

Chiffres clés au 31/03/2024

Actif net	180 172 695,49€
Valeur liquidative	106,80€
Nombre de parts	1 686 853
Performance sur la période du 31/03/2023 au 31/03/2024	+5,66%
Performance YTD	+0,37%
LTV**	15,57%
Nombre de lignes du portefeuille	12
Valeur IFI au 31/12/2023	73,84€
Disponibilité assureurs	SPIRICA, AEP CARDIF, LA MONDIALE, CNP ASSURANCES, GENERALI, SURAVENIR, ORADEA et SWISS LIFE

**Loan to value : Ratio d'endettement selon la méthode de calcul affinée tenant compte de l'endettement externe des filiales contrôlées

Caractéristiques

Label	LuxFlag ESG*
Forme juridique	Société civile immobilière de type "Autre FIA"
Code ISIN	FR001400C4M8
Code LEI	969500VCM7B71WIJQU72
Date de création	24/08/2022 pour 99 ans
Durée de détention recommandée	8 ans
Classification SFDR	Article 8
Fréquence de valorisation	Hebdomadaire
Centralisation	Mercredi avant 17h
Société de gestion	Primonial REIM France
Expert immobilier en valorisation	BNP Paribas Real Estate Valuation
Dépositaire	BNP Paribas Securities Services
Commissaire aux Comptes	Mazars SA
Frais d'entrée	2,00% maximum acquis au fonds
Frais de gestion	1,60%
Principaux facteurs de risques	de perte en capital, d'endettement, gestion discrétionnaire, risque immobilier, risque de marché, risque de liquidité

*Le label LuxFlag ESG est obtenu pour une durée de 1 an : du 1er avril 2024 au 31 mars 2025, le renouvellement sera à valider par un audit de Lux Flag

Profil de risque (SRI)

De risque plus faible À risque plus élevé



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 ans. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sur le montant que vous percevrez en retour. (risque de liquidité)

Reporting trimestriel

Chers partenaires,

Au 31/03/2024, la performance du 31/03/2023 au 31/03/2024 s'élève à +5,66% et la performance YTD à +0,37%. Comme nous l'avions anticipé, en ce début d'année 2024, certaines positions du portefeuille ont été challengées : notamment le secteur de la santé qui, jusqu'ici, était le seul (avec l'hôtellerie) à n'avoir pas encore répercuté les hausses de taux dans ses valorisations.

Les proportions des baisses observées sur le secteur de la santé ne sont pas de la même ampleur que celles ayant impacté le bureau, grâce à la résilience structurelle du secteur (évolutions démographiques, demande soutenue). De plus, les actifs de santé offrent des perspectives de rendement potentiels favorables, associées à des baux de longue durée.

Pour rappel, la principale allocation Santé de la SCI Linasens concerne l'opération ICADE SANTE finalisée en juillet 2023. Cet investissement offre un rendement annuel estimé de 7,1%* et une durée moyenne résiduelle des baux de 7,2 années.

L'intégralité de la mise à jour des valorisations au 31/12/2023 a ainsi été absorbée sans aucune baisse de valeur liquidative.

La performance de la SCI au T1 2024 a donc été moins dynamique que la tendance observée les précédents mois, mais la stratégie agile, la qualité des actifs et le contexte porteur laissent entrevoir des perspectives favorables (non garanties).

Le marché actuel est opportun, et au cours du premier trimestre, deux investissements avec des niveaux de TRI très relatifs pour les fonds, ont été déployés :

- Un investissement de 10 M€ dans un portefeuille de résidences étudiantes situées en Espagne et au Portugal avec une décote à l'entrée significative et un TRI de 10% (estimation non garantie). La tribune de ce reporting est consacrée à cet investissement (au verso) ;
- Un investissement progressif de 18 M€ dans un portefeuille d'usufruit diversifié, sans aucun délai de jouissance avec une décote compétitive et un TRI de 8% (estimation non garantie).

Depuis la fin de l'ère de taux en baisse continue, c'est la composante rendement qui alimente majoritairement la performance des fonds immobiliers.

Nous avons donc fait l'exercice : le rendement moyen annuel brut des investissements qui composent le portefeuille de la SCI Linasens est de +6,60% (au 01/01/2024). Ce qui signifie qu'en retranchant les frais de gestion, le rendement embarqué couvre à lui seul la performance cible de 5% (non garantie) de la SCI Linasens.

De plus, nous avons désormais une bonne visibilité sur un début de baisse des taux dès juin 2024 : cette détente sera un signal bénéfique pour les marchés immobiliers et permettra de délivrer le rendement compétitif potentiel embarqué dans la SCI Linasens.

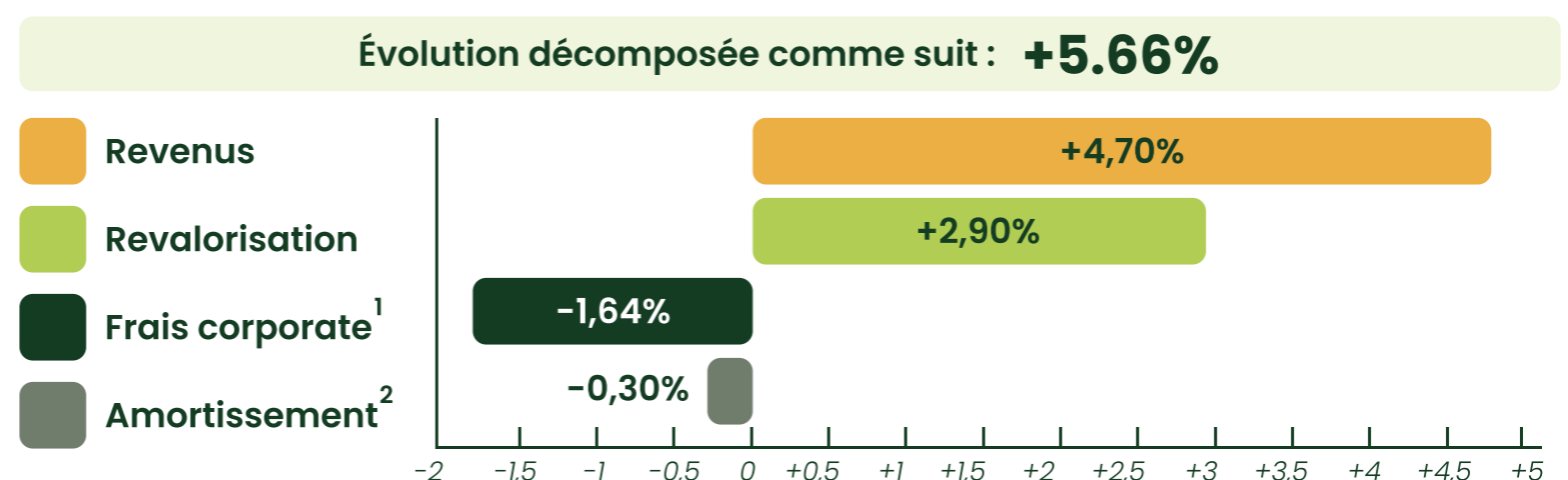
La SCI Linasens est gérée par Primonial REIM France et distribuée en exclusivité par Linavest (groupe DLPK).

*Ces données sont une estimation des performances futures à partir des données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement et/ou aux conditions actuelles et ne constituent pas un indicateur exact.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps

Décomposition de l'évolution de la VL pour la période du 31/03/2023 au 31/03/2024

Source : Primonial REIM France au 31/03/2024



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

L'investissement en support d'unités de compte présente des risques dont le risque de perte en capital. Ces supports étant investis en immobilier, ils sont considérés comme peu liquides et doivent être envisagés dans une optique de long terme et de diversification du patrimoine. Les revenus potentiels de cet investissement ne sont pas garantis. Ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution des marchés immobiliers et de la conjoncture économique. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(1) Les frais corporate correspondent aux frais de gestion du véhicule.

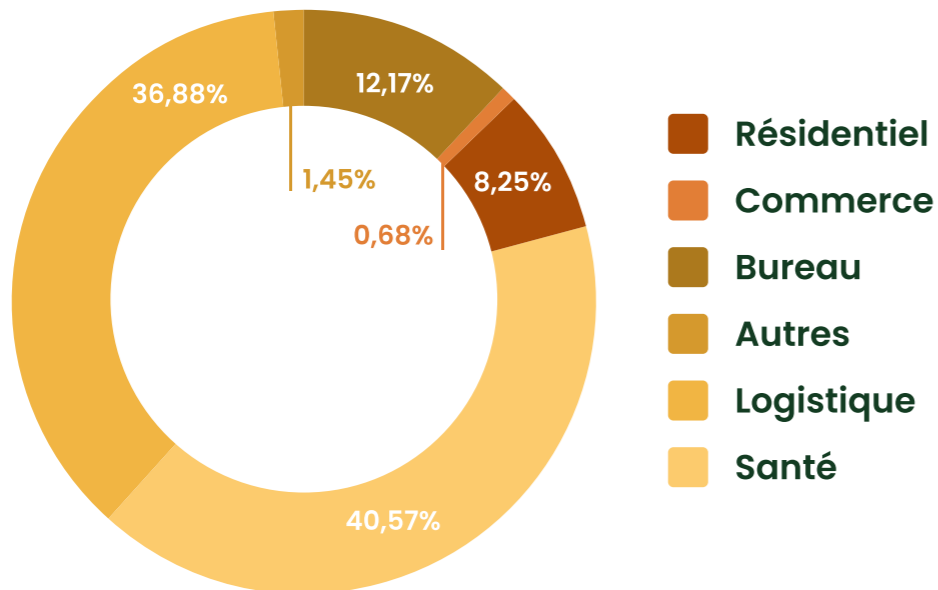
(2) Amortissement : les frais liés aux investissements sont amortis sur 8 ans.

Allocation immobilière

Source : Primonial REIM France au 31/03/2024

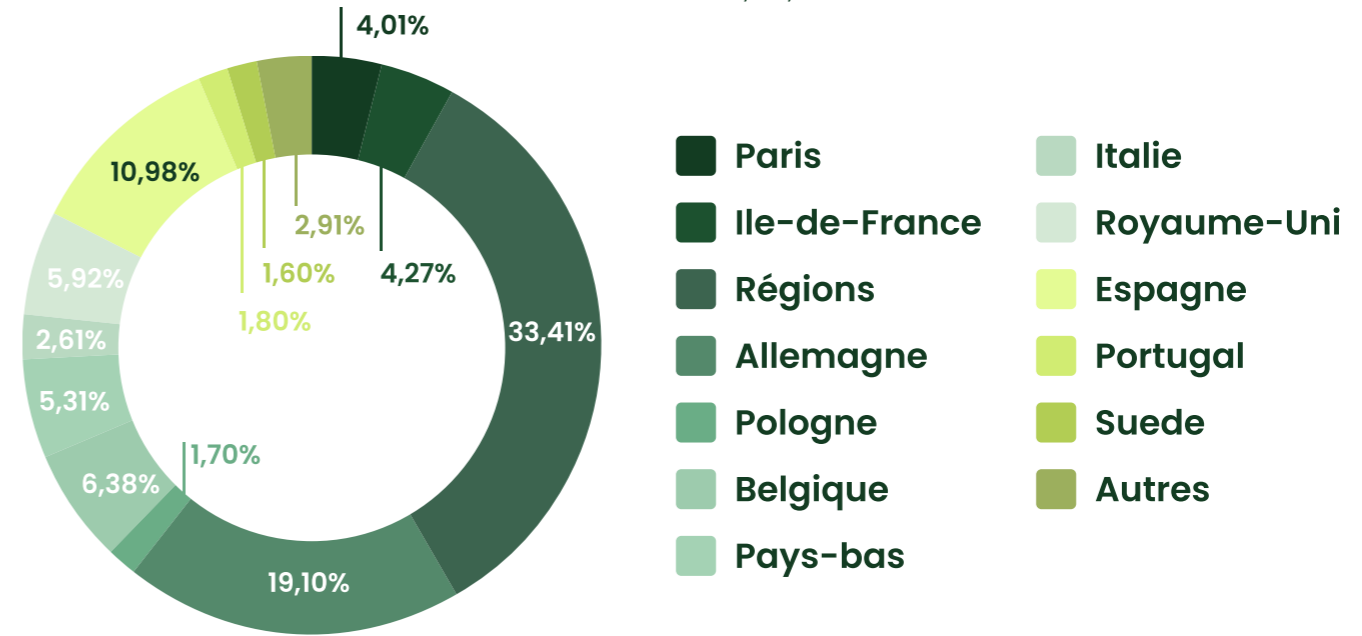
Répartition sectorielle

En pourcentage de la valorisation immobilière de la SCI au 31/03/2024



Répartition géographique

En pourcentage de la valorisation immobilière de la SCI au 31/03/2024



La tribune

Juan PEPA, Funding Partner chez STONESHIELD CAPITAL, société de gestion du fonds ESAF

Le fonds European Student Accommodation Core Fund (ESAF) se compose d'un portefeuille de résidences étudiantes situées en Espagne et au Portugal. Cette classe d'actif appuie sa résilience sur une sous-offre structurelle, un budget croissant alloué aux études supérieures et une demande contracyclique, agissant comme un rempart naturel contre l'inflation.

Le fonds ESAF opère dans un marché attractif et dynamique : l'Europe du Sud est la région la plus attractive pour investir dans les résidences étudiantes, avec un ratio du nombre de lits disponibles sur le nombre total d'étudiants inférieur à 5% loin derrière d'autres marchés plus matures tel que le Royaume-Uni (>30%). Le dernier rapport de JLL chiffre le déficit à 482 000 lits en Espagne.

Le fonds ESAF est un fonds Core+ dont le portefeuille se compose de 46 actifs prime, représentant 9 500 lits répartis dans différentes villes de l'Espagne et du Portugal.

L'asset management est confié à l'exploitant MiCampus, qui dispose de plus de 20 années d'expérience dans le domaine, et figure parmi les 3 meilleurs opérateurs de résidences étudiantes d'Europe selon le classement 2022 The Class Foundation.

Indicateurs-clé

Rendement annuel moyen non garanti des investissements de la SCI Linasens du 01/01/2024 au 31/12/2024 :

+6,60%

Durée moyenne résiduelle ferme des baux signés :

8.5 ans

les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Pipeline d'investissement à l'étude

A titre indicatif uniquement, non garanti les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs



Fonds institutionnel européen sur le segment des Life Science et du Résidentiel.

Fonds logistique paneuropéen « Core », géré par un expert reconnu du secteur.

Méthode de valorisation

SCPI à capital variable	Valeur de retrait
OPCVM immobilier	Valeur liquidative
Immobilier direct	Valeur d'expertise
Immobilier indirect	Valeur liquidative
Immobilier coté	Actif Net Réévalué (méthode EPRA) - 5%

Facteurs de risques de la SCI : de perte de capital, d'endettement, gestion discrétionnaire, risque immobilier, risque de marché, risque de liquidité

Cette communication à usage professionnel est réservée uniquement aux Courtiers en assurances. Elle a un caractère strictement confidentiel et ne peut être reproduite, publiée et diffusée partiellement ou intégralement à destination de tout tiers, y compris aux clients. Elle a été réalisée dans un but d'information uniquement, ne présente aucune valeur contractuelle et ne constitue pas une recommandation personnalisée d'investissement. La responsabilité de Linavest ne saurait être engagée à quelque titre que ce soit en raison des informations contenues dans cette communication. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans cette communication sont partielles et elles sont susceptibles d'être modifiées à tout moment et sans préavis. Ces simulations ne constituent pas un conseil en investissement.

Préalablement à tout investissement ou souscription, il appartient au Courtier de s'assurer que le produit souscrit est conforme aux besoins de son client, au regard notamment de sa situation juridique et financière, ses objectifs et son expérience en matière d'investissements financiers. Par ailleurs, le souscripteur doit prendre connaissance des documents d'information réglementaires relatifs à ces produits et services afin d'en comprendre la nature, les caractéristiques et les risques de perte en capital le cas échéant. Nous vous rappelons que l'opportunité d'adhérer au dispositif décrit dans cette présentation doit être appréciée au regard de la législation fiscale en vigueur à la date du présent document, laquelle est donc susceptible d'être modifiée.

LINAVEST - SAS au capital de 100.000 € - 215 avenue Le Nôtre, 59100 ROUBAIX - RCS Lille Métropole 915 050 884 - immatriculée sous le n° ORIAS 23 000 540 pour un statut de conseiller en investissement financier.

Primonial REIM France - Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital social de 825 100 euros. Enregistrée sous le n° 531 231 124 00045 RCS Paris - APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Carte Professionnelle portant les mentions "Gestion Immobilière" et "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Specialty Markets Europe SE, 42 rue Washington - 75008 Paris. Siège social : 36, rue de Naples, 75008 Paris - Téléphone : 01 44 21 70 00 - Télécopie : 01 44 21 71 11. Adresse Postale : 36, rue de Naples, 75008 Paris. www.primonialreim.fr