



LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

SCPI

POLITIQUE ISR

LF AVENIR SANTÉ





1/
LES OBJECTIFS 4

2/
MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION 6

3/
INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG 8

4/
NOTRE POLITIQUE D'ENGAGEMENT 10

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

SOM- MAIRE

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 meilleure qualité, proches de chez eux.

1 / 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 RÉPONDANT 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.

2/ MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION



CRITÈRES ESG PRIS EN COMPTE PAR LF AVENIR SANTÉ

Les actifs sont évalués via une matrice d'évaluation ESG millésimée qui comporte une soixantaine de questions. Elle est organisée selon des piliers, des thématiques et des critères qui varient selon la typologie des actifs.

Les différents critères analysés dans la grille d'évaluation ESG sont les suivants :



CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

- » Consommations d'énergie
- » Gestion de l'énergie
- » Énergie renouvelable
- » Émissions de Gaz à Effet de Serre
- » Résilience aux risques climatiques physiques
- » Gestion des déchets
- » Gestion de l'eau
- » Biodiversité
- » Certifications et labels environnementaux



CRITÈRES SOCIAUX

- » Prise en charge qualitative du patient
- » Services aux occupants et aux praticiens
- » Sécurité sanitaire
- » Impact socio-économique local
- » Mobilité douce
- » Connectivité




CRITÈRES DE GOUVERNANCE


- » Gouvernance de la stratégie ESG de la société de gestion
- » Relations avec les parties prenantes :
 - Locataires
 - Property Managers
 - Investisseurs




3/ INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG

Le suivi de la performance ESG des actifs de LF Avenir Santé se fait au-travers des neuf indicateurs détaillés ci-après. Ces indicateurs ont été choisis pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques que le fonds poursuit.

 <p>ENVIRONNEMENT</p>	Performance énergétique	Consommations d'énergie totales (tous usages, tous fluides, parties communes et parties privées) du site en kWh _{EP} /m ² /an
	Performance environnementale	Émissions de Gaz à Effet de Serre, liées aux consommations énergétiques, du site en kgCO ₂ eq/m ² /an
	Résilience au changement climatique	Part de nos actifs ayant fait l'objet d'une analyse de vulnérabilité face aux risques climatiques physiques

 <p>SOCIAL</p>	Réponse au manque d'infrastructures médico-sociales	Nombre d'utilisateurs accueillis sur les actifs du fonds par typologie d'actifs
	Confort des occupants	Prise en charge qualitative des patients par typologie d'actif, mesurée par : » Part des centres médicaux indépendants multi praticiens » Part des actifs de santé traditionnels proposant des chambres simples plutôt que des chambres doubles » Part des actifs de résidentiel géré mettant en place des animations favorisant le lien social avec un accompagnateur présent pendant toute l'activité » Part des locaux commerciaux de santé mettant en place une procédure de suivi des clients
	Santé des occupants	Part des actifs procédant à une analyse de la qualité de l'air intérieur régulièrement
	Santé des occupants	Part des actifs procédant à une analyse de la qualité de l'eau régulièrement

 <p>GOVERNANCE</p>	Gestion de la chaîne d'approvisionnement (locataires)	Part des locataires sensibilisés à l'ESG
	Gestion de la chaîne d'approvisionnement (Property Managers)	Part des Property Managers sélectionnés sur le suivi des critères ESG

QUELQUES CHIFFRES DU DOMAINE MÉDICO-SOCIAL

EN EUROPE



+57 %
de seniors indépendants en 2035 vs. 2109¹

+30 %
de seniors dépendants en 2035 vs. 2019¹

Âge moyen des médecins inscrits au tableau de l'Ordre en France²
56,2 ans

x 5
Hausse du nombre de maisons de santé en 5 ans³

6 %
Part des logements adaptés aux seniors en France⁴

Capacité théorique d'accueil pour 100 enfants de moins de 3 ans en France⁵
59,3 places

Sources :

¹ United Nation, population division - 2020.

² Atlas de la démographie médicale en France au 1^{er} janvier 2020, Ordre National des Médecins.

³ Les Chiffres Clés de l'Offre de soin, DGOS, ministère de la Santé, édition 2018.

⁴ Adaptation du logement à l'autonomie des Personnes Agées, Rapport de l'Anah et de la CNAV, Décembre 2013.

⁵ L'Accueil du Jeune Enfant en 2019, Observatoire National de la Petite Enfance.






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	
ENTRAÎNER 	Information annuelle	Locataires / utilisateurs
	Plan de formation Investissement durable / Immobiliser Socialement Responsable	Collaborateurs La Française
	Annexe Développement Durable	Property Managers
	Charte de gestion durable des espaces verts	
	Annexe environnementale	Locataires / occupants
	Guide d'utilisation	
Atelier pédagogique		
COLLABORER 	Charte ESG de construction neuve / restructuration lourde	Promoteurs
	Groupe de travail des associations sectorielles / industrielles	OID / ASPIM UNEF PI
	Échange de meilleures pratiques	Investisseurs / distributeurs
Atelier pédagogique		

4/ POLITIQUE D'ENGAGEMENT

LF Avenir Santé a identifié cinq 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

ENTRAÎNER / INFORMER

Les Assets Managers et les Property Managers instaurent un dialogue régulier avec les locataires afin de les sensibiliser à la démarche responsable du fonds tout en contribuant à en faire des éco-acteurs, promoteurs de la politique ESG du fonds. Dans ce cadre, ils peuvent décider de mettre en place des annexes environnementales, des guides d'utilisation et/ou des ateliers pédagogiques.

ASSOCIÉS

INFORMER / COLLABORER

Pour que les associés du fonds soient en mesure d'analyser les risques et opportunités ESG liés à sa stratégie d'investissement et de gestion, LF Avenir Santé s'engage à communiquer des informations claires, précises et adaptés et à leurs besoins.

COLLABORATEURS

ENTRAÎNER / INFORMER

La sensibilisation des collaborateurs à l'ESG est déterminante pour aider l'entreprise à atteindre les objectifs généraux et spécifiques du fonds. Les collaborateurs sont au cœur de l'entreprise. Ce sont eux qui connaissent parfaitement les modes de fonctionnement, et peuvent ainsi aider à atteindre les objectifs fixés pour le fonds. Ce sont eux qui sont le relais de l'entreprise à l'extérieur et qui véhiculent son image et son identité. Ce sont eux qui en intégrant réellement le développement durable dans leurs pratiques peuvent aider à valoriser la démarche entreprise. Ce sont eux enfin qui souvent sont porteurs d'idées pour innover.

PROPERTY MANAGERS

ENTRAÎNER

Le Property Manager assure la gestion locative et technique des actifs détenus en direct par le fonds. Il a en outre un rôle de conseil dans la valorisation du patrimoine sur la durée. En ce sens, il est un élément clé du déploiement de la stratégie ISR du fonds. Pour relayer ses ambitions en matière ESG, le fonds a décidé d'impliquer ses Property Managers en leur confiant des missions de gestion intégrant une démarche globale et permanente qui inclut le suivi des critères ESG en lien avec la démarche de labélisation ISR du fonds.

ORGANISMES DE PLACE

COLLABORER

Parce qu'il est essentiel de faire progresser l'ensemble des professionnels de l'immobilier sur les enjeux liés à l'immobilier durable et à l'innovation, le fonds s'engage à communiquer et à partager ses meilleures pratiques au sein d'organismes de place, notamment :

- l'ASPIM (notamment dans le groupe de travail sur l'élaboration du label ISR),
- l'OID (notamment pour la publication du baromètre de la performances énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire),
- l'UNEP FI Property Working Group (partenariat public-privé établi par le Programme des Nations Unies pour ses travaux sur l'environnement et le secteur immobilier).



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 Français
www.la-francaise.com

