



LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

SCPI

RAPPORT DE GESTION ESG

LF AVENIR SANTÉ

1^{er} janvier 2022 / 31 décembre 2022



Le monde change. Les risques environnementaux et sociétaux se multiplient. Les initiatives pour y faire face aussi. À La Française REM, nous sommes porteurs de solutions et accompagnons la transition de nos actifs dans le sens d'une amélioration continue de leur positionnement responsable.

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

Les impacts du changement climatique s'accroissent. Alors que ces enjeux pouvaient apparaître de long terme pour beaucoup d'acteurs il y a encore quelques années, ils s'inscrivent désormais dans un horizon compatible avec l'horizon de détention des actifs immobiliers. La maîtrise de l'enjeu énergétique pour le secteur immobilier est essentielle. L'objectif est triple : baisser les consommations d'énergie des bâtiments, réduire les charges des locataires et réduire l'empreinte carbone des bâtiments. Au-delà de ces actions importantes planifiées pour atténuer le changement climatique, LF Avenir Santé analyse l'adaptation de ses actifs au changement climatique afin de mettre en place des mesures pour en réduire ou en éviter les effets préjudiciables, et en exploiter les effets bénéfiques.

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

Philippe Depoux,
Président de La Française REM

Jérôme Valade,
Responsable du Pôle Immobilier Santé



ÉDITO



1/ LE PATRIMOINE DE LF AVENIR SANTÉ 4

2/ LES OBJECTIFS 6

3/ MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION 8

4/ SUIVI DES PERFORMANCES DU FONDS LF AVENIR SANTÉ 10

5/ NOTRE POLITIQUE D'ENGAGEMENT 16

6/ ÉVALUATION DES ACTIFS DE LF AVENIR SANTÉ 18

Le code de transparence est disponible sur demande écrite : serviceclient@la-francaise.com

SOMMAIRE

ZOOM SUR LE PATRIMOINE LF AVENIR SANTÉ

DONNÉES AU 31/12/2022

La SCPI LF Avenir Santé participe au développement d'une offre immobilière de santé avec la constitution, directe ou indirecte d'un patrimoine diversifié d'actifs immobiliers situés dans des états qui sont ou ont été membres de l'Union européenne.

Ce patrimoine diversifié sera constitué à 90 % minimum, d'actifs en lien avec le secteur médico-social ou ayant un lien direct ou indirect avec la santé et à titre accessoire, d'autres locaux (emplacements de parkings, bureaux, locaux d'entrepôts, commerces, etc.), dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (en valeur vénale)



Centres médicaux indépendants

54,5 %

Résidentiel santé

34,1 %

Immobilier de santé traditionnel

9,9 %

Santé pied d'immeuble

1,5 %



FRANCE

Paris et Île-de-France

34,2 %

Régions

28,8 %

EUROPE

Belgique

27,1 %

Irlande

9,9 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)



Locaux occupés
100 %

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

0,0 %

Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)

0,0 %

Locaux vacants sous promesse de vente

0,0 %

Locaux vacants en recherche de locataire

0,0 %

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

100 %

CONCENTRATION LOCATIVE

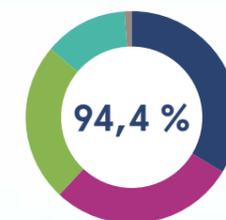


19 locataires

100 % des loyers



5 principaux locataires



Résidentie De Veldekens VZW

31,9 %

Mutuelle Générale Services

26,7 %

Medicina

22,9 %

Xentra Pharm Ltd

12,1 %

Les essentielles - Korian

0,8 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX



Durée moyenne des baux restant à courir

12,0 ans

NOS 5 PRINCIPAUX ACTIFS EN TERME DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

Actifs immobilier	Durée résiduelle moyenne (en années)
De Veldekens Anvers - Belgique	16,3
RSS Mulhouse	13,6
RSS Quincy-sous-Sénart	12,7
RSS Toulouse Pin Balma	10,9
Médicina Lyon (69)	10,9

SITUATION LOCATIVE

Nombre d'immeubles en direct

0

Nombre d'immeubles via des SCI

19

Surface en exploitation

19 033 m²

Stock de locaux vacants

0 m²

1/
LE
PATRIMOINE

POURQUOI PRENDRE EN COMPTE LES CRITÈRES ESG DANS LA GESTION DU FONDS ?

LF Avenir Santé est une SCPI qui vise à proposer aux investisseurs la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié en investissant dans des actifs médico-sociaux et plus particulièrement dans l'immobilier de santé. LF Avenir Santé ciblera notamment :

- les centres médicaux indépendants (maisons de santé, centres médicaux en ville...),
- l'immobilier de santé traditionnel (cliniques, MCO, SSR...),
- le résidentiel géré de santé (RSS, coliving senior, EHPAD...),
- les locaux commerciaux de santé (centres d'imagerie, laboratoires...)

Des nourrissons jusqu'aux seniors, la France et l'Europe manquent d'infrastructures pour accueillir des populations aux besoins spécifiques. Au sein d'un secteur en pleine mutation, LF Avenir Santé sélectionnera les actifs médico-sociaux en adéquation avec les nouveaux besoins, de la médecine de ville aux logements alternatifs. L'externalisation des actifs immobiliers médico-sociaux permet :

- aux praticiens de dégager des liquidités à investir dans le développement de leur cœur de métier,
- aux actifs immobiliers de répondre aux normes et de s'adapter aux évolutions du secteur,
- aux patients d'accéder à des soins de qualité, proches de chez eux.

2 / LES OBJECTIFS

L'objectif extra-financier de ce fonds est de lutter contre le manque d'infrastructures de santé ou médico-sociales tout en accompagnant la prise en charge qualitative des patients. Cet objectif principal se décline autour de plusieurs objectifs définis selon le domaine concerné :

ENVIRONNEMENTAL

- 1 La réduction de l'intensité carbone moyenne du fonds
- 2 La progression de la résilience du patrimoine du fonds face aux risques climatiques physiques

SOCIAL

- 3 La lutte contre le manque d'équipements médico-sociaux
- 4 La prise en charge qualitative des patients

GOVERNANCE

- 5 L'engagement et la formation des parties prenantes clés à cette démarche ISR

RÉPONDRE À LA DEMANDE

DES LOCATAIRES FAVORABLES AUX IMMEUBLES GÉRÉS DE MANIÈRE RESPONSABLE

Ces immeubles se louent plus rapidement et permettent de développer chez les locataires un sentiment d'appartenance et de bien-être (attachement, valeurs, fierté)

DIMINUTION DE LA VACANCE ET AUGMENTATION DES REVENUS LOCATIFS



DES INVESTISSEURS PRÉFÉRANT LES IMMEUBLES DURABLES

Un nombre croissant d'investisseurs et de banques déploient des politiques d'investissement qui se concentrent sur des immeubles gérés de manière durable et responsable

