

Chiffres clés au 30.09.23

Actif net	174 432 061,90€
Valeur liquidative	105,68€
Nombre de parts	1 650 415
Performance sur une période de 12 mois (depuis la création, le 16/08/2022 jusqu'au 16/08/2023)	+5,38%
Performance YTD	+5,33%
LTV** au 30.09.2023	14,97%
Nombre de lignes du portefeuille	11
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



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

Le troisième trimestre 2023 est sans conteste marqué par une cristallisation des inquiétudes sur les marchés immobiliers. La France, à l'instar des autres pays européens, n'y échappe pas et certains actifs immobiliers sont impactés par des corrections de valeurs.

Actuellement 2 cycles se superposent :

1. L'évolution des taux d'intérêt ayant eu un impact direct sur la valorisation des actifs immobiliers
2. Les évolutions sociétales et la digitalisation de l'économie engendre de nouvelles manières de consommer l'immobilier (progression du e-commerce, rationalisation des espaces, importance croissante accordée à la localisation et sa centralité).

La SCI Linasens créée en 2022 affiche une nette progression de sa valeur liquidative, celle-ci passant de 103,20€ (30/06/2023) à 105,68€ / part (27/09/2023).

La performance sur 12 mois depuis la création (16/08/2022) jusqu'au 16/08/2023 s'élève à +5,38%. La performance depuis le début de l'année de la SCI Linasens s'établit à +5,33%, au 27/09/2023 pour un actif net de 174,4 millions d'euros, soit une collecte nette de 44,6 millions d'euros sur la période.

Dans ce contexte de marché, la SCI tire profit de :

- son approche opportuniste afin de saisir des points d'entrée créés par l'impact de l'évolution des taux d'intérêt sur la valorisation des actifs immobiliers ;
- sa connaissance des nouvelles façons de « consommer » l'immobilier, qui guident sa stratégie d'investissement de performance absolue (sélection des secteurs les plus soutenus par la conjoncture macroéconomique).

A ce jour, la SCI dispose d'une poche de liquidité réelle de 22%, et a décidé de maintenir temporairement ce ratio entre 15 et 20% (vs. 5% au minimum statutairement) car :

- Cela ne pénalise pas la performance de la SCI qui est déjà de +5,33% en date du 27/09/2023 ;
- Les lignes de trésorerie sont mieux rémunérées grâce à la remontée de taux ;
- il est préférable de detenir des liquidités qui seront utilisés pour saisir des opportunités prochainement.

Côté investissements, Linasens a participé en direct à l'opération ICADE SANTE au mois de juillet 2023 bénéficiant d'une forte revalorisation à son acquisition.

A ce jour, plusieurs investissements paneuropéens sur le secteur de la logistique sont à l'étude.

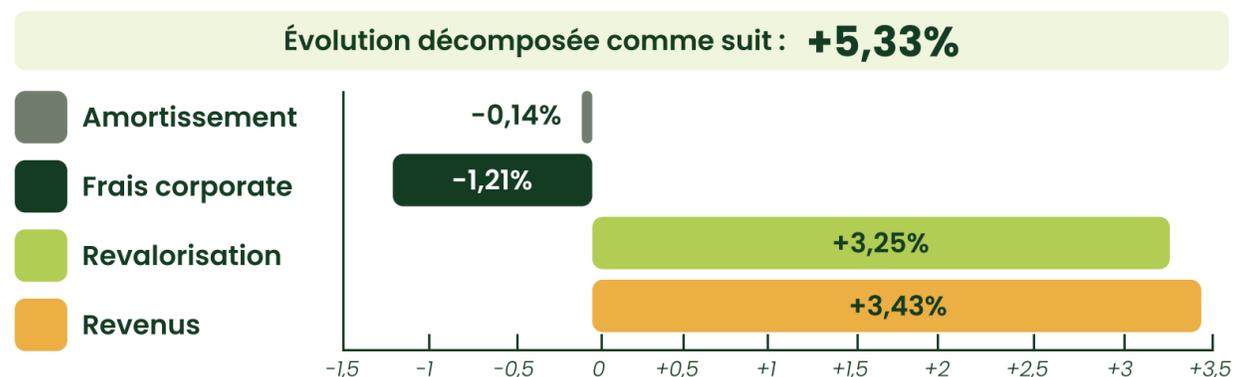
Nous serons au plus proche de nos partenaires distributeurs tout au long du dernier trimestre 2023, avec des visites dans une dizaine de villes en France, et serions ravis de vous y rencontrer.

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 30.09.2023

Source : Primonial REIM France au 30.09.2023



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.

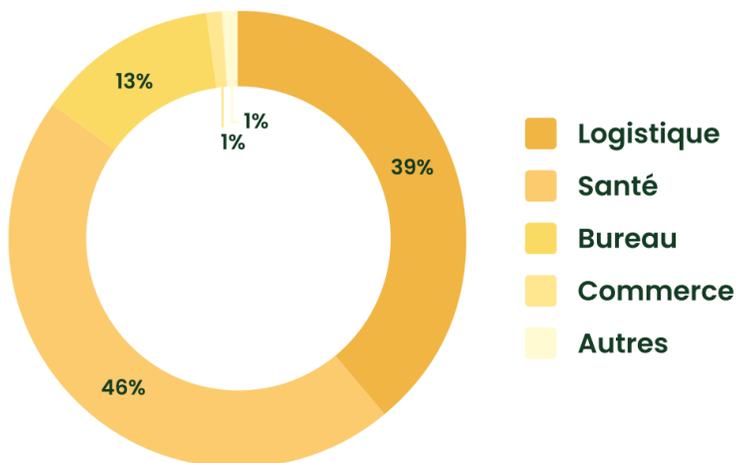
Les revenus potentiels de cet investissement ne sont pas garantis. Ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution des marchés immobiliers et de la conjoncture économique. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Allocation immobilière

Source : Primonial REIM France au 30.09.2023

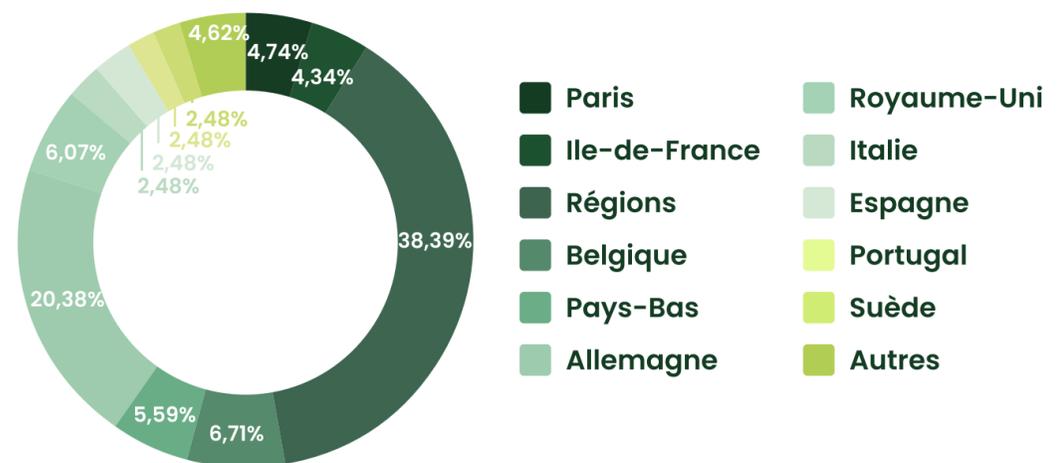
Répartition sectorielle

En pourcentage de la valorisation immobilière de la SCI au 30.09.2023



Répartition géographique

En pourcentage de la valorisation immobilière de la SCI au 30.09.2023



La tribune

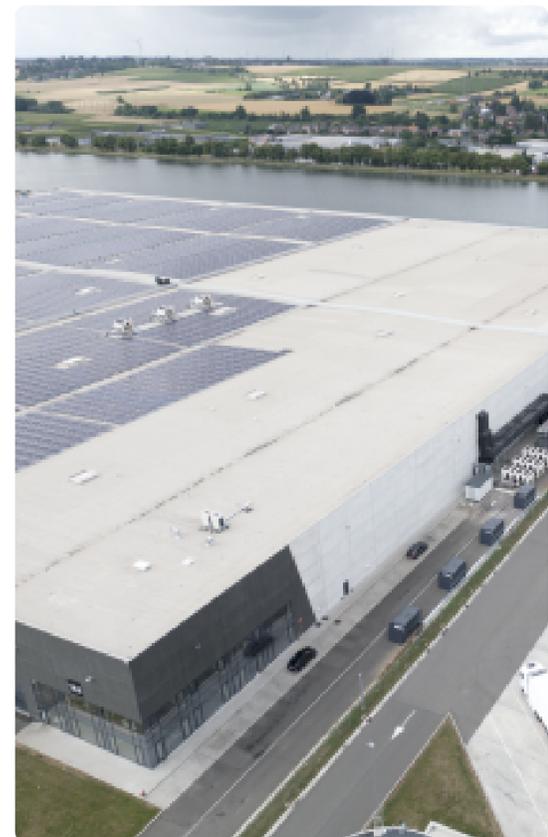
Louis Molino, Responsable du Fund Management – Fonds de fonds (SCI en UC) chez Primonial REIM France

La SCI Linasens est gérée chez Primonial REIM par une équipe de gestion de qualité constituée depuis 2014. Linasens affiche une ambition singulière, avec un positionnement très opportuniste, et son timing de lancement dans un contexte de marché chahuté, est propice à la création de performance. Ce premier exercice en est la démonstration.

Nous restons cependant attentifs à l'évolution des perspectives, mais le choix de cibler la logistique comme constituant principal du portefeuille en 2023 a déjà permis de contribuer à la performance de la SCI Linasens, c'est en effet le secteur qui affiche les meilleures perspectives de croissance, avec une évolution des rendements à 4 ans estimée à près de +7% par an au niveau mondial, selon une étude récente publiée par LaSalle. (*LaSalle's global real estate securities program, projections en date d'août 2023*)

Plus généralement, nous nous efforçons d'organiser nos plans d'investissements sur des éléments tangibles de recherche immobilière, tout en conservant à terme un objectif de diversification sectoriel et géographique important, indispensable à la protection de l'épargne sur le temps long.

A noter que la SCI affiche une collecte nette positive en 2023 avec une tendance qui se confirme sur cette fin d'année 2023, nous envisageons prioritairement de profiter de cette capacité d'investissement pour continuer d'améliorer le profil de rendement immobilier du fonds, en sélectionnant des actifs et participation qui permettront de capitaliser des revenus importants (*non garantis*).



Pipeline d'investissement à l'étude

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



Plusieurs fonds logistiques institutionnels paneuropéens sont à l'étude. Ces fonds répondent à des standards ESG élevés.

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