

Chiffres clés au 30/06/2024

Actif net	176 580 185,49€
Valeur liquidative	107,29€
Nombre de parts	1 645 723
Performance depuis la création**	+7,29%
Performance YTD	+0,83%
LTV* au 30.06.2024	15,95%
Nombre de lignes du portefeuille	12
Valeur IFI au 31/12/2023	73,84€
Disponibilité assureurs	SPIRICA, AEP, CARDIF, LA MONDIALE, CNP ASSURANCE, GENERALI, SWISS LIFE & ORADEA

*Loan to value : Ratio d'endettement selon la méthode de calcul affinée tenant compte de l'endettement externe des filiales contrôlées
 **Le 24 août 2022

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	PRAEMIA 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
 ****jusqu'au 15/07/2024

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

PRIMONIAL REIM France devenu PRAEMIA REIM France depuis le 01/07/2024 a assuré la gestion du fonds pendant une période d'amorçage de deux ans après sa création afin d'accompagner la phase de lancement de la SCI Linasens et lui permettre la constitution d'une allocation immobilière qualitative et performante, notamment grâce à son expertise dans la sélection de fonds de fonds.

Cette phase d'amorçage aujourd'hui terminée entraîne **la fin des fonctions de PRAEMIA REIM France**. Cette fin de fonctions et **la nomination d'AESTIAM** en qualité de nouveau gérant de la SCI Linasens ont été actées lors de l'assemblée générale extraordinaire du 15/07/2024.

AESTIAM gère plus de **1,2 Mds euros d'actifs** et emploie une **40 aine de collaborateurs**. AESTIAM dispose d'un pôle de gestion expérimenté qui s'est renforcé avec l'arrivée d'un nouveau gérant senior qui connaît très bien la gestion des SCI. Et enfin AESTIAM a traversé les changements de cycle sans baisse de prix de part des SCPI et en conservant des indicateurs financiers résilients.

Concrètement **la stratégie de la SCI Linasens reste inchangée** ; avec comme première conviction **la logistique** et par opportunisme investir sur d'autres typologies bénéficiant de **points d'entrée favorables**.

Au 30/06/2024 la performance du 30/06/2023 au 30/06/2024 s'élève à **+3,96%**¹ et la performance YTD à +0,83%.

Cette performance positive¹ contenue de la SCI Linasens depuis le 1er janvier montre la résilience du modèle de la SCI qui a su compenser les baisses de valeurs dans le domaine de la santé (dont nous vous parlions dans le reporting du T1 2024) par d'autres moteurs de performance permettant d'afficher une performance consolidée positive.

Le marché immobilier a subi d'importants changements ces 4 dernières années. Aussi, il nous semblait important de rappeler la chronologie de ces mutations, qui sont les fondements des perspectives futures.

En 2020, le marché immobilier commence sa mue : la façon de « consommer » les biens immobiliers change, le télétravail s'impose dans nos vies, le e-commerce commence à gagner d'importantes parts de marché ;

En 2022 : L'augmentation brutale des taux d'intérêts impacte en premier lieu les pays périphériques de la France qui sont les premiers à subir des baisses de valeurs immobilières liées à leur mécanique de valorisation et à l'utilisation des leviers bancaires ;

En 2023 : la France subit à son tour les baisses de valeurs liées à la création de nouvelles primes de risques compte tenu de l'univers de taux. L'ampleur de ces corrections de valeurs varie selon la typologie des actifs.

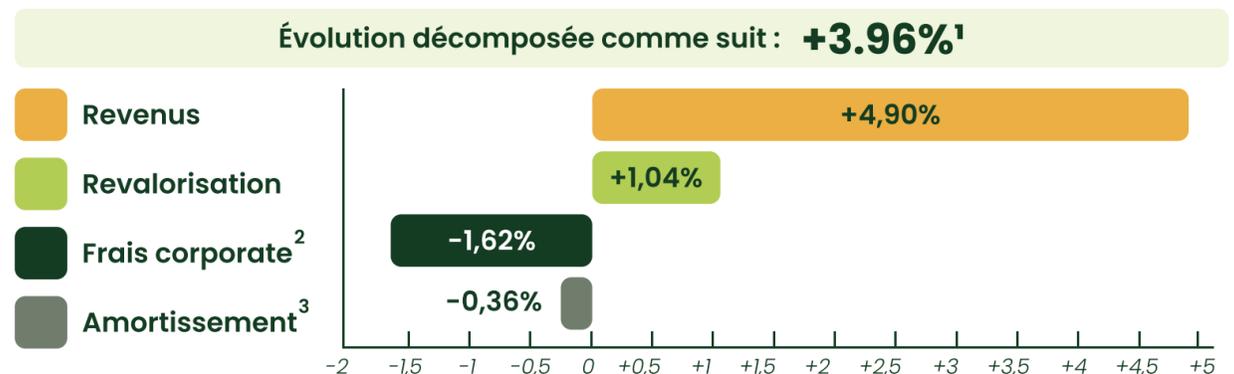
En 2024 : Certaines typologies continuent de réajuster leur prime de risque, tandis que d'autres montrent les prémices d'une reprise immobilières, les volumes de transactions repartent à la hausse portées notamment par une nouvelle dynamique de taux plus favorable au secteur immobilier.

2024 est une année de transition, cette nouvelle ère immobilière permet d'offrir des rendements potentiels plus attrayants qui jouent un rôle déterminant dans la construction de la performance future des véhicules immobiliers.

La SCI Linasens est gérée par PRAEMIA REIM France jusqu'au 15 juillet 2024 et distribuée en exclusivité par Linavest (groupe DLPK).

Décomposition de l'évolution de la VL pour la période du 30/06/2023 au 30/06/2024

Source : Praemia REIM France au 30/06/2024



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.

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps

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

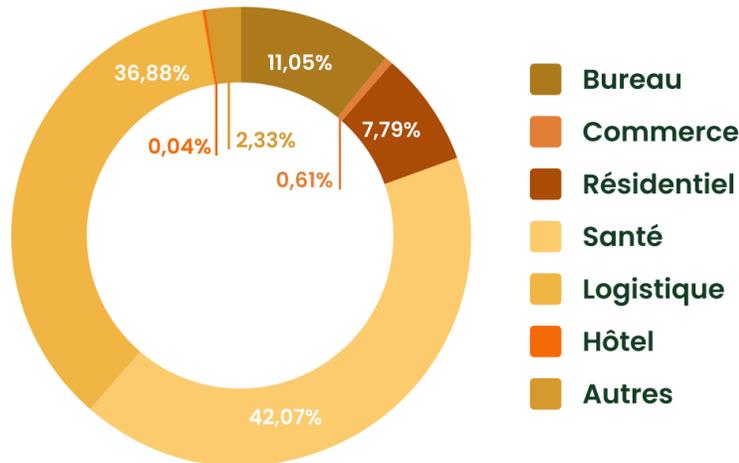
(3) Amortissement : les frais liés aux investissements sont amortis sur 8 ans.

Allocation immobilière

Source : Praemia REIM France au 30/06/2024

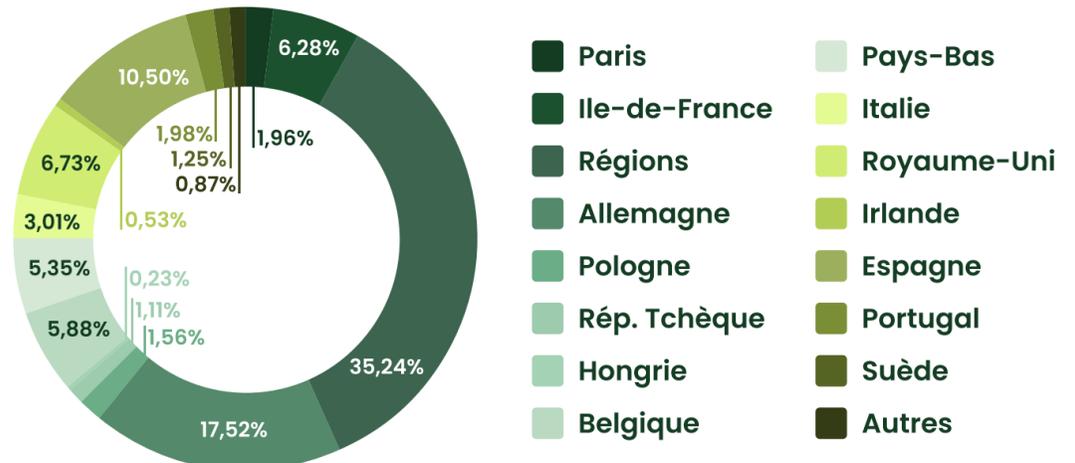
Répartition sectorielle

En pourcentage de la valorisation immobilière de la SCI au 30/06/2024



Répartition géographique

En pourcentage de la valorisation immobilière de la SCI au 30/06/2024



Le zoom

La SCI Linasens est investie depuis février 2023 dans le fonds PELF – Prologis European Logistics Fund.

PELF est un fonds institutionnel à thématique logistique extrêmement diversifié, avec 799 actifs détenus dans 12 pays pour plus de 19 milliards d'euros (en valeurs immobilières), le positionnant comme le fonds ayant la capitalisation la plus importante du marché.

Autre illustration de cette diversification : aucun locataire ne représente plus de 3,8% des loyers perçus par le fonds et le top 10 des locataires ne représente que 18,9% des revenus annuels. Les indicateurs financiers montrent la résilience et la qualité de la gestion : le taux d'occupation est de 97,3%, pour un taux de rendement net annualisé depuis 2007 de 5,80%¹.

Le fonds adopte une stratégie de gestion active via un asset picking rigoureux dans les zones géographiques à forte croissance.

Pour illustrer cette expertise, l'actif Eemhaven, situé dans la région de Rotterdam aux Pays-Bas, acquis pour 4,2 M€ en 2018, est aujourd'hui estimé 15,8 M€². Ceci est le résultat d'une stratégie création de valeur en 2 étapes :

1. La réalisation de travaux afin de répondre aux exigences actuelles des occupants logistiques ;
2. La location de l'actif à un occupant de premier rang

La ligne d'investissement PELF – Prologis European Logistics Fund illustre parfaitement la stratégie de gestion de la SCI Linasens. Le contexte actuel de tendance à la stabilisation des taux crée de nombreuses opportunités d'investissement à l'étude, qui permettent de cibler des niveaux de performance futurs compétitifs³.



Source : Prologis le 30 juin 2024

¹ Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

² Plus-value latente non réalisée, réalisée à des fins de comparaison avec la valeur historique d'acquisition uniquement. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs, et ne sont pas représentatifs du portefeuille global du fonds.

³ Performance cible non garantie. Ces anticipations et prévisions sont celles des gérants de la SCI Linasens, et ne sont pas communiquées par PROLOGIS.

Pipeline d'investissement à l'étude

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



Fonds de data-center pour profiter d'une demande soutenue par l'augmentation des besoins.

Fonds logistique pan-européens exposés à plus de 130 actifs.

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 :
Risques 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.

AESTIAM SAS au capital de 400 000 € - RCS Paris 642 037 162 - N° TVA FR55642037162 - Société de Gestion de Portefeuille - Agrément AMF n° GP 14 000024 du 11 juillet 2014 Siège social : 90, rue de Miromesnil 75008 PARIS - 01 55 52 53 16

LINAVEST 215, Avenue Le Nôtre - BP 90335 - 59056 Roubaix Cedex 1 - Tél : 09 73 77 78 79 | 23, Rue Royale - 75008 Paris - Tél : 01 87 66 85 00 | www.linavest.fr | SAS au capital de 100 000 € immatriculée au RCS Lille Métropole sous le n° 915 050 884 - Siège social 215 Avenue Le Nôtre 59100 Roubaix - Inscrite en qualité de Conseiller en investissements financiers à l'ORIAS sous le n° 23000540 (site internet : www.orias.fr) et adhérente de la CNCGP.

Praemia 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. <https://www.praemiarreim.fr/fr/>