gestion.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions.

Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale. »

PRÉCISION APPORTÉE À LA COMMISSION DE GESTION

Afin de simplifier le schéma des frais, nous vous proposons de préciser que la commission de gestion s'applique aux actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI.

En conséquence, le paragraphe 3 « Commission de gestion » de l'article 18 « Rémunération de la Société de Gestion » serait rédigé comme suit :

« ARTICLE 18 : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

3. Commission de gestion

La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :

- *10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quotepart de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;*
- *10 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quotepart de détention de la SCPI). Les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;*

de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

PRÉCISION APPORTÉE AUX DISTRIBUTIONS DE RÉSERVES DE PLUS-VALUES

Afin d'harmoniser les statuts de votre SCPI avec la note d'information, nous vous proposons de préciser que seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values a droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata.

En conséquence, l'article 27 « Répartition des résultats » des statuts serait rédigé comme suit :

« ARTICLE 27 : RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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

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

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

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

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

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

Seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata.

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

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX DÉLIBÉRATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ET AUX CONSULTATIONS ÉCRITES

L'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 est venue réformer le droit applicable aux organismes de placement collectif afin notamment d'harmoniser, moderniser et simplifier le droit applicable aux sociétés d'investissements.

Ainsi, nous vous proposons de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et d'indiquer que ces dernières délibèrent dans les conditions prévues par les lois et règlementations en vigueur.

En conséquence, les paragraphes 5 « Délibération – Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article 23 « Assemblées Générales » des statuts seraient rédigés comme suit :

« ARTICLE 23 : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

5. Délibérations – Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée mentionne la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et ses conséquences sur le quorum, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau. Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et règlementations en vigueur.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire et de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société dans les conditions de délais prévues par les lois et règlementations en vigueur.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus, pour les assemblées générales ordinaires et/ou extraordinaires. »

MODIFICATION DU NOMBRE DE MEMBRES COMPOSANT LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Toujours dans le cadre de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025, nous vous proposons de modifier le nombre de membres du conseil de surveillance et d'indiquer que conformément aux lois et règlementations en vigueur, ce dernier est désormais fixé à trois membres au moins et douze membres au plus.

Nous vous précisons que cette modification sera applicable à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

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

« 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.

A compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

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. »

MODIFICATION DES MODALITÉS D'ÉLECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Il vous est proposé d'introduire un seuil minimum de détention de 20 parts pour tout candidat à l'élection du Conseil de surveillance. Ce seuil minimum de détention s'appliquera à tous les membres qui seront élus, cooptés ou renouvelés dans leur fonction à compter de l'Assemblée Générale appelée à se prononcer sur les comptes 2025.

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

« 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.

Un membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire de vingt (20) parts au minimum et ce, pendant toute la durée de son mandat. Cette dernière condition s'appliquera à tous les membres qui seront élus, cooptés ou renouvelés dans leur fonction à compter de l'Assemblée Générale appelée à se prononcer sur les comptes 2024 ayant adopté cette modification.

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. »

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 2024 de la SCPI LF Avenir Santé.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos quatre réunions, dont une à caractère exceptionnel, à l'examen de l'évolution du patrimoine et de la situation locative, du marché des parts ainsi qu'à celui des comptes de votre SCPI. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI LF Avenir Santé pour l'année 2024 s'est élevée à 55 016 100 euros, dont 5 951 700 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 49 064 400 euros à la souscription.

Le capital effectif de 91 325 100 euros en début d'année a ainsi été porté à 115 857 300 euros au 31 décembre 2024. A cette même date du 31 décembre 2024, la capitalisation de la SCPI s'élevait à 231 714 600 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 2024 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 2024, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 23 049 751 euros se ventilant comme suit :

- un montant de 23 049 751 euros correspondant à 1 acquisition réalisée en indirect.

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 2024 à 184 900 253 euros, dont 169 970 253 euros pour la valeur nette réévaluée des participations de la SCPI dans différentes SCI et 14 930 000 euros détenus directement par la SCPI. Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part s'établit à 296,80 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 6 mars 2025 a été essentiellement consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2024 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 2024 de 8 081 921,34 euros, correspondant à un résultat par part de 13,28 euros. Le dividende versé a été de 14,10 euros par part soit un taux de distribution brut de fiscalité (méthode ASPIM) s'élève à 5,20 %.

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.

La société de gestion vous propose de :

- supprimer le pouvoir du surveillance d'autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice et de l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale ;
- maintenir l'autorisation donnée à la société de gestion, au nom de la SCPI, d'assumer des dettes ou de procéder à des acquisitions payables à terme, et de contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 45 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI et de supprimer la référence aux 40 % maximum d'endettement bancaire ;
- simplifier le processus des demandes de retrait en permettant également de les envoyer par courrier électronique ;
- préciser que la commission de gestion s'applique aux actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI ;
- préciser que seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values a droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata ;
- préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et indiquer que ces dernières délibèrent dans les conditions prévues par les lois et règlementations en vigueur ;
- modifier le nombre de membres du conseil de surveillance et indiquer que conformément aux lois et règlementations en vigueur, ce dernier est désormais fixé à trois membres au moins et douze membres au plus. Il est précisé que cette modification sera effective à compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de 2025 ;
- modifier les modalités d'élection des membres du conseil de surveillance. Il est précisé que cette modification sera effective à compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de 2024.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en mars 2024 et qui vous est soumis par la société de gestion n'appelle pas de notre part d'observation particulière. Par conséquent, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Dans un contexte économique adverse, le conseil de surveillance a constaté et salue le surcroit de travail réalisé par la société de gestion.

Il tient à lui exprimer sa pleine confiance en sa capacité à surmonter les défis actuels qui se présentent à nous.

Nous avons pleinement conscience des difficultés rencontrées et saluons la détermination et le professionnalisme dont l'équipe de gestion a fait preuve jusqu'à présent.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2024 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Enfin, nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance ou par vote électronique et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter pour éviter une deuxième convocation, toujours génératrice de frais supplémentaires.

Pour le conseil de surveillance,
Madame 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 2024 – 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 2024 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 115 857 300 euros et un bénéfice net de 8 081 921,34 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 net de 8 081 921,34 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 2 022 401,89 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 10 104 323,23 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 8 633 819,80 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés).
- au report à nouveau une somme de 1 470 503,43 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2024

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 2024, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 207 173 461,54 euros, soit 268,23 euros par part,
- valeur de réalisation : 187 398 876,87 euros, soit 242,62 euros par part,
- valeur de reconstitution : 229 245 862,65 euros, soit 296,80 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de doter le fonds de remboursement – Pouvoir à la société de gestion d'utiliser les fonds alloués au fonds de remboursement

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance :

- 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 15 % 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 2025.

- décide d'ajouter les précisions ci-dessous relatives aux limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement prévus dans la note d'information de la SCPI :
  - les associés de la SCPI ayant une demande de retrait en attente depuis plus de trois mois recevront un courrier de la société de gestion dans l'ordre chronologique de leur inscription initiale sur le registre des retraits, et dans la limite des capacités de remboursement du fonds de remboursement, leur indiquant qu'ils ont la possibilité de demander le remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur le fonds de remboursement et les informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement ;
  - les associés disposeront alors d'un délai de trente jours, pour notifier à la société de gestion leur demande expresse de remboursement de leurs parts par prélèvement sur le fonds de remboursement ;
  - en fonction du nombre de parts en attente de retrait, la société de gestion aura la faculté de plafonner, pour chaque associé, le nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement ;

- en cas de plafonnement du nombre de parts pouvant faire l'objet d'un remboursement via le fonds de remboursement, les associés disposeront alors d'un délai de soixante jours, pour notifier à la société de gestion leur demande expresse de remboursement de leurs parts par prélèvement sur le fonds de remboursement ;
- lorsque l'ordre de retrait ne peut être que partiellement exécuté sur le fonds de remboursement, le reliquat de cet ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits ;
- en cas de refus ou d'absence de réponse de l'associé, dans les délais impartis, au courrier adressé par la société de gestion l'informant de la possibilité de bénéficier du fonds de remboursement, son ordre de retrait sera maintenu dans l'ordre chronologique du registre des retraits.

· autorise la société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin d'y insérer les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement définis ci-dessus.

SIXIÈME 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 euros HT, par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, pour toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

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



10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Suppression du pouvoir du conseil de surveillance d'autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice et de l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale – Modification corrélative de l'article 26 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 et après avoir pris connaissance de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier qui dispose que les valeurs de la SCPI sont désormais arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, décide en conséquence :

- de supprimer :
  - le pouvoir donné au conseil de surveillance de modifier les valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice ;
  - l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale ;
- de modifier par conséquent l'article 26 « Valeurs de la Société » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 26 : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

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

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

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

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour cinq ans par l'Assemblée Générale.

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

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

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.»

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE 26 : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

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

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

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

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour cinq ans par l'Assemblée Générale.

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

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

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Modification de la politique de recours au financement bancaire – Modification corrélative du paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » de la note d'information

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoiL'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin de maintenir à 45 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme et de supprimer la référence aux 40 % maximum d'endettement bancaire, et de modifier corrélativement le paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » du point 4.2 « Objectif et politique d'investissement de la SCPI » situé dans la partie « Introduction » de la note d'information, sera rédigé comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 45 % de la valeur

d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 40 % maximum d'emprunt bancaire, en vertu de la décision de l'assemblée générale constitutive des associés en date du 25 octobre 2021 et ce jusqu'à décision contraire de l'assemblée générale ordinaire.

La SCPI peut faire appel à l'effet de levier dans la limite de 1,82, calculé conformément aux dispositions prévues par le Règlement délégué n°231/2013 du 19 décembre 2012.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI. Ces besoins de couverture sont également liés au risque du taux de change comme mentionné dans la partie 10. « Principaux facteurs de risques pour les associés » ci-dessous. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 45 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI.

La SCPI peut faire appel à l'effet de levier dans la limite de 1,82, calculé conformément aux dispositions prévues par le Règlement délégué n°231/2013 du 19 décembre 2012.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI. Ces besoins de couverture sont également liés au risque du taux de change comme mentionné dans la partie 10. « Principaux facteurs de risques pour les associés » ci-dessous. »

TROISIÈME RÉSOLUTION

Précision des règles relatives aux modalités de retrait et modification corrélative du point 1 du paragraphe « 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 les règles relatives aux modalités de retrait et de modifier par conséquent le paragraphe « Modalités de retrait » du troisième paragraphe « Retrait » de l'article 8 « Variabilité du Capital – Retrait » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 8 : VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT

(...)

3. RETRAIT

Modalités de retrait

Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions.

Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE 8 : VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT

(...)

RETRAIT

Modalités de retrait

Tout Associé a la possibilité de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique envoyé au service client de la société de gestion.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions.

Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Précision apportée à la commission de gestion et modification corrélative du paragraphe 3 « Commission de gestion » de l'article 18 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 la commission de gestion s'applique aux actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI et de modifier par conséquent le paragraphe 3 « Commission de gestion » de l'article 18 « Rémunération de la Société de Gestion » de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 18 : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

3. Commission de gestion

Il est dû à la Société de Gestion une commission de gestion égale à 10 % HT maximum (12% TTC maximum applicable au 1er janvier 2021) du montant hors taxes des produits locatifs encaissés par la société et des produits financiers nets encaissés par la SCPI. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE 18 : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

3. Commission de gestion

La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :

- *10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quotepart de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;*
- *10 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quotepart de détention de la SCPI). Les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;*

de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Précision apportée aux distributions de réserves de plus-values et modification corrélative de l'article 27 « Répartition des résultats » 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 seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata et de modifier par conséquent l'article 27 « Répartition des résultats » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 27 : RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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

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

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE 27 : RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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

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

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

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

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

Seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata.

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

Précision des règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et modification corrélative des paragraphes 5 « Délibération – Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article 23 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 les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et d'indiquer que ces dernières délibèrent conformément aux lois et règlementations en vigueur et de modifier corrélativement les paragraphes 5 « Délibération - Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article 23 « Assemblées Générales » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 23 : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

5. Délibérations - Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents ou représentés, formant au moins cinquante pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les Associés ont un délai de vingt jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède, après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE 23 : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

5. Délibération

Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée mentionne la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et ses conséquences sur le quorum, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau. Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et règlementations en vigueur.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire et de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société dans les conditions de délais prévues par les lois et règlementations en vigueur.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus, pour les assemblées générales ordinaires et/ou extraordinaires. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Modification du nombre de membres composant le conseil de surveillance et modification corrélative du paragraphe 1. « Nomination – Révocation » 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, conformément aux lois et règlementations en vigueur, de modifier le nombre de membres composant le conseil de surveillance pour le fixer, à trois membres au moins et douze membres au plus, à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 et de modifier corrélativement le paragraphe 1. « Nomination – Révocation » de l'article 20 « Conseil de Surveillance » des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE 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.

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. »

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.

A compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

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. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Modification des modalités d'élection des membres du Conseil de Surveillance et modification corrélative du paragraphe 1. « Nomination – Révocation » 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 de modifier les modalités d'élection des membres du Conseil de Surveillance à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 et de modifier corrélativement le paragraphe 1. « Nomination – Révocation » de l'article 20 « Conseil de Surveillance » des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE 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.

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. »

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.

Un membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire de vingt (20) parts au minimum et ce, pendant toute la durée de son mandat. Cette dernière condition s'appliquera à tous les membres qui seront élus, cooptés ou renouvelés dans leur fonction à compter de l'Assemblée Générale appelée à se prononcer sur les comptes 2024 ayant adopté cette modification.

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. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

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

11/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**17 912 520,69**	**14 930 000,00**	**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	17 912 520,69	14 930 000,00	8 923 896,69	41 415 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	**186 762 316,98**	**169 970 253,00**	**129 432 974,65**	**118 619 162,21**
Immobilisations financières contrôlées	186 762 316,98	169 970 253,00	129 432 974,65	118 619 162,21
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	**204 674 837,67**	**184 900 253,00**	**171 953 347,55**	**160 034 162,21**
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	**5 905 425,02**	**5 905 425,02**	**7 334 172,86**	**7 334 172,86**
Locataires et comptes rattachés				
Provisions pour dépréciation des créances				
Autres créances	5 905 425,02	5 905 425,02	7 334 172,86	7 334 172,86
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**4 212 009,55**	**4 212 009,55**	**4 803 514,14**	**4 803 514,14**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 212 009,55	4 212 009,55	4 803 514,14	4 803 514,14
Total III (Actifs d'exploitation)	**10 117 434,57**	**10 117 434,57**	**12 137 687,00**	**12 137 687,00**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(7 633 235,35)**	**(7 633 235,35)**	**(20 073 568,90)**	**(20 073 568,90)**
Dettes financières	(4 008 628,33)	(4 008 628,33)	(15 506 474,00)	(15 506 474,00)
Dettes d'exploitation	(569 495,51)	(569 495,51)	(957 298,18)	(957 298,18)
Dettes diverses	(3 055 111,51)	(3 055 111,51)	(3 609 796,72)	(3 609 796,72)
Total IV (Passifs d'exploitation)	**(7 633 235,35)**	**(7 633 235,35)**	**(20 073 568,90)**	**(20 073 568,90)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	14 424,65	14 424,65	31 253,42	31 253,42
Total V (Comptes de régularisation)	**14 424,65**	**14 424,65**	**31 253,42**	**31 253,42**
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	**207 173 461,54**		**164 048 719,07**	
Valeur estimée du patrimoine		**187 398 876,87**		**152 129 533,73**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2023	Autres mouvements	Situation au 31/12/2024
Capital	**91 325 100,00**		**24 532 200,00**	**115 857 300,00**
Capital souscrit	91 325 100,00		24 532 200,00	115 857 300,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**71 129 712,94**		**18 715 945,17**	**89 845 658,11**
Prime d'émission	91 325 100,00		24 532 200,00	115 857 300,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(20 195 387,06)		(5 816 254,83)	(26 011 641,89)
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	**285 079,12**	**1 308 827,01**	**428 495,76**	**2 022 401,89**
Résultat de l'exercice	**1 308 827,01**	**(1 308 827,01)**	**(551 898,46)**	**(551 898,46)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	7 346 201,01	(7 346 201,01)	8 081 921,34	8 081 921,34
Acomptes sur distribution	(5 758 913,57)	5 758 913,57	(8 414 106,19)	(8 414 106,19)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(278 460,43)	278 460,43	(219 713,61)	(219 713,61)
Total général	**164 048 719,07**		**43 124 742,47**	**207 173 461,54**

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

11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)

	31/12/2024	31/12/2023
Produits immobiliers		
Loyers	1 153 520,84	1 263 618,71
Charges facturées	139 643,91	10 071,65
Produits des participations contrôlées	7 250 996,36	5 600 604,68
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	**8 544 161,11**	**6 874 295,04**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	139 643,91	10 071,65
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	7 827,80	
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	291 044,63	333 757,61
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Total II : Charges immobilières	**438 516,34**	**343 829,26**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**8 105 644,77**	**6 530 465,78**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	121 174,62	3 150 460,86
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	5 893 799,11	7 935 057,17
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Reprises de provisions pour autres créances		
Total I : Produits d'exploitation	**6 014 973,73**	**11 085 518,03**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	157 640,61	162 707,02
Charges d'exploitation de la société	26 763,66	33 076,40
Diverses charges d'exploitation	5 912 751,01	7 705 048,02
Dotations aux amortissements d'exploitation	138 003,39	3 164 207,44
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
Total II : Charges d'exploitation	**6 235 158,67**	**11 065 038,88**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(220 184,94)**	**20 479,15**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	542 993,96	363 451,39
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**542 993,96**	**363 451,39**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	404 096,77	294 360,83
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	2 430,09	702,81
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**406 526,86**	**295 063,64**
Résultat financier C = (I - II)	**136 467,10**	**68 387,75**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	60 006,93	726 869,42
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	**60 006,93**	**726 869,42**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	12,52	1,09
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**12,52**	**1,09**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**59 994,41**	**726 868,33**
Résultat net (A+B+C+D)	**8 081 921,34**	**7 346 201,01**

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 2024.

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 2024 des immeubles locatifs détenus directement et indirectement : 218 252 278,79 euros.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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.

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 2024		Exercice 2023	
	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	17 912 520,69	14 930 000,00	8 923 896,69	7 575 000,00
Total	**17 912 520,69**	**14 930 000,00**	**8 923 896,69**	**7 575 000,00**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**186 762 316,98**	**169 970 253,00**	**129 432 974,65**	**118 619 162,21**
Total général	**204 674 837,67**	**184 900 253,00**	**171 953 347,55**	**160 034 162,21**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Placements immobiliers		
Immobilisations locatives au 31/12/2023		**42 520 372,90**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2023		**33 596 476,21**
Cessions		**(33 596 476,21)**
PARIS – 8-10 rue de la Folie Regnault	(33 596 476,21)	
Solde terrains et constructions locative au 31/12/2024		**0,00**
Solde immobilisations en cours au 31/12/2023		**8 923 896,69**
Acquisitions de VEFA		**8 988 624,00**
SAINT-OUEN – 82, 92 et 94 rue du Docteur	3 719 124,00	
BORDEAUX – 27 rue Henri Dunant	5 269 500,00	
Solde immobilisations en cours au 31/12/2024		**17 912 520,69**
Immobilisations locatives au 31/12/2024		**17 912 520,69**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2023		**129 432 974,65**
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2023		**129 432 974 65**
Acquisitions		**58 230 403,61**
LF FRANCE SANTÉ	23 435 859,54	
LF GRAND PARIS SANTÉ	34 794 544,07	
Cession		**(901 061,28)**
LF HYDE PARK	(901 061,28)	
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2024		**186 762 316,98**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2024		**186 762 316,98**

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

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI/OPCI/FIIS/FIA	Nombres de titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle (euros)
LF CADUCÉE	25 525	20 541 108,12	16 620 988,83	5 105 000,00	(596 088,86)	80,0 %	20 420 324,00
LF FRANCE SANTÉ	42 448	37 857 474,64	36 948 200,50	8 489 600,00	(415 059,80)	96,0 %	38 785 883,34
LF RÉSIDENCE SENIORS	155 137	158 864 744,35	153 690 433,46	153 254 344,14	(8 953 903,62)	2,6 %	4 930 407,17
LF GRAND PARIS SANTÉ	49 191	43 868 205,84	47 767 996,89	9 838 200,00	(563 446,54)	99,5 %	45 226 118,65
LF IRELAND HEALTHCARE	28 611	23 802 663,98	22 961 296,71	5 722 200,00	(80 330,14)	95,0 %	24 951 445,10
LF BELGIUM HEALTHCARE	758	5 483 756,24	30 829 700,25	6 402 240,00	1 734 929,63	100,0 %	31 300 000,00
LF HYDE PARK	70 141	63 026 938,37	56 999 153,79	14 028 200,00	(1 477 503,12)	30,0 %	21 148 138,72
Total							**186 762 316,98**

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2023 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2024 (euros)	Compte à compte 2024 (euros)	Dotation 2024 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2024 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		121 174,62		(121 174,62)	
Frais d'émission d'emprunts	31 253,42			(16 828,77)	14 424,65
Total	**31 253,42**	**121 174,62**		**(138 003,39)**	**14 424,65**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2023	7 346 201,01
Report à nouveau 2023	285 079,12
Total distribuable	7 631 280,13
Distribution 2023	**6 037 374,00**
Reconstitution du report à nouveau[1]	**428 495,76**
Report à nouveau après affectation du résultat	2 022 401,89

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

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Créances locataires	**Néant**

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes comptabilisés	
FIIS LF BELGIUM HEALTHCARE	999 609,10
LF RÉSIDENCE SENIORS	204 736,36
LF CADUCÉE	620 359,60
LF GRAND PARIS SANTÉ	2 074 036,54
LF IRELAND HEALTHCARE	290 793,90
LF HYDE PARK	1 094 250,78
LF FRANCE SANTÉ	1 967 210,08
Total	**7 250 996,36**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	10 499,30

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	51 453,81
Autres dettes d'exploitation	21 741,52
Intérêts courus à payer	8 628,33
Total	**81 823,66**

Produits à recevoir	
Autres créances d'exploitation	47 456,19
Intérêts courus à recevoir	160 527,39
Total	**207 983,58**

CHARGES FINANCIÈRES

Charges d'intérêts des emprunts	404 096,77
Autres charges financières	2 430,09
Total	**406 526,86**

PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des valeurs mobilières de placement	202 202,80
Revenus des autres créances	340 791,16
Total	**542 993,96**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	12,52
Total	**12,52**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rémunérations co-gérants SCI	60 000,00
Rompus	6,93
Total	**60 006,93**

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.	10 000,00
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire de 200 € HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	25 677,00

Statuts	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre des missions spécifiques	Au maximum 3 % HT du coût global TTC des travaux.	
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession.	
Commission d'acquisition	• 1,25 % HT facturés du prix d'acquisition (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions).	(137 857,74)
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).	157 640,61
Commission de souscription	9 % HT sur le montant, prime d'émission incluse.	4 951 449,00

DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Appels syndics	34 597,43
Primes d'assurances	12 107,23
Taxes foncières	49 943,14
Taxes ordures ménagères	27 111,00
Honoraires de gestion	15 885,11
Total	**139 643,91**

COMMISSIONS DE GESTION

Commissions de gestion direct	157 640,61
Commissions de gestion par transparence des filiales	
Commissions de gestion HT	**157 640,61**
Commissions de gestion soumises à TVA	
Commissions de gestion exonérées de TVA	
Total	**157 640,61**

DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Charges locatives	2 274,52
Assurances	179,70
Frais d'actes et contentieux	96 760,00
Autres taxes	3 020,00
Honoraires de commercialisation et renégociation	10 000,00
Honoraire d'acquisition	121 174,62
Honoraires divers	52 577,00
Honoraires de gestion	5 058,79
Total	**291 044,63**

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Jeton de présences	10 499,30
Commission de souscription	5 869 277,24
Commission d'acquisition	(96 652,75)
Information des associés (Bulletins trimestriels, rapports annuels, fiscalité ...)	65 857,85
Publications et annonces légales	21 840,21
Déplacements, missions, réceptions	5 917,01
Frais bancaires	6 334,29
Cotisation AMF	1 430,02
Taxes diverses – CVAE – CET	28 247,84
Total	**5 912 751,01**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	-
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	-
Nantissements de parts sociales	3 963 008,94
Hypothèques	-

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

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

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

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 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Santé et éducation								
Clinique Mont-Louis 8-10 rue de la Folie Regnault 75011 PARIS	03/04/2023	100,00 %	6 624	CA				33 596 476,21
Total Santé et éducation			**6 624**					**33 596 476,21**
Immobilisations en cours								
Medicina Bordeaux 27 rue Henri Dunant 33100 BORDEAUX	05/12/2023	100,00 %		CA	7 919 884,48	634 613,21	8 554 497,69	3 284 997,69
Bauer Box 82, 92 et 94 rue du Docteur Bauer 93400 SAINT-OUEN	24/02/2023	100,00 %		CA	9 358 023,00		9 358 023,00	5 638 899,00
Total Immobilisation en cours					**17 277 907,48**	**634 613,21**	**17 912 520,69**	**8 923 896,69**
Total général			**6 624**		**17 277 907,48**	**634 613,21**	**17 912 520,69**	**42 520 372,90**

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

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

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

SCI/OPCI/FIIS/FIA	Quote-part détenue
LF CADUCÉE	80,00 %
LF FRANCE SANTÉ	95,99 %
LF GRAND PARIS SANTÉ	99,45 %
LF HYDE PARK	30,00 %
LF IRELAND HEALTHCARE	94,99 %
LF BELGIUM HEALTHCARE	100,00 %
LF RÉSIDENCE SENIORS	2,58 %

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 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Santé et éducation								
94 rue Broca - 75013 PARIS	20/09/2022	100,00 %	975	CA	9 330 999,99		9 330 999,99	10 287 750,00
10 rue Armand Moisant - 75015 PARIS	20/09/2022	100,00 %	254	CA	1 709 250,00		1 709 250,00	1 761 315,78
12 rue Armand Moisant - 75015 PARIS	20/09/2023	100,00 %	2 415	CA	25 068 999,98		25 068 999,98	26 078 813,50
Total SCI LF CADUCÉE			**3 644**		**36 109 249,97**		**36 109 249,97**	**38 127 879,28**
Médicina 64 avenue Rockfeller - 69008 LYON	27/12/2021	100,00 %	5 847	CA	26 274 831,11		26 274 831,11	26 745 911,89
9 bis ue de la Piot 42270 SAINT-PRIEST-EN-JAREZ	24/09/2024	100,00 %	11 453	CA	22 338 301,14		22 338 301,14	
Total SCI LF FRANCE SANTÉ			**17 299**		**48 613 132,25**		**48 613 132,25**	**26 745 911,89**
26 rue de la Tombe Issoire 75014 PARIS	25/05/2023	100,00 %	387	CA	3 864 519,52		3 864 519,52	3 898 481,49
77 rue de Pelleport - 75020 PARIS	26/07/2023	100,00 %	412	CA	4 167 322,20		4 167 322,20	4 203 890,66
Chez Jeannette 9 avenue Sainte-Marie 92370 CHAVILLE	29/12/2023	100,00 %	310	CA	2 014 592,52		2 014 592,52	1 348 238,18

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 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Santé et éducation (suite)								
Clinique Mont-Louis 8-10 rue de la Folie Regnault 75011 PARIS	05/09/2024	100,00 %	6 624	CA	33 494 377,95		33 494 377,95	
Total SCI LF GRAND PARIS SANTÉ			**7 733**		**43 540 812,19**		**43 540 812,19**	**9 450 610,33**
Supervaltech Rue Arnaud de Villeneuve 66240 SAINT-ESTÈVE	27/06/2023	100,00 %	7 254	CA	32 180 518,16		32 180 518,16	34 459 214,99
Clinique Carcassonne Chemin de la Madeleine 11000 CARCASSONNE	27/06/2023	100,00 %	5 181	CA	19 904 780,00		19 904 780,00	21 386 997,36
Clinique Les Lauriers 147 rue Jean Giono - 83370 FRÉJUS	27/06/2023	100,00 %	4 787	CA	21 262 117,55		21 262 117,55	21 326 184,78
Clinique Cambrais 102 boulevard Faidherbe 59281 RUMILLY-EN-CAMBRESIS	27/06/2023	100,00 %	3 666	CA	14 350 448,99		14 350 448,99	15 722 504,22
Clinique Valdegour 772 chemin de Valdegour - 30900 NÎMES	27/06/2023	100,00 %	8 166	CA	17 084 346,84		17 084 346,84	16 879 510,01
Total SCI LF HYDE PARK			**29 054**		**104 782 211,54**	**0,00**	**104 782 211,54**	**109 774 411,36**
Ballintaggart House IE D14 A312 DUBLIN	13/05/2022	100,00 %	1 817	CA	10 296 731,00		10 296 731,00	10 803 570,00
Cherrywood Business Park, Building 8 IE D18 E440 DUBLIN	19/12/2023	100,00 %	2 356	CA	12 529 478,16		12 529 478,16	12 841 027,54
Total SCI LF IRELAND HEALTHCARE			**4 173**		**22 826 209,16**	**0,00**	**22 826 209,16**	**23 644 597,54**
De Veldekens Grote Weide 2 BE 2600 BERCHEM-ANVERS	01/12/2022	100,00 %	7 251	CA	26 035 000,00		26 035 000,00	26 767 283,65
Total FIIS BELGIUM HEALTHCARE			**7 251**		**26 035 000,00**	**0,00**	**26 035 000,00**	**26 767 283,65**
RSS Les Essentielles La Rotonde 14 rue Geneviève Anthonioz 67200 STRASBOURG	21/07/2016	100,00 %	4 150	CA	11 900 000,00		11 900 000,00	12 700 000,00
RSS Happy Seniors Cœur des Flandres 32 avenue Nelson Mandela 59160 CAPINGHEM	20/12/2016	100,00%	8 119	CA	16 600 000,00		16 600 000,00	17 850 000,00
RSS Happy Seniors Carré Gambetta 27 rue Chambre l'Edit - 81100 CASTRES	07/02/2017	100,00 %	5 480	CA	11 700 000,00		11 700 000,00	12 400 000,00
RSS Senioriales – 1, rue de la Chalotais 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	29/09/2017	100,00 %	4 347	CA	17 900 000,00		17 900 000,00	19 000 000,00
RSS Les Jardins d'Arcadie 4, boulevard Laennec - 56100 LORIENT	20/11/2017	100,00 %	4 167	CA	10 100 000,00		10 100 000,00	10 700 000,00
RSS Les Essentielles 31 bis avenue du Général de Gaulle 95230 SOISY-SOUS-MONTMORENCY	18/12/2017	100,00 %	7 750	CA	34 600 000,00		34 600 000,00	36 800 000,00
RSS Domitys La Serpentine 1 rue des Tamaris 91480 QUINCY-SOUS-SÉNART	14/11/2017	100,00 %	6 294	CA	20 800 000,00		20 800 000,00	22 000 000,00
RSS Les Girandières La Lisière 8 avenue de Winchester 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	22/12/2017	100,00 %	2 905	CA	18 100 000,00		18 100 000,00	18 600 000,00
RSS Domitys La Clé des Arts 12 place de l'École des Arts 51000 CHÂLON-EN-CHAMPAGNE	01/12/2018	100,00 %	6 085	CA	17 800 000,00		17 800 000,00	18 200 000,00
RSS Domitys Les Houblons 22, rue de Bohars - 29200 BREST	27/03/2018	100,00 %	7 599	CA	18 300 000,00		18 300 000,00	19 500 000,00
RSS Sénioriales – 40 rue de Cannes 06150 CANNES-LA-BOCCA	27/09/2018	100,00 %	2 764	CA	12 300 000,00		12 300 000,00	18 200 000,00
RSS Les Jardins d'Arcadie 143 raverse de la Gouffone 13009 MARSEILLE	10/07/2018	100,00 %	4 884	CA	17 500 000,00		17 500 000,00	12 800 000,00
RSS Domitys Le Jardin d'Edo 160, avenue Robert Schuman 68200 MULHOUSE	27/12/2018	100,00 %	6 517	CA	17 200 000,00		17 200 000,00	18 470 000,00
RSS Domitys Château Camas Place du Maréchal Niel 31130 PIN-BALMA	12/12/2019	100,00 %	7 863	CA	25 000 000,00		25 000 000,00	26 200 000,00
Total OPPCI LF RÉSIDENCE SENIORS			**78 924**		**249 800 000,00**	**0,00**	**249 800 000,00**	**263 420 000,00**

14/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier LF AVENIR SANTÉ relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 2024 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 20 mai 2025

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 2024

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

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

- Études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200 € HT par actif ;
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200 € HT par actif et par contrôle ;
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 € HT par actif ;
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 € HT par actif concerné ;
- suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique : une rémunération forfaitaire annuelle de 500 € HT par actif concerné ;
- diligences en vue de l'obtention de la certification ou label pour les immeubles, notamment la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation ou Rénovation ou le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) : une rémunération forfaitaire égale à 1 500 € HT par certification ou labellisation ;
- relocations : 15 % HT 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 2024 :

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.	10 000,00
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.	25 677,00

CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE XVIII 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 2024 s'élève à 157 640,61 € 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 2024 s'élève à 4 951 449 € 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 2024 s'élève à -137 857,74€ 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 2024.

Paris La Défense, le 20 mai 2025

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 ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ☐ il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : N/A	☒ Il **promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 88,6% d'investissements durables ☒ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ☒ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ☒ ayant un objectif social ☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

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

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

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

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

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

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

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

ODD n°3 « Bonne santé et bien-être »

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

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

Au 31 décembre 2024, 100% des actifs immobiliers du Fonds livrés aux 31 décembre 2024, étaient des actifs médico-sociaux, ce qui correspond à 88,6% de l'actif brut du Fonds.
Sur l'exercice 2024, 469 200 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	30,4%	27,2%	222 000
Résidentiel Santé	17,0%	15,3%	1 300
Immobilier de santé traditionnel	48,3%	43,2%	232 300
Santé pied d'immeuble	4,3%	3,9%	13 500

Au 31 décembre 2024, 77,4% des exploitants, ce qui correspond à 69,3% de l'actif brut du Fonds avait mis en place une politique de prise en charge qualitative des personnes accueillies dans les actifs médico-sociaux du Fonds :

- 100% des centres médicaux indépendants du Fonds sont des centres médicaux multi-praticiens
- 100% des résidences gérés du Fonds proposent cinq animations et/ou activités par semaine, en présence d'un accompagnant pendant toute la durée de l'activité (conformément au label Viseha)
- 53% 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 2024, le Fonds avait collecté ou mesuré les consommations d'énergie de 100% des actifs immobiliers du Fonds livrés au 1er janvier 2024, ce qui correspond à 88,6% de l'actif brut du Fonds. Sur l'exercice 2024, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 439 $kWh_{EP}/m^2/an$. Cette même performance énergétique mesurée sur la même période en énergie finale s'établissait à 271 $kwh_{EF}/m^2/an$[2].

Au 31 décembre 2024, 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 2024, ce qui correspond à 88,6% de l'actif brut du Fonds. Sur l'exercice 2024 la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, est de 36,6 $kgeqCO2/m^2/an$.

Au 31 décembre 2024, le Fonds avait analysé la vulnérabilité aux risques climatiques physiques de 100% des actifs immobiliers du Fonds livrés au 31 décembre 2024, ce qui correspond à 88,6% 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 2024, le Fonds avait promu l'ODD n°13 « lutte contre les changements climatiques » sur 100% des actifs immobiliers du Fonds livrés au 1er janvier 2024, ce qui correspond à 88,6% de l'actif brut du Fonds.

…et par rapport aux périodes précédentes ?

ODD n°3 « Bonne santé et bien-être »

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

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

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

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

ODD n°13 « Lutte contre les changements climatiques »

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

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.

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.

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 2024, 86,8% 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 68,9% des actifs immobiliers du Fonds, soit 61,7% 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 2024, le Fonds accueillait 1 320 seniors sur les 16 actifs résidentiel santé livrés le 31 décembre 2024. Plus de 95% des personnes accueillies sur le site étaient donc des utilisateurs appartenant à une catégorie de population fragilisée par le mal logement. Le reste était composé d'employés de l'exploitant, notamment de veilleurs de nuits pour lesquels certaines RSS ou coliving seniors réservent des appartements/chambres.

Conformément à l'un des conditions d'obtention du label VISEAH, le Fonds considère que l'exploitant s'est doté d'une politique d'accueil adapté dès lors qu'il a mis en place un programme d'animation à raison de 5 animations et/ou activités par semaine avec la présence d'un accompagnant pendant toute la séance. Un tel programme permet de favoriser le lien social et de lutter contre la solitude.
Au 31 décembre 2024, les exploitants de 100% des actifs immobiliers résidentiels livrés au 31 décembre 2024 avaient mis en place une politique d'accueil répondant aux critères de l'objectif d'investissement social du Fonds, ce qui correspond à 17,0 % des actifs immobiliers du Fonds, soit 15,3% de l'actif brut du Fonds.

Le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable social sur 86,0% des actifs immobiliers du Fonds, ce qui correspond à 77,0% de l'actif brut du Fonds.

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

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

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

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

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

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

- Les changements climatiques
- Les déchets

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

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

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

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

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



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

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

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
En 2024, la part, pondérée en surface, des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était de 0%.
Le Fonds n'a pas vocation à investir dans des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

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

En 2024, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 75,1%.

Intensité de consommation d'énergie
En 2024, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 439 $kWh_{EP}/m^2/an$. Cette même performance énergétique mesurée, sur la même période, en énergie finale s'établissait à 271 $kwh_{EF}/m^2/an$[3].

Emissions de gaz à effet de serre
En 2024, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 36,6 $kg_{eq}CO2/m^2/an$.

Exposition aux actifs n'ayant pas mis en place de solutions de tri et traitement des déchets
En 2024, la part des actifs immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets était de 0%.
Le Fonds vise à investir dans des actifs disposant de locaux permettant le tri et le traitement des déchets. A défaut, il met en place un contrat avec une entreprise spécialisée.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: 01/01/2024-31/12/2024

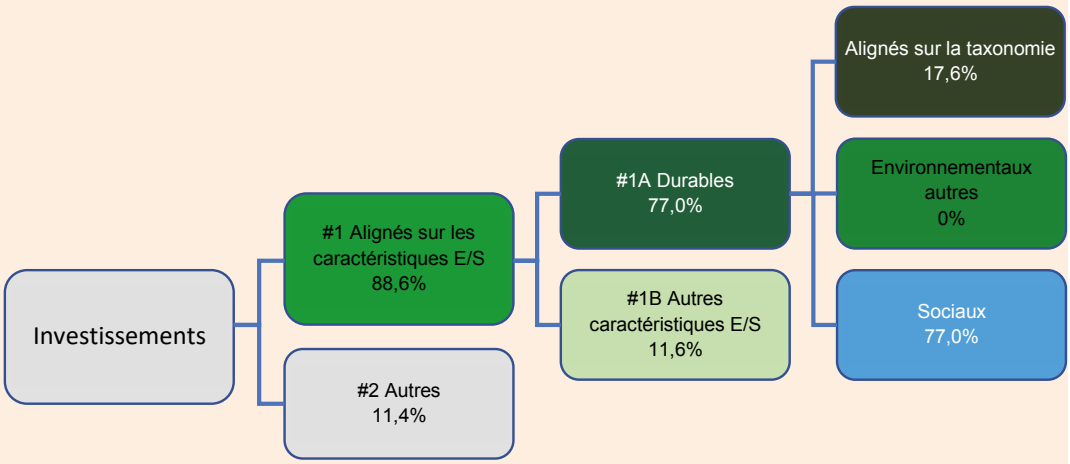
Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Clinique Mont Louis – Paris	Immobilier de santé	16,3%	France
De Veldekens – Anvers	Immobilier de santé	11,5%	Belgique
Medicina – Lyon	Immobilier de santé	10,6%	France
Clinique du Parc – Saint Priest	Immobilier de santé	9,7%	France
Centre Jack Senet – Paris	Immobilier de santé	8,2%	France
Cherrywood – Dublin	Immobilier de santé	5,3%	Irlande
Supervaltech – Saint Estève	Immobilier de santé	4,0%	France
Ballintaggart House – Dublin	Immobilier de santé	3,9%	Irlande
Bauer Box – Saint Ouen	Immobilier de santé	3,6%	France
Broca – Paris	Immobilier de santé	3,1	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 2024, ce qui correspond à 88,6% de son actif brut, et poursuit un objectif d'investissement durable sur 86,0% de ses actifs immobiliers livrés au 31 décembre 2023, ce qui correspond à 77,0% de son actif brut.

Quelle était l'allocation des actifs ?



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

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

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 17,6%. Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2023 à 2,2%.

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 24,1%. Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2023 à 3,2%.

Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Capex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, (ii) les capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l'alignement d'un actif immobilier sur la Taxonomie, (iii) les Capex individuellement alignés.
Compte tenu des difficultés à justifier de l'ensemble des critères d'alignement de Taxonomie, notamment des éléments de preuve des DNSH, nous ne sommes pas en mesure de qualifier les Capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l'alignement d'un actif immobilier sur la Taxonomie, ni les Capex individuellement alignés.
L'alignement sur la Taxonomie des Capex du Fonds en utilisant l'indicateur Capex est de 96,8%.

Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Opex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, et (ii) les Opex individuellement alignés.
Compte tenu des difficultés à justifier de l'ensemble des critères d'alignement de Taxonomie, notamment des éléments de preuve des DNSH, nous ne sommes pas en mesure de qualifier les Opex individuellement alignés.
L'alignement sur la Taxonomie des Opex du Fonds en utilisant l'indicateur Opex est de 43,8%.

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

☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

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

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage:

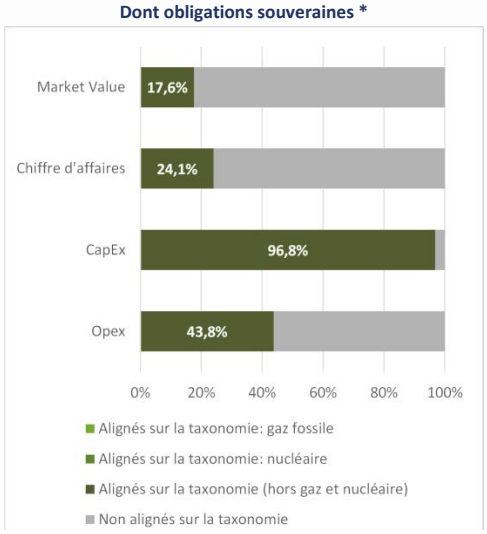
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;

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

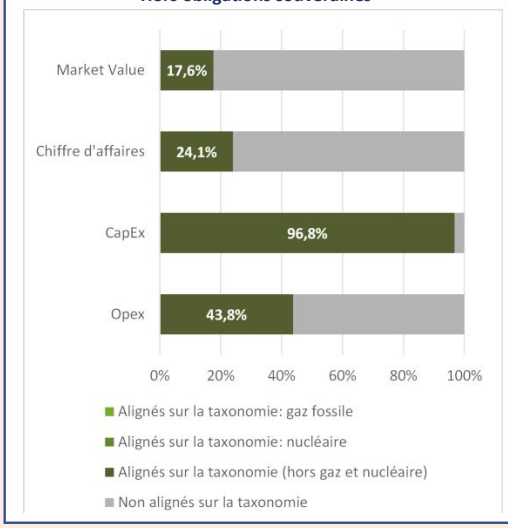
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

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

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



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



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

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

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

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

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

Les évolutions de l'alignement sur la Taxonomie pour l'ensemble des indicateurs s'expliquent par les évolutions de la performance environnementale des actifs, ainsi que par l'amélioration de la qualité des données et des modèles utilisés pour l'analyse des risques climatiques physiques.

Les variations des valeurs d'expertise des actifs immobiliers ont également un effet sur l'indicateur Valeur de Marché de l'alignement à Taxonomie.

Les variations des taux d'occupation des actifs immobiliers ont également un effet sur l'indicateur Chiffre d'Affaires. Cet indicateur est par nature plus volatil que l'indicateur Valeur de Marché.

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

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

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 2024, la part des investissements durables sur le plan social du Fonds est de 77,0%

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 31/12/2024. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysés en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM

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

Le Fonds a obtenu le label ISR le 20 décembre 2021 et renouvelé son label en mars 2025. A ce titre, il procède, avant chaque acquisition à une analyse des critères ESG réalisée par des bureaux d'études environnementaux externes. Ces audits génèrent des notes qui sont mises à jour annuellement. La première note (qui découle de l'audit initial) décide de l'affectation de l'actif à la poche BIC ou la poche BIP pour la durée de vie du label. Si l'actif a une note E+S+G supérieure à la note seuil, il est affecté à la poche BestIn-Class (BIC). Le Fonds prend l'engagement de maintenir à minima sa note initiale. Si l'actif a une note inférieure à la note seuil, il est affecté à la poche Best-In-Progress (BIP). Le Fonds prend l'engagement de définir un plan d'amélioration lors de son acquisition qui lui permettra d'atteindre une note cible.
Le déploiement du plan d'amélioration des caractéristiques durables des actifs est confié aux équipes d'Asset Management, sous le contrôle du département Recherche et ISR immobiliers et du comité ISR.

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

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

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

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

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

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

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

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

La Française Real Estate Managers

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

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

Mai 2025 - Q10010 - Crédit photo : Depositphotos