DES ACTIFS PLUS LIQUIDES AVEC UNE PRIME DE RISQUE ET UN SPREAD PLUS FAIBLE



ÉCONOMISER

DES COÛTS DE FONCTIONNEMENT RÉDUITS

Les charges d'exploitation réduites donnent un avantage compétitif à l'immeuble durable et responsable

UNE MEILLEURE RÉTENTION DES LOCATAIRES GRÂCE À UN BUDGET COMPÉTITIF



ANTICIPER

UNE ÉVOLUTION DES OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

Des réglementations nationales et européennes de plus en plus contraignantes avec l'introduction de sanctions financières

UN RISQUE FINANCIER CROISSANT POUR LES IMMEUBLES NON VERTUEUX ET LA PROTECTION DE L'IMMEUBLE DURABLE



“ EN PRENANT EN COMPTE DES CRITÈRES EXTRA-FINANCIERS AUX CÔTÉS DES TRADITIONNELS CRITÈRES FINANCIERS, LF AVENIR SANTÉ VISE À INVESTIR DANS UN PATRIMOINE IMMOBILIER DIVERSIFIÉ TOUT EN REpondant AUX NOUVEAUX BESOINS DES ACTEURS DU DOMAINE MÉDICO-SOCIAL. ”

UNE ÉVALUATION SYSTÉMATIQUE ADAPTÉE À CHAQUE TYPOLOGIE D'ACTIFS

Plutôt que d'exclure les actifs les plus compromis sur le plan ESG, la philosophie d'investissement de LF Avenir Santé est d'accompagner la transition de ces investissements dans le sens d'une amélioration de leur positionnement responsable. Le choix est celui de l'engagement sur la base du jugement de leur capacité d'adaptation évaluée via une matrice millésimée, applicable à toutes les classes d'actifs.

Pour mener à bien les évaluations ESG des actifs immobiliers de LF Avenir Santé, La Française REM a retenu plusieurs bureaux d'études environnementaux externes pour procéder à des audits ESG. 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 Best-In-Class (BIC). La société de gestion prend l'engagement de maintenir à minima sa note initiale.

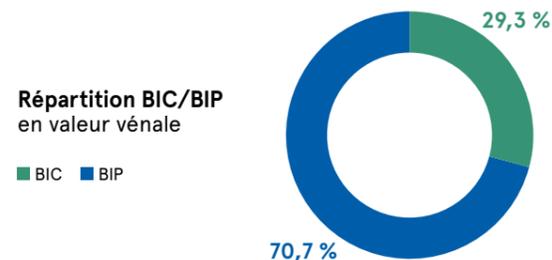


Si l'actif a une note inférieure à la note seuil, il est affecté à la poche Best-In-Progress (BIP). La société de gestion prend l'engagement de définir un plan d'amélioration lors de son acquisition qui lui permettra d'atteindre une note cible.

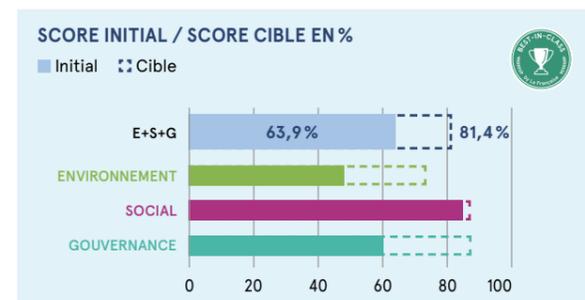
L'affectation de l'actif à la poche BIC ou BIP en phase d'acquisition permet d'inclure les coûts des plans d'amélioration au Business Plan de l'actif et garantit ainsi que les ressources nécessaires sont bien affectées à son exécution.

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.

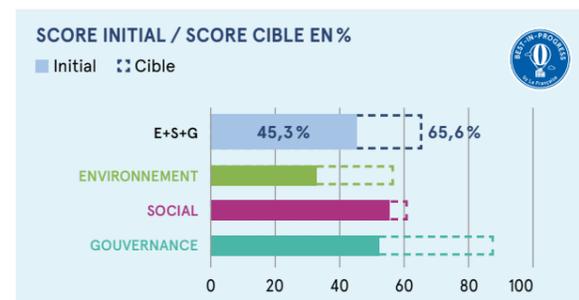
3 / MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION



Poche BIC (11 actifs)



Poche BIP (8 actifs)



3 QUESTIONS À ANTOINE VINCKE DIRECTEUR DE L'ISR IMMOBILIER, POUR MIEUX COMPRENDRE LA MESURE DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES)

QU'EST-CE QU'UN GAZ À EFFET DE SERRE ?

Un gaz à effet de serre est une substance gazeuse qui a la particularité d'absorber et de réémettre une partie du rayonnement solaire (infra rouge). C'est ce que l'on appelle **l'effet de serre, responsable du réchauffement climatique**.

Ces gaz peuvent être **d'origine naturelle**, comme la vapeur d'eau, ou qualifiés **d'anthropiques**, c'est à dire liés aux activités humaines. Parmi ceux-ci, le principal est le dioxyde de carbone (CO₂).

Selon Jean-Marc Jancovici, "Depuis le début de l'ère industrielle, l'activité humaine a eu pour effet d'introduire un « forçage radiatif » de l'ordre de 1 % du rayonnement reçu. Dit autrement, à travers ses émissions de gaz à effet de serre, l'homme a modifié la situation « comme si » le soleil avait augmenté sa puissance d'environ 1 %."

COMMENT CALCULE-T-ON LES ÉMISSIONS DE CO₂ ?

Les émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation d'un actif immobilier sont calculées en **affectant un facteur de conversion aux consommations énergétiques** du bâtiment. Nous commençons donc par collecter les données de consommation énergétique en nous fondant sur les factures des différents fournisseurs d'énergie. Puis, en fonction du type d'énergie, nous affectons à ces consommations énergétiques un facteur d'émission réglementaire ou reprenons celui donné par nos fournisseurs d'énergie renouvelable.

Ces facteurs de conversion des consommations d'énergie en équivalent émissions de CO₂ diffèrent pour chaque pays. Ils dépendent essentiellement des modes de productions d'électricité. Ainsi les actifs situés en France, dont la production est principalement liée aux centrales nucléaires sont peu émissifs de gaz à effet de serre lorsqu'ils sont chauffés à l'électricité. En revanche, les actifs situés en Allemagne, en Belgique ou au Royaume-Uni, où le recours au gaz et au charbon est important, seront beaucoup plus émissifs.

Les émissions de GES sont également liées à la performance énergétique des bâtiments et à leurs usages. Ainsi, l'immobilier de santé peut avoir des consommations d'énergie élevées en raison des équipements médicaux ou paramédicaux qui les équipent.

QUELS SONT LES MOYENS MIS EN ŒUVRE PAR LA FRANÇAISE POUR LES RÉDUIRE ?

La première pierre de toute **stratégie de réduction des émissions de GES** est la **mesure des émissions**. Cela peut poser problème si l'utilisateur ne souhaite pas partager ses données avec le propriétaire de l'immeuble. La Française REM a signé un partenariat avec la société Deepki pour mettre en place une solution de **suivi des consommations** permettant d'effectuer des mesures **en temps réel**.

Toutes les énergies n'ont pas le même contenu de CO₂, **i.e. certaines sources d'énergies sont plus carbonées que d'autres**. À titre d'exemple, l'énergie hydraulique est 10 fois moins émettrice de gaz à effet de serre que l'électricité classique produite en France. Au cours de l'année écoulée, La Française REM a décarboné ses sources d'énergie en souscrivant des **contrats d'approvisionnement d'énergie renouvelable**. C'est un levier efficace mais non suffisant. La Française s'inscrit en parallèle dans une **démarche vertueuse** qui vise à améliorer **l'efficacité énergétique** de ses actifs pour parvenir à **une plus grande sobriété**.

4 / SUIVI DES PERFORMANCES DU FONDS LF AVENIR SANTÉ

ENVIRONNEMENT

Si les conséquences du changement climatique sur la santé sont assez bien connues, rares sont les analyses traitant de l'effet du secteur de la santé sur le changement climatique lui-même. Or cet effet est significatif puisque selon The Shift Project ses émissions de gaz à effet de serre représentent plus de 46 millions de tonnes d'équivalent CO₂ rien qu'en France, soit près de 8 % du total national.

Le rapport du du Shift project, ses émissions paru fin 2021 constate que le secteur de la santé manque cruellement de connaissances sur ses émissions de gaz à effet de serre. LF Avenir Santé vise à accroître la transparence autour des données de consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation de l'immobilier de santé en collectant les données réelles. C'est un premier pas pour identifier les priorités d'actions qui permettra ensuite de cibler et ordonnancer les actions de sobriété.

a/ Performance énergétique

(Consommation moyenne des actifs tous usages, tous fluides, parties communes et privées)

La maîtrise de l'enjeu énergétique pour le secteur immobilier est essentielle. L'objectif est triple : baisser les consommations d'énergie des bâtiments, réduire les charges des locataires et réduire l'empreinte carbone des bâtiments.

Les consommations énergétiques d'un bâtiment sont fortement influencées par l'usage de l'actif. L'immobilier de santé est la deuxième typologie d'actif la plus énergivore, derrière le commerce, en raison de la présence d'équipements techniques souvent lourds et consommateurs d'énergie et d'une amplitude de fonctionnement plus large que l'immobilier traditionnel.

366

kWhEP/m²/an

Exercice 2022

Taux de couverture : 100 % des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation ESG, i.e. 99,5 % du fonds en valeur.

b/ Performance environnementale

(Émissions de gaz à effet de serre, liées aux consommations d'énergie du fonds, tous fluides, tous usages, parties communes et privées)

Face au changement climatique, la baisse des émissions de gaz à effet de serre est une priorité majeure. Pour les réduire, il est nécessaire de combiner la réduction des consommations d'énergie à la décarbonation des sources d'énergie.

Le mix énergétique qui désigne la répartition des sources d'énergie utilisées dans un pays affiche d'importantes disparités entre pays européens. Ainsi 1 kWh consommé en France émet en moyenne 0,057 kgeqCO₂ alors que le même kWh consommé en Allemagne émettra en moyenne 0,31 kgeqCO₂ et 0,18 kgeqCO₂ en Belgique, et 0,28 kgeqCO₂ en Irlande.

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE MOYENNE DU FONDS**

40,2

kgeqCO₂/m²/an

Exercice 2022

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE MOYENNE DES ACTIFS DU FONDS SITUÉS EN FRANCE

14,8

kgeqCO₂/m²/an

Exercice 2022

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE MOYENNE DES ACTIFS DU FONDS SITUÉS HORS FRANCE

68,6

kgeqCO₂/m²/an

Exercice 2022

Taux de couverture : 100 % des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation ESG, i.e. 99,5 % du fonds en valeur.

* The Shift Project, Décarboner la santé pour soigner durablement, Novembre 2021.
** La performance moyenne du fonds cache d'importantes disparités liées aux mix énergétiques locaux.

C/ Résilience au changement climatique

L'immobilier est un secteur particulièrement touché par les aléas climatiques : les dégâts des dernières catastrophes sur les bâtiments et les activités qu'ils hébergent en témoignent. L'analyse de la vulnérabilité des bâtiments face aux aléas climatiques permet d'établir une cartographie des risques climatiques physiques pour mettre en place des politiques d'adaptation permettant de maîtriser ces risques et améliorer ainsi la résilience des actifs du fonds.

En 2022, La Française REM a sélectionné un outil pour évaluer l'exposition, la sensibilité et la vulnérabilité des opportunités d'investissement aux risques climatiques physiques. Cet outil permet de mesurer la vulnérabilité des actifs du fonds au regard des huit aléas climatiques principaux que sont les vagues de chaleur, les sécheresses, les dynamiques territoriales, les précipitations et inondations, les feux de forêt, les tempêtes et vents violents, les mouvements de terrain et les grands froids. Ces aléas sont cartographiés précisément sur le territoire européen en utilisant les données scientifiques disponibles, actuelles et prospectives.

0 %

des actifs du fonds ont fait l'objet d'une analyse de vulnérabilité face aux risques climatiques physiques.

31 décembre 2022

Taux de couverture : 100 % des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation ESG, i.e. 99,5 % du fonds en valeur.



SOCIAL

La crise sanitaire a mis en exergue le rôle essentiel que jouent les infrastructures médico-sociales pour le bien-être de tous à tout âge, mais également la nécessité de renouveler le modèle de bons nombres des établissements médico-sociaux qui arrivent aujourd'hui à bout de souffle. Les grands enjeux sont les suivants : mieux répondre aux besoins et attentes des patients et de leurs familles, attirer et fidéliser les professionnels du milieu médico-social, assurer une viabilité économique et financière des structures, financer plus d'acteurs et projets et accompagner leur réussite.

DÉVELOPPEMENT D'INFRASTRUCTURES MÉDICO-SOCIALES

Des nourrissons jusqu'aux seniors, l'Europe manque d'infrastructures pour accueillir des populations aux besoins spécifiques.

La pratique de l'exercice médical en groupe, quelle qu'en soit la forme semble répondre aux aspirations des professionnels de santé en matière d'activité professionnelle et de qualité de vie, et permet donc de maintenir voire d'étoffer l'offre de soins locale.

► En 2022, LF Avenir Santé a accueilli sur les actifs qu'elle détient de manière directe ou indirecte 206 000 patients* dans des centres médicaux indépendants multi-praticiens.

Taux de couverture : 97,6 % du fonds en valeur.

Le vieillissement démographique se traduit par la nécessité de combler le vide qui existe à ce jour entre le logement personnel des seniors avec l'aide à domicile et l'Ehpad, lieu d'accueil de la grande dépendance. L'intérêt des résidences partagées est de répondre à cette demande à un coût moindre que celui des aides à domicile, grâce à la mutualisation des services proposés, tout en favorisant la socialisation des seniors.

► En 2022, LF Avenir Santé a accueilli sur les actifs qu'elle détient de manière directe ou indirecte 653 seniors dans des résidences services seniors.

► En 2022, LF Avenir Santé a accueilli 300 patients dans ses actifs traditionnels de santé.

CONFORT DES OCCUPANTS - PRISE EN CHARGE QUALITATIVE DES PATIENTS

a/ Part des centres médicaux indépendants multi-praticiens

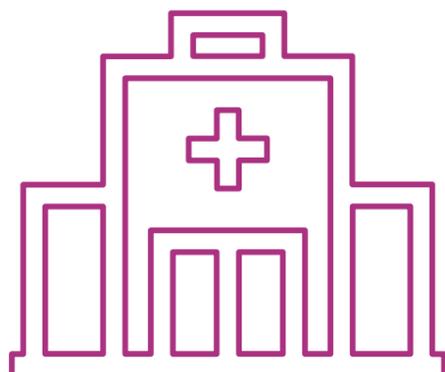
L'exercice regroupé de santé constitue un moyen de décharger les médecins des tâches administratives grâce à la mise en commun des moyens nécessaires à l'activité professionnelle : locaux, équipement, personnel non médical prenant en charge des dossiers administratifs de plus en plus lourds. Il permet ainsi au médecin de se concentrer sur sa mission première : bien accueillir et soigner les patients.

Par ailleurs, l'expérience montre qu'un cabinet de groupe recrute facilement des médecins assurant les remplacements ou de nouveaux associés, lorsqu'un membre du cabinet souhaite cesser son activité. L'exercice regroupé a donc également pour intérêt d'améliorer la permanence des soins et de permettre aux médecins de confronter les pratiques professionnelles.

100 %
des centres médicaux indépendants du fonds sont des centres médicaux multi-praticiens.

31 décembre 2022

Taux de couverture : 100 % des centres médicaux indépendants, i.e. 54,5 % du fonds en valeur.



b/ Part des actifs résidentiels de santé favorisant le lien social

L'allongement de la durée de vie creuse les inégalités en matière d'accès aux soins. Il entraîne une multiplication des personnes âgées vivant seul alors même que l'isolement des seniors est un accélérateur de perte d'autonomie et conduit à une détérioration de la santé des seniors. Le fonds sensibilise les exploitants de résidences gérées de son patrimoine à l'importance de tisser et/ou maintenir le lien social des résidents entre eux et des résidents avec leurs proches.

100 %

des résidences gérées du fonds proposent une animation à raison de 5 animations et/ou activités gratuites par semaine, avec présence d'un accompagnant pendant toute la durée de l'activité*.

31 décembre 2022

Taux de couverture : 98,6 % des actifs résidentiels de santé, i.e. 33,6 % du fonds en valeur.

c/ Part des actifs traditionnels de santé équipés de chambre simple plutôt que de chambre double

La conception de l'immobilier de santé est encore actuellement avant tout centrée sur les aspects fonctionnels de la prise en charge médicale. Or, si les dimensions techniques et médicales sont indispensables pour le traitement des maladies, il n'en reste pas moins que la guérison des patients peut également être influencée par d'autres aspects.

La qualité de l'hébergement des patients est importante. Elle est complémentaire aux soins et participe au rétablissement. C'est dans cet habitat temporaire que va vivre le patient avant une intervention médicale, mais surtout là où il recevra les soins dont il a besoin, la visite du personnel soignant et de ses proches après cet acte. L'offre de chambre simple procure confort, calme, intimité et confidentialité, des qualités difficilement obtenues dans des chambres doubles.

0 %

des actifs traditionnels de santé sont équipés de chambre simple.

Au 31 décembre 2022, le fonds comprenait un seul actif traditionnel de santé : une clinique de fertilité qui ne délivre que des soins en ambulatoire.

31 décembre 2022

Taux de couverture : 100 % des actifs de santé traditionnel, i.e. 9,9 % du fonds en valeur.

d/ Part des pieds d'immeuble de santé ayant une procédure de suivi des clients

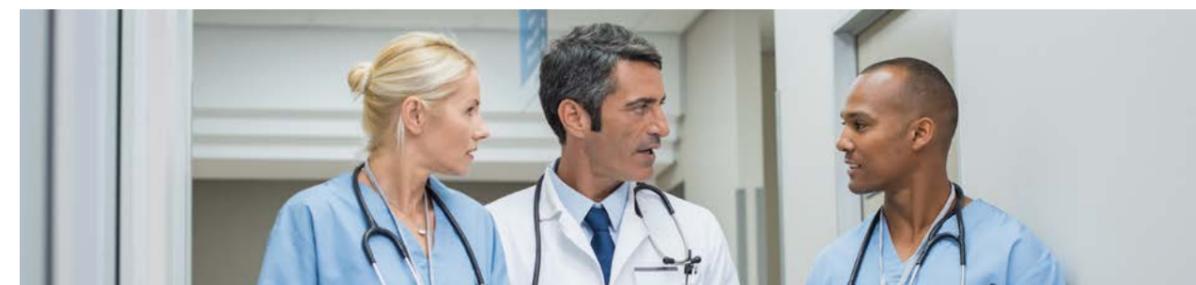
Un outil de suivi des clients est un outil primordial pour rester proche des patients, répondre plus efficacement aux exigences en matière de soins médicaux et plus généralement pour offrir une meilleure expérience. Cet outil de suivi peut être utilement complété par des enquêtes de satisfaction régulières auprès des clients.

0 %

des exploitants des commerces de santé ont mis en place une procédure de suivi des clients.

31 décembre 2022

Taux de couverture : 100 % des commerces de santé, i.e. 1,5 % du fonds en valeur.



* Conformément au label Viséha, le premier label de qualité dédié aux résidences services seniors.

SANTÉ DES OCCUPANTS

a/ Part des actifs procédant à une analyse de la qualité d'air intérieur à une fréquence minimum annuelle

En France, le coût humain et financier de la pollution de l'air intérieur des bâtiments est estimé à 19 milliards d'euros par an. Un chiffre qui a de quoi faire réagir et qui tire la sonnette d'alarme sur l'urgence de prendre des mesures concrètes pour protéger les publics les plus sensibles. Face à ce constat, la loi Grenelle 2 a rendu obligatoire la surveillance de la qualité de l'air intérieur dans les établissements recevant un public sensible. Cette obligation de surveillance incombe au propriétaire tous les 7 ans. LF Avenir Santé souhaite instaurer des contrôles de la qualité de l'air intérieur, à une fréquence plus soutenue, afin d'offrir à nos exploitants de bonnes conditions d'application des soins.



Taux de couverture : **100 %** des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation ESG, i.e. 99,5 % du fonds en valeur.

b/ Part des actifs procédant à une analyse de la qualité de l'eau à une fréquence minimum annuelle

Dans les établissements médico-sociaux, l'eau a de nombreux usages exigeant des qualités spécifiques. Elle peut constituer une source d'infections graves, en cas de contamination, particulièrement pour les patients les plus fragiles. Les principaux risques sanitaires liés à l'utilisation des eaux dans les établissements de santé doivent donc être identifiés et évalués afin de déterminer les moyens à mettre en œuvre pour maîtriser ces risques. LF Avenir Santé souhaite instaurer des contrôles de la qualité de l'eau, à une fréquence minimum annuelle, pour prévenir le risque sanitaire pour les patients et le risque technique pour les appareillages.



Taux de couverture : **100 %** des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation ESG, i.e. 99,5 % du fonds en valeur.



GOVERNANCE

Des prestataires aux locataires, les propriétaires n'ont pas toujours le contrôle total de l'utilisation de leurs actifs. C'est pourquoi il est si important d'embarquer les thématiques ESG dans les échanges avec les parties prenantes.

GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT

a/ Part des locataires sensibilisés à l'ESG

Le comportement de l'utilisateur et sa bonne utilisation du bâtiment sont un des éléments déterminants du niveau des consommations réelles d'énergie de l'actif. Ainsi, la sensibilisation du locataire aux bonnes pratiques et la mise en place d'outils comme les annexes environnementales, les baux verts ou des guides d'utilisation sont des outils clés pour l'atteinte des objectifs de sobriété énergétique du fonds. La volonté de LF Avenir Santé est d'établir un dialogue constructif avec les locataires sur les enjeux de durabilité afin de favoriser une utilisation plus responsable et durable des actifs du fonds.

En 2022, La Française REM a initié un dialogue avec l'ensemble de ses utilisateurs sur les sujets de sobriété énergétique dans un contexte d'explosion des coûts de l'énergie. Par ailleurs, La Française REM a défini la trame d'un guide des bonnes pratiques qui sera remis aux locataires des actifs du fonds afin de leur décrire de manière concrète les éco-gestes que chacun peut mettre en place.



Taux de couverture : **100 %** des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation ESG, i.e. 99,5 % du fonds en valeur.

b/ Part des Property Managers sélectionnés sur le suivi des critères ESG

Les Property Managers ont la charge de la gestion locative et technique des immeubles au quotidien. Ils ont en outre un rôle de conseil dans la valorisation du patrimoine sur la durée. En ce sens, ils sont un élément clé de la diffusion des bonnes pratiques et du déploiement des plans d'amélioration des actifs. En 2022, La Française REM a sélectionné un Property Manager qui assurera la gestion des actifs du fonds détenus en direct. Il a été sélectionné notamment sur sa capacité à participer à la définition et au déploiement des plans d'action durables généraux du fonds et ceux spécifiques à chaque actif ainsi que sur sa capacité à élaborer une feuille de route pour suivre les indicateurs de performance du fonds et des actifs concernés.



Taux de couverture : **100 %** des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation ESG, i.e. 99,5 % du fonds en valeur.





POLITIQUE D'ENGAGEMENT ESG VIS-À-VIS DES PARTIES PRENANTES CLÉS

En tant que gérant d'épargne sur le long terme pour le compte de ses investisseurs, le groupe La Française porte une attention particulière aux conséquences que ses investissements auront sur la société de demain et donc sur les conditions dans lesquelles cette épargne pourra être utilisée. Sa responsabilité est non seulement de la faire fructifier mais également de créer les conditions du vivre ensemble de demain notamment au regard des transitions nécessaires dues au changement climatique, à l'innovation technologie et aux défis sociaux. La société de gestion a la conviction profonde que l'atteinte des objectifs généraux et spécifiques qu'elle

s'est fixée naît d'une meilleure connaissance et d'une écoute plus attentive de l'ensemble des acteurs qui interviennent sur l'actif. La politique mise en place par LF Avenir Santé vise ainsi à informer, entraîner et faire collaborer l'ensemble des parties prenantes dans la prise en compte des critères extra-financiers afin de faire de l'ensemble des participants à la chaîne de valeur des éco-acteurs. Le niveau d'engagement approprié est défini en fonction des objectifs de la SCPI et les mesures mises en place diffèrent en fonction de l'ensemble des parties prenantes.

Niveau d'engagement	Supports et moyens	Parties prenantes
INFORMER 	Bulletin trimestriel	Associés investisseurs
	Rapport annuel	
	Rapport annuel de gestion ESG	
	Plateforme d'échanges sur la vie des clients / associés	Locataires / utilisateurs
ENTRAÎNER 	Information annuelle	Collaborateurs La Française
	Plan de formation Investissement durable / Immobilier Socialement Responsable	Property Managers
	Annexe Développement Durable	Locataires / occupants
	Charte de gestion durable des espaces verts	
	Annexe environnementale	Promoteurs
Guide d'utilisation		
COLLABORER 	Atelier pédagogique	OID / ASPIM UNEF PI
	Charte ESG de construction neuve / restructuration lourde	Investisseurs / distributeurs
	Groupe de travail des associations sectorielles / industrielles	
	Échange de meilleures pratiques	
	Atelier pédagogique	

5/ POLITIQUE D'ENGAGEMENT

LF Avenir Santé a identifié six catégories de parties prenantes clés avec lesquelles la société de gestion interagit en continu afin d'atteindre les objectifs généraux et spécifiques du fonds.

LOCATAIRES / OCCUPANTS

Au 31 décembre 2022, les actifs de LF Avenir Santé accueillent 19 locataires. En 2022, LF Avenir Santé a initié une démarche de sensibilisation de ses locataires aux thématiques ESG.

PROPERTY MANAGERS

Au 31 décembre 2022, les 19 actifs de LF Avenir Santé sont gérés au quotidien par 2 Property Managers. En 2022, LF Avenir Santé a défini avec le Property Manager sélectionné pour la gestion de ses actifs détenus en direct, un cadre de gestion durable.

ASSOCIÉS

Au 31 décembre 2022, la SCPI LF Avenir Santé était détenue par :

3 188
associés

COLLABORATEURS

Au cours des douze derniers mois, 41 collaborateurs sont intervenus directement sur les actifs détenus par la SCPI. Tous ont suivi un plan de formation ambitieux à l'immobilier socialement responsable.

Tous ces collaborateurs s'engagent activement pour atteindre les objectifs généraux et spécifiques du fonds.

4 assets managers, 4 au département investissement / 5 au département technique / 5 au département finance / 3 à la comptabilité / 4 au département juridique / 2 à l'expertise / 2 à la direction générale / 3 au contrôle interne / 3 aux risques / 3 au département informatique et 3 au département ISR immobilier.



INVESTISSEMENT ET PHILANTROPIE : FONDS DE PARTAGE

La SCPI LF Avenir Santé est un fonds de partage. À ce titre, elle reverse soit une partie de ses commissions de souscription, soit un montant équivalent à un pourcentage de la collecte brute, au profit d'associations en lien avec la thématique du fonds :



La Fondation Hôpitaux Paris - Hôpitaux de France a pour objet d'améliorer la qualité de vie quotidienne des enfants, des adolescents et des personnes âgées hospitalisés partout en France.



L'Institut du Cerveau et de la Moelle épinière (ICM) est un centre de recherche de dimension internationale, réunissant en un même lieu malades, médecins et chercheurs. Son objectif est de permettre la mise au point rapide de traitements pour les lésions du système nerveux afin de les appliquer aux patients dans les meilleurs délais.

En 2022, le groupe La Française a reversé un peu plus de 65 000 € à ces deux Fondations.



6 / ÉVALUATION DES ACTIFS DE LF AVENIR SANTÉ

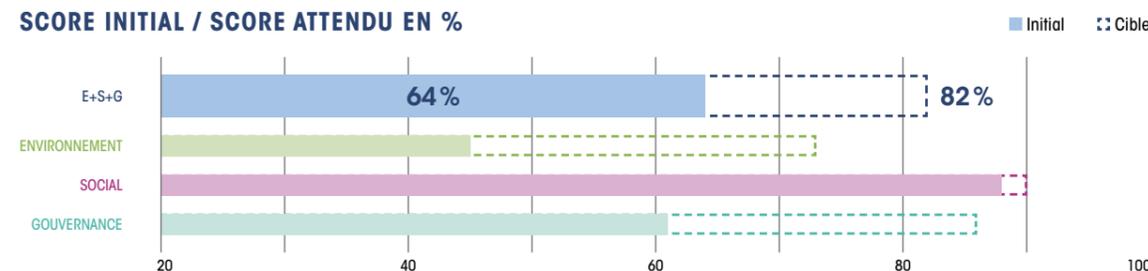
MEDICINA SANTÉ

64 avenue Rockefeller - 69008 LYON



« D'une surface de près de 6 000 m², le bâtiment accueille un grand nombre de professionnels de santé médicaux et paramédicaux, un centre de balnéothérapie, une crèche et un restaurant. Situé à proximité des transports en commun, au cœur du Bioparc de Lyon, l'actif offre une nouvelle organisation professionnelle de la médecine au cœur de la ville. »

SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
549 kWh_{ep}/m²/an

ÉMISSIONS DE CO₂
14,5 kg_{éq} CO₂/m²/an

LEVIERS EN PLACE EN 2022

- UTILISATION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE
- TRI ET TRAITEMENT DES DÉCHETS
- TOITURE VÉGÉTALISÉE
- CONTRÔLE DE LA QUALITÉ DE L'EAU
- CENTRE MÉDICAL PLURIDISCIPLINAIRE
- FORMATION DES ÉTUDIANTS
- TRANSPORTS EN COMMUN À MOINS DE 400 M
- BORNES DE CHARGE POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES
- EMPLACEMENTS SÉCURISÉS POUR VÉLO

NOS ENGAGEMENTS POUR LES TROIS PROCHAINES ANNÉES

- ANALYSE DES CAPACITÉS DE RÉILIENCE DU BÂTIMENT FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES
- CONTRÔLE DE LA QUALITÉ DE L'AIR
- PROPERTY MANAGER SÉLECTIONNÉ SUR LE SUIVI DES CRITÈRES ESG
- GUIDE DES BONNES PRATIQUES À DESTINATION DES LOCATAIRES

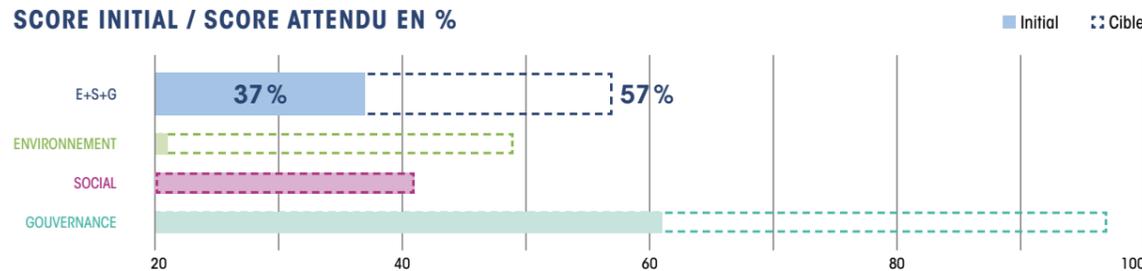
BALLINTAGGART HOUSE

DUBLIN - IRLANDE



« Situé dans une banlieue aisée du sud de Dublin, le bâtiment, réparti sur trois niveaux, dispose d'environ 1 800 m² rénovés à usage médical. L'actif bénéficie du « Building Energy Rating » B3, est équipé en éclairage LED et est approvisionné en électricité renouvelable. L'immeuble est loué à Xentra Pharm Limited, opérant sous l'enseigne de Sims IVF, l'une des principales cliniques de fertilité en Irlande. »

SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
370 kWh_{EP}/m²/an*

ÉMISSIONS DE CO₂
73 kg_{eq} CO₂/m²/an

LEVIERS EN PLACE EN 2022

- UTILISATION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE
- TRI ET TRAITEMENT DES DÉCHETS
- CONTRÔLE DE LA QUALITÉ DE L'EAU
- CONTRÔLE DE LA QUALITÉ DE L'AIR
- TRANSPORTS EN COMMUN À MOINS DE 400 M
- EMPLACEMENTS SÉCURISÉS POUR VÉLO
- CONNECTIVITÉ FIBRE ET WIFI

NOS ENGAGEMENTS POUR LES TROIS PROCHAINES ANNÉES

- ANALYSE DES CAPACITÉS DE RÉSILIENCE DU BÂTIMENT FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES
- INSTALLATION DE DÉTECTEURS DE PRÉSENCE POUR L'ÉCLAIRAGE
- PROPERTY MANAGER SÉLECTIONNÉ SUR LE SUIVI DES CRITÈRES ESG
- GUIDE DES BONNES PRATIQUES À DESTINATION DES LOCATAIRES
- COMMUNICATION DES RÉSULTATS ISR AUX OCCUPANTS

* La performance environnementale de l'actif est fortement affectée le mode de production très carbonnée de l'électricité en Irlande et au recours au gaz pour une partie du chauffage.

