

CHIFFRES CLÉS

Actif net :	110 552 996,53€
Valeur liquidative :	100,33€
Valeur de souscription :	100,33€
Nombre de parts :	1 101 890
Performance depuis la création* :	0,33%
LTV** au 31.12.2022 :	0,00%
Effet levier** au 31.12.22 :	1,00
Nombre de lignes du portefeuille :	6
Disponibilité assureurs :	SPIRICA, AEP, LA MONDIALE, CNP ASSURANCE

*Date de création : Août 2022

**Méthode de calcul affinée tenant compte de l'endettement externe des filiales contrôlées

CARACTÉRISTIQUES

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% acquis au fonds*
Frais de gestion :	1,60%
Facteur de risques :	risque de perte de capital, risque d'endettement, risque immobilier, risque de marché, risque de liquidité

*Commission exonérée sur les 250 premiers millions €

PROFIL DE RISQUE (SRI)

De risque plus faible	1	2	3	4	5	6	7	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.

linasens

challenge the future

REPORTING TRIMESTRIEL

L'inflation a été le maître-mot de l'année 2022. En réaction, les banques centrales ont resserré leurs politiques monétaires, marquant ainsi la fin d'une décennie de taux historiquement bas. Le durcissement des conditions d'accès aux financements a directement pesé sur la performance des stratégies d'investissement immobilières.

Ainsi, compte tenu des perspectives de valorisations et des corrections de valeurs immobilières anticipées, Primonial REIM France a minimisé la prise de risques afin de se tenir prêt en 2023 à saisir les opportunités générées par les baisses de valeurs attendues. Cette stratégie s'est avérée payante, comme le montre la performance légèrement positive depuis le lancement de +0.33% au 31/12/2022.

Au 31/12/2022, l'actif net s'élève à 110,55 millions d'euros, et la valeur liquidative à 100,33€.

La collecte de la SCI Linasens est déployée de la façon suivante :

- Sur la poche logistique, un partenariat sous le format de club deal avec un logisticien Belge et une prise de participation dans une foncière logistique paneuropéenne ont été mis en œuvre, avec des TRI cibles de 8% et 10%, respectivement ;
- Sur la poche santé, une prise de participation dans un club deal consistant en l'acquisition de 2 EHPAD situés en France et l'achat de parts de SCPI dans des conditions compétitives ont été effectués ;
- La trésorerie en attente d'investissement est placée sur des comptes à termes dont la rémunération est comprise entre de 2.7% et 3.5%, ainsi qu'un OPCVM Monétaire ISR afin de bénéficier de l'appréciation du marché obligataire et de garantir la liquidité de la SCI. En outre, la SCI Linasens étudie plusieurs investissements logistiques paneuropéens et négocie actuellement les meilleurs points d'entrée.

Dans ces conditions, les gérants sont en mesure de réitérer l'objectif de performance de 5% par an, net des frais de gestion du véhicule.

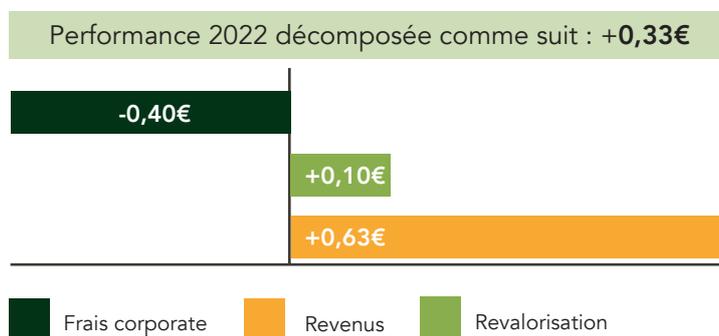
La SCI Linasens suit une stratégie d'investissement évolutive, axée sur l'analyse des cycles immobiliers à l'échelle européenne.

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).

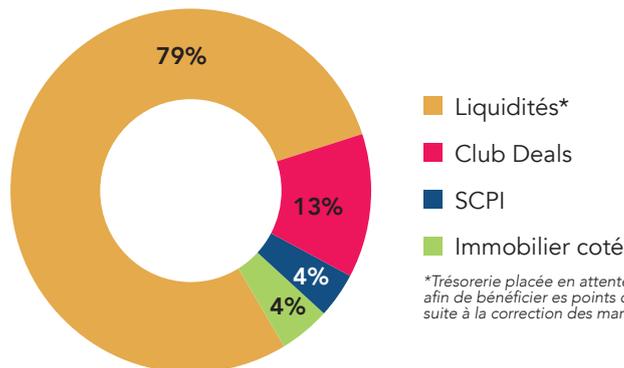
ATTRIBUTION DE PERFORMANCE

Source : Primonial REIM France



ALLOCATION GLOBALE

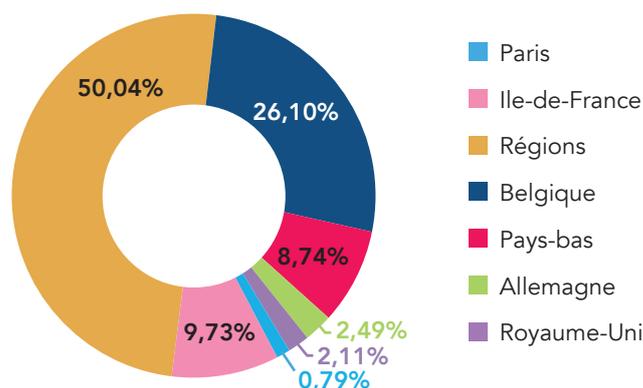
Source : Primonial REIM France



*Trésorerie placée en attente d'investissement afin de bénéficier es points d'entrée en 2023, suite à la correction des marchés immobiliers.

ALLOCATION IMMOBILIERE

Source : Primonial REIM France



Le marché immobilier en 2023

Par Daniel While, MRICS, Directeur Recherche, Stratégie et Développement Durable chez Primonial REIM France

Depuis 2011, le régime immobilier était copieux mais équilibré : une baisse continue des taux qui poussait les valeurs d'actifs à la hausse ; des loyers stables au gré d'une croissance économique molle; et un rendement locatif qui plaçait l'immobilier loin devant son concurrent obligataire, d'où une exceptionnelle attraction des capitaux particuliers et institutionnels.

En 2022, nous avons redécouvert l'inflation (10% en zone euro) et la BCE a dégainé l'arme à sa disposition : la hausse des taux, jusqu'à 2,50% aujourd'hui. Changement complet de régime pour l'immobilier.

Désormais, pour doper la performance, les sucres courts de l'augmentation mécanique des prix sont remplacés par les sucres lents de l'augmentation des loyers indexés. La rentabilité du locataire devient prépondérante. Les murs loués à des opérateurs solides « à baux longs » – logistique, santé, hôtellerie – sont au menu des investisseurs en 2023.



Source : Site Internet Montea.com

PIPELINE D'INVESTISSEMENTS A L'ETUDE

LOGISTIQUE & SANTE

Etude du point d'entrée sur un des plus gros fonds institutionnel Paneuropéen bénéficiant d'un TRI cible supérieur à 8%

Portefeuille de 2 actifs logistiques situés en Europe, avec un TRI cible supérieur à 8%

Prise de participation dans un club deal santé de taille importante, sur des actifs situés en France



MÉTHODES 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%

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- 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 le 17 mai 2016 par la CCI de Paris Ile-de-France, et garantie par la société CNA Insurance Company Ltd, située 37 rue de Liège – 75008 PARIS. Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière Police n°ABZX73-001 souscrite auprès de Liberty Mutual Insurance 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.com

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 Lininvest 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. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. La SCI détient directement ou indirectement des immeubles dont la vente implique des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. Par nature, les actifs immobiliers sont jugés peu liquides. La SCI présente un risque de perte en capital. