

Chiffres clés au 30.06.23

Actif net	129 811 168,81€
Valeur liquidative	103,20€
Nombre de parts	1 257 854
Performance YTD	Fonds trop récent VL au lancement : 100€/part
LTV** au 30.06.2023	3,22%
Nombre de lignes du portefeuille	10
Disponibilité assureurs	SPIRICA, AEP, LA MONDIALE, CNP ASSURANCES, GENERALI, SURAVENIR et ORADEA

**Loan to value : Méthode de calcul affinée tenant compte de l'endettement externe des filiales contrôlées

Caractéristiques

Label	LuxFlag ESG AFS*
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 AFS est obtenu pour une durée de 1 an : du 1er avril 2023 au 31 mars 2024, le renouvellement sera à valider par un audit de Lux Flag

Profil de risque (SRI)

De risque plus faible À risque plus élevé

1 2 3 4 5 6 7

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

Au second trimestre 2023, la SCI Linasens continue de capitaliser sur son approche opportuniste, dans un contexte de changement de paradigme sur les marchés immobiliers.

Au 30/06/2023, la VL de la SCI est de 103,20€, pour un actif net de 129.8 millions d'euros. A cette même date, l'allocation immobilière de la SCI Linasens offre une exposition à 9 pays européens.

Parmi les lignes déployées sur la période, on peut citer un investissement de l'ordre de 20 M€ dans le fonds « Core » de Tishman & Speyer déployant un patrimoine européen notamment via un focus important sur les aspects ESG. Cet investissement a été réalisé avec un point d'entrée très favorable pour la SCI.

Les liquidités du fonds qui étaient en attente d'investissements au 30/06 sont, à l'heure où nous écrivons ces lignes, intégralement déployées notamment via la prise de participation dans le deal ICADE SANTE signée le 05/07/2023. Cette opération historique de par sa taille (2,6 milliards en capital) porte sur un portefeuille de 159 actifs de santé. La SCI Linasens conserve à tout instant une poche de liquidité minimum de 5%.

Ce portefeuille représente environ 2 millions de m² et 26 315 lits, il est constitué de 91% d'établissements de santé pour les courts et moyens séjours et de 9% de maisons de retraite (Source : Primonial Reim France au 30/06/2023). Cette opération bénéficie d'un potentiel de revalorisation à l'acquisition.

Afin de déployer la collecte prévisionnelle liée aux récents référencements* de la SCI chez de nouveaux assureurs (Generali, Suravenir et Oradéa), le gérant Primonial REIM France étudie un investissement dans un portefeuille de résidences étudiantes en Espagne, exploité par un leader du marché, qui offre des services améliorés par la technologie. Le secteur est soutenu par un déficit de logements étudiants, avec une pénurie évaluée à 450 000 lits fin 2022 (source : Primonial REIM France).

La gestion étudie également un point d'entrée sur un fonds logistique de type Value-Add, développant des actifs de grade A et répondant aux plus hauts standards ESG.

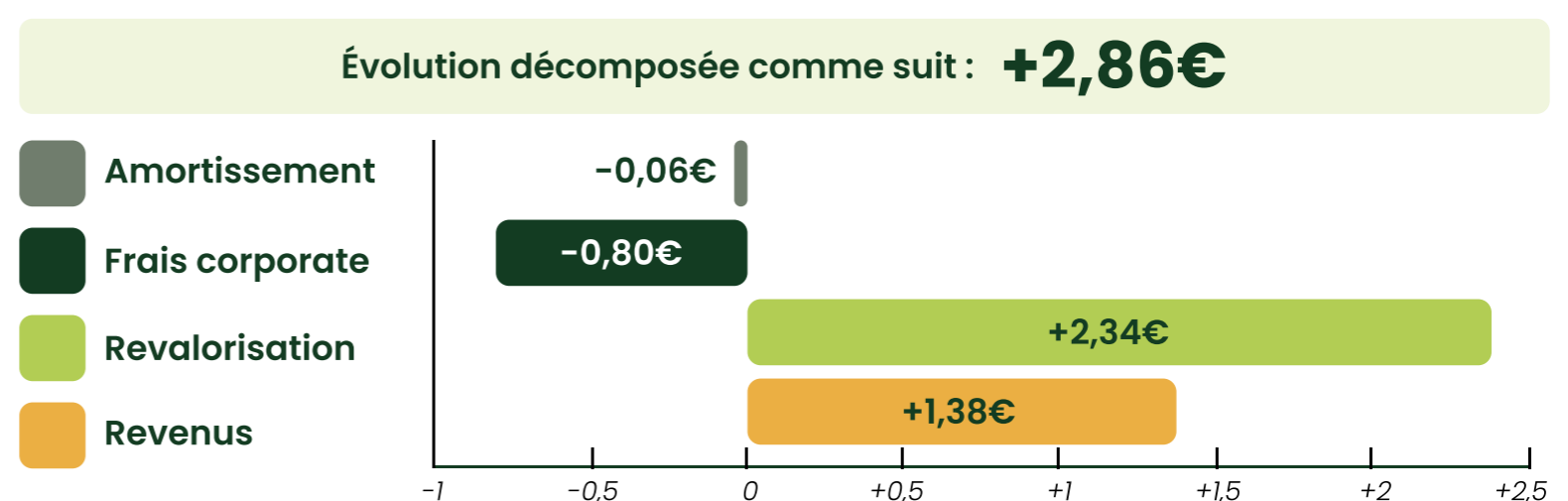
Compte tenu du positionnement de la SCI Linasens, les équipes de gestion Primonial Reim France estiment que la performance prévisionnelle (non garantie) pourrait être de l'ordre de 7% en 2023.

La SCI Linasens suit une stratégie d'investissement évolutive, axée sur l'analyse des cycles immobiliers à l'échelle européenne. Le premier cycle d'investissement se compose principalement d'immobilier logistique et de santé. La SCI Linasens est gérée par Primonial REIM France et distribuée en exclusivité par Linavest (groupe DLPK).

*La SCI Linasens ne fait pas appel public à l'épargne et ne fait pas l'objet d'un agrément par l'Autorité des marchés financiers (AMF). Elle est exclusivement disponible en tant qu'unité de compte au sein des contrats d'assurance-vie auprès des assureurs l'ayant référencée.

Décomposition de l'évolution de la VL pour la période du 31.12.2022 au 30.06.2023

Source : Primonial REIM France



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

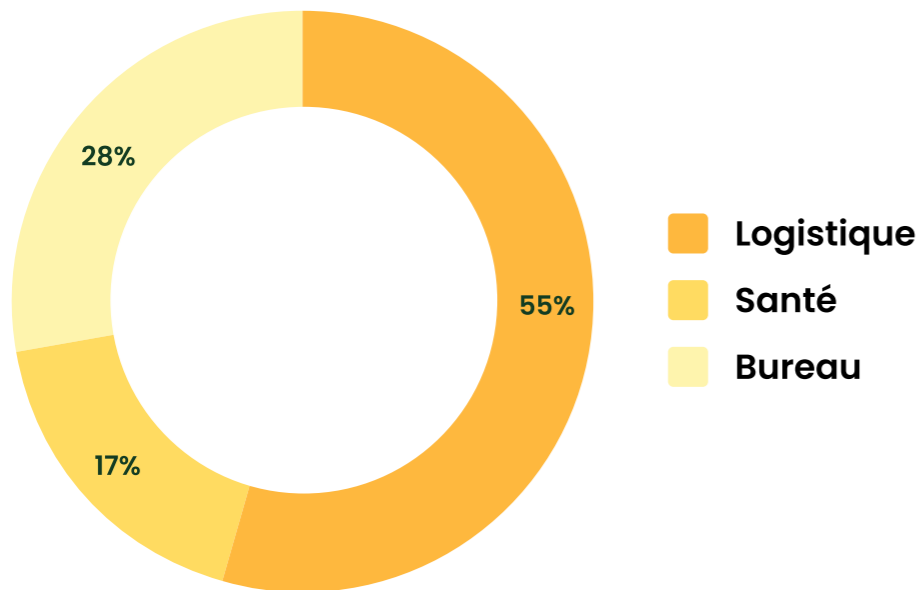
L'investissement en support d'unités de compte présente des risques dont le risque de perte en capital. Ces supports étant investis en immobilier, ils sont considérés comme peu liquides et doivent être envisagés dans une optique de long terme et de diversification du patrimoine. Les revenus potentiels 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.

Allocation immobilière

Source : Primonial REIM France au 30.06.2023

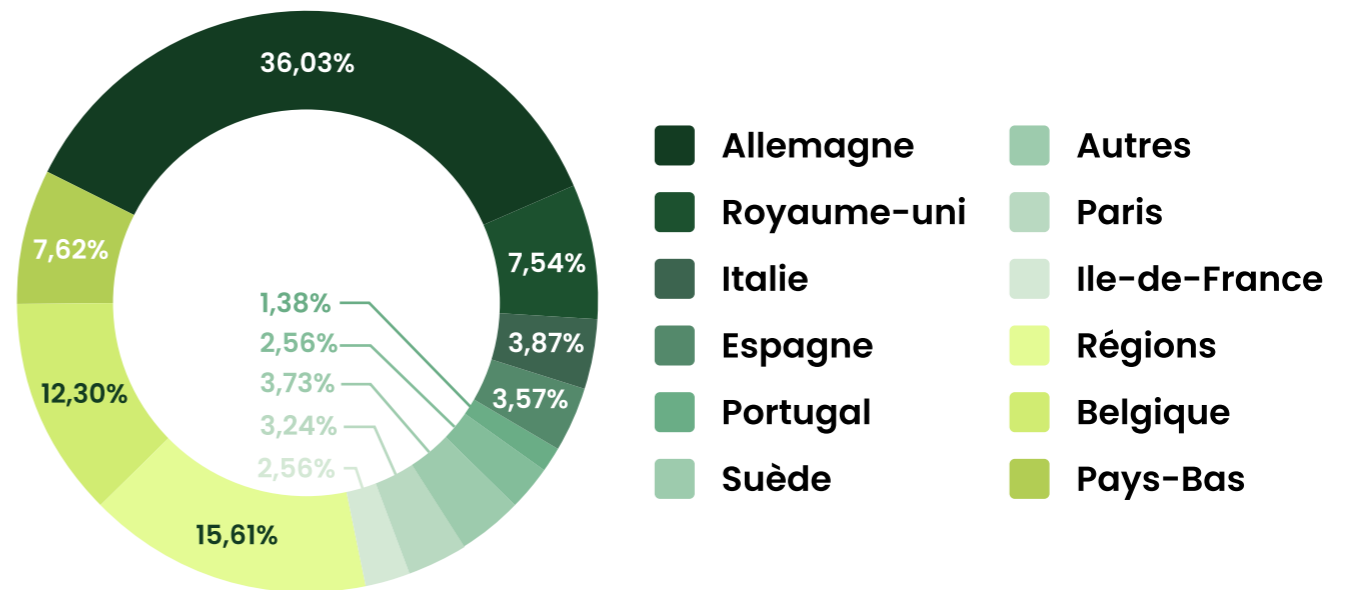
Répartition sectorielle

En pourcentage de la valorisation immobilière de la SCI au 30.06.2023



Répartition géographique

En pourcentage de la valorisation immobilière de la SCI au 30.06.2023



La tribune

Par Yann BALAY, Head of Healthcare – Education chez Primonial Reim France

Avec plus de 18 milliards d'encours gérés au 30.06.2023, Primonial REIM est le leader européen sur le secteur de l'immobilier de santé. Cette position est confortée récemment à la suite de l'opération d'Icade Santé.

Cette stratégie s'appuie sur la certitude que les besoins en infrastructures de santé et médico-sociales ne vont avoir de cesse d'augmenter au regard notamment des facteurs démographiques avec un vieillissement de la population européenne toujours plus important. Cette dynamique entraîne des besoins d'investissement importants pour des établissements de court, moyen et long séjour pour prendre en charge les maladies chroniques ou de longue durée.

Dans le contexte de marché actuel (augmentation des taux, inflation, etc.), l'immobilier de santé est l'une des classes d'actifs immobilières les plus défensives. Décorrélée des cycles économiques elle permet de concilier investissement socialement responsable et objectifs de performance financière pour les investisseurs grâce à des revenus stables et réguliers sur le long terme. Ces derniers ne sont cependant pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

En ligne avec cette stratégie, Primonial REIM a finalisé début juillet la première étape du rachat de la participation d'Icade dans ICADE SANTE – rebaptisée Præmia Healthcare – et en reprenant la gestion de la totalité du portefeuille valorisé à plus de 7 milliards d'euros. Ce patrimoine immobilier constitué au cours des 15 dernières années et exploité par les plus grands opérateurs est un portefeuille unique principalement localisé en France et composé d'établissements court séjour (cliniques MCO), la classe d'actif la plus résiliente du moment.



Pipeline d'investissement à l'étude

A titre indicatif uniquement, non garanti



Fonds logistique de type Value-Add, développant des actifs de grade A répondant aux plus hauts standards ESG.

Allocation minoritaire sur un secteur local en forte expansion bénéficiant de très bonnes perspectives de long terme.

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