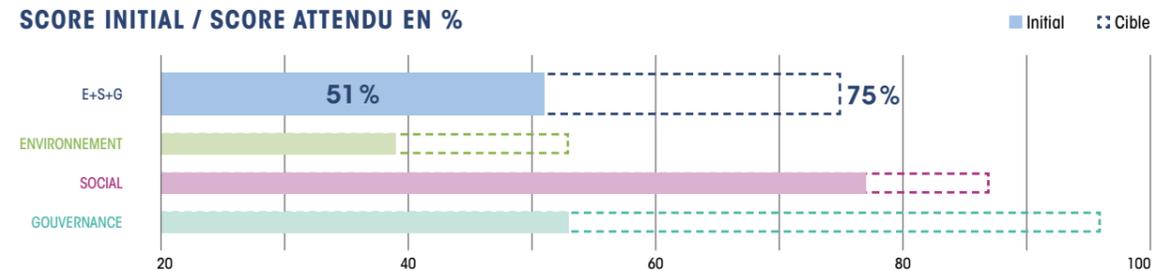
BROCA

94 rue de Broca - 75013 PARIS



« L'actif est composé d'un centre de santé « Centre Broca » de 915 m² ainsi qu'un magasin d'optique « Écouter Voir Optique Mutualiste » de 60 m². Le centre de santé est un centre mutualiste, ouvert à tous, dans lequel travaillent des médecins salariés, tous conventionnés en secteur 1. Il comprend 19 cabinets médicaux, et propose de nombreuses spécialités médicales et notamment un pôle d'ophtalmologie spécialisé dans la prise en charge des pathologies de la rétine. »

SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
437 kWh_{EP}/m²/an

ÉMISSIONS DE CO₂
11 kg_{eq} CO₂/m²/an

LEVIERS EN PLACE EN 2022

- ÉQUIPEMENTS HYDRO-ÉCONOMES
- TRANSPORTS EN COMMUN À MOINS DE 400 M
- LOCATAIRE D'UTILITÉ SOCIALE
- CONNECTIVITÉ FIBRE ET WIFI

NOS ENGAGEMENTS POUR LES TROIS PROCHAINES ANNÉES

- ANALYSE DES CAPACITÉS DE RÉSILIENCE DU BÂTIMENT FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES
- CONTRÔLE DE LA QUALITÉ DE L'AIR
- PROPERTY MANAGER SÉLECTIONNÉ SUR LE SUIVI DES CRITÈRES ESG
- GUIDE DES BONNES PRATIQUES À DESTINATION DES LOCATAIRES
- COMMUNICATION DES RÉSULTATS ISR AUX OCCUPANTS

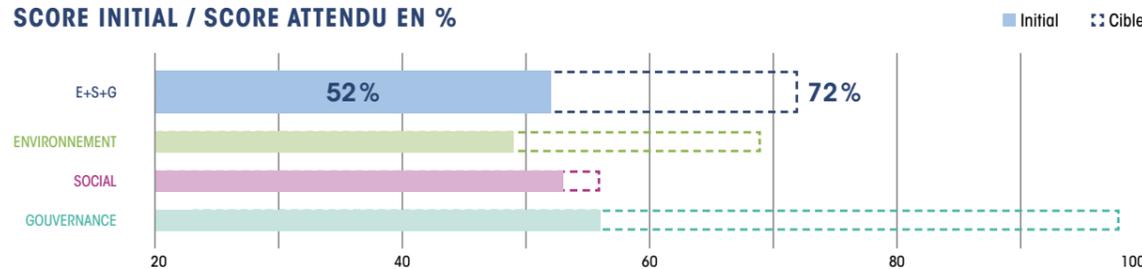
10 ARMAND MOISANT

10 rue Armand Moisant - 75015 PARIS



« D'une surface de près de 254 m², le pied d'immeuble du 10 rue Armand Moisant abrite un magasin d'optique « Écouter Voir Optique Mutualiste ». »

SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
272 kWh_{ep}/m²/an

ÉMISSIONS DE CO₂
7 kg_{eq} CO₂/m²/an

LEVIERS EN PLACE EN 2022

LOCATAIRE D'UTILITÉ SOCIALE

CONNECTIVITÉ FIBRE ET WIFI

TRANSPORTS EN COMMUN À MOINS DE 400 M

NOS ENGAGEMENTS POUR LES TROIS PROCHAINES ANNÉES

ANALYSE DES CAPACITÉS DE RÉSILIENCE DU BÂTIMENT FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES

CONTRÔLE DE LA QUALITÉ DE L'AIR

PROPERTY MANAGER SÉLECTIONNÉ SUR LE SUIVI DES CRITÈRES ESG

GUIDE DES BONNES PRATIQUES À DESTINATION DES LOCATAIRES

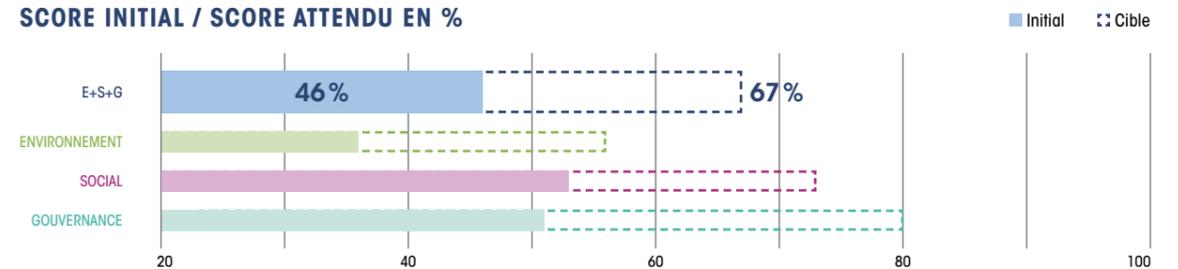
12 ARMAND MOISANT

12 rue Armand Moisant - 75015 PARIS



« L'immeuble situé au 12 rue Armand Moisant héberge un centre de santé sur 6 étages. Doté d'un plateau technique à la pointe de l'innovation, le centre propose de nombreuses spécialités médicales (cardiologie, dermatologie, gynécologie, gastro-entérologie, neurologie, ORL...) et notamment un centre complet d'imagerie médicale. C'est un centre mutualiste, ouvert à tous, dans lequel travaillent des médecins salariés, tous conventionnés en secteur 1. »

SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
420 kWh_{ep}/m²/an

ÉMISSIONS DE CO₂
24 kg_{eq} CO₂/m²/an

LEVIERS EN PLACE EN 2022

ÉQUIPEMENTS HYDRO-ÉCONOMES

LOCATAIRE D'UTILITÉ SOCIALE

CONNECTIVITÉ FIBRE ET WIFI

TRANSPORTS EN COMMUN À MOINS DE 400 M

NOS ENGAGEMENTS POUR LES TROIS PROCHAINES ANNÉES

ANALYSE DES CAPACITÉS DE RÉSILIENCE DU BÂTIMENT FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES

CONTRÔLE DE LA QUALITÉ DE L'AIR

PROPERTY MANAGER SÉLECTIONNÉ SUR LE SUIVI DES CRITÈRES ESG

COMMUNICATION DES RÉSULTATS ISR AUX OCCUPANTS

GUIDE DES BONNES PRATIQUES À DESTINATION DES LOCATAIRES

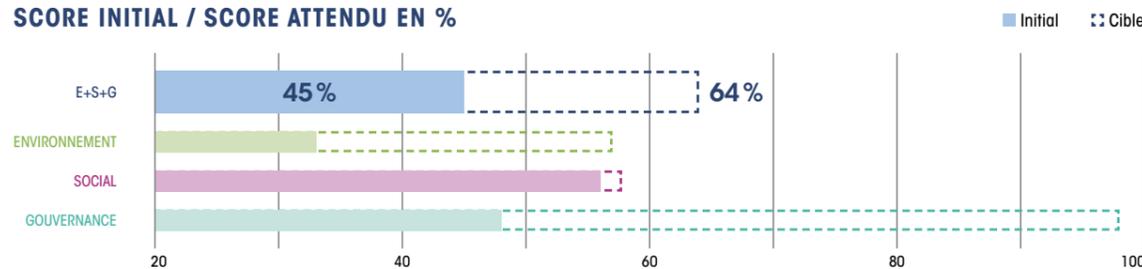
DE VELDEKENS

Grote Weide 2 - ANVERS - BELGIQUE



« Une résidence senior située dans la banlieue résidentielle aisée d'Anvers d'une superficie de 7 250 m². Construite en 2008, elle dispose d'une capacité de 175 lits, elle est gérée par Vulpia, le plus important exploitant de résidences seniors en Belgique. Très bien située au regard des transports en communs et des commerces, elle propose de nombreux services aux occupants (restaurant, bar, espaces communs, coiffeur, jardins et terrasses). »

SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
288 kWh_{ep}/m²/an

ÉMISSIONS DE CO₂
67 kg_{eq} CO₂/m²/an

LEVIERS EN PLACE EN 2022

- TRI ET TRAITEMENT DES DÉCHETS
- CONTRÔLE DE LA QUALITÉ DE L'EAU
- ANIMATIONS
- SERVICES (CONCIERGERIE, RESTAURATION, COIFFURE, LINGERIE)
- CONNECTIVITÉ FIBRE ET WIFI
- ESPACES DE DÉTENTE INTÉRIEURS ET EXTÉRIEURS
- TRANSPORTS EN COMMUN À MOINS DE 400 M

NOS ENGAGEMENTS POUR LES TROIS PROCHAINES ANNÉES

- ANALYSE DES CAPACITÉS DE RÉILIENCE DU BÂTIMENT FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES
- CONTRÔLE DE LA QUALITÉ DE L'AIR
- DÉTECTEURS DE PRÉSENCE ET DE LED POUR L'ÉCLAIRAGE
- PROPERTY MANAGER SÉLECTIONNÉ SUR LE SUIVI DES CRITÈRES ESG
- GUIDE DES BONNES PRATIQUES À DESTINATION DES LOCATAIRES

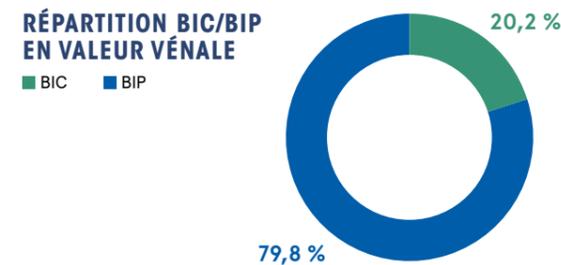
OPPCI LF RÉSIDENCES SENIORS

14 résidences en France

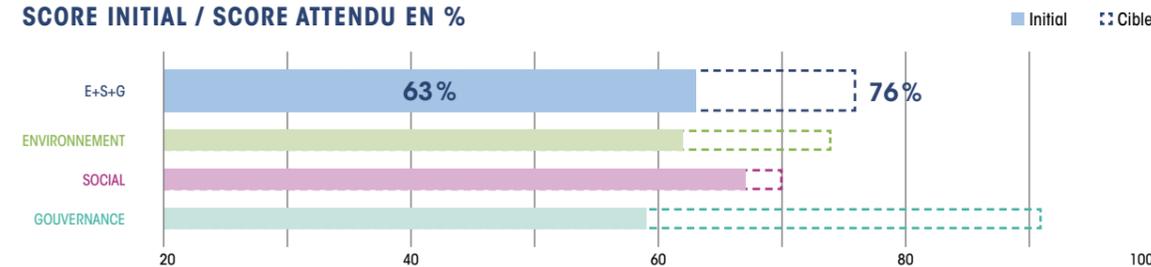


« Prise de participation dans le fonds OPPCI LF Résidences Seniors composé d'un portefeuille de 14 résidences services seniors en France. Ces résidences, achetées en VEFA respectent les derniers standards environnementaux. Les exploitants de ces actifs sont tous engagés dans une demande RSE. »

RÉPARTITION BIC/BIP EN VALEUR VÉNALE



SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
80 kWh_{ep}/m²/an*

ÉMISSIONS DE CO₂
9 kg_{eq} CO₂/m²/an*

LEVIERS EN PLACE EN 2022

- TRI ET TRAITEMENT DES DÉCHETS
- ÉQUIPEMENTS HYDRO-ÉCONOMES
- CONNECTIVITÉ FIBRE ET WIFI
- ANIMATIONS
- SERVICES (CONCIERGERIE, RESTAURATION, COIFFURE, LINGERIE)

NOS ENGAGEMENTS POUR LES TROIS PROCHAINES ANNÉES

- ANALYSE DES CAPACITÉS DE RÉILIENCE DU BÂTIMENT FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES
- PROPERTY MANAGER SÉLECTIONNÉ SUR LE SUIVI DES CRITÈRES ESG

* Consommations issues des DPE.

Les informations contenues dans ce document ne constituent en aucun cas une offre ou une sollicitation d'investir, ni un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques. Les éléments d'information, opinions et données chiffrées sont considérés comme fondés et exacts au jour de leur établissement, et reflètent les convictions du groupe La Française.

Elles n'ont pas de valeur contractuelle et sont sujettes à modification. Ce document est la propriété du groupe La Française. Aucune diffusion des informations qui y sont contenues n'est autorisée sous quelque forme que ce soit sans l'accord préalable écrit du groupe La Française. Les noms, logos ou slogans identifiant les produits ou services du groupe La Française sont la propriété exclusive de celui-ci et ne peuvent être utilisés de quelque manière que ce soit sans son accord préalable et écrit.

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



LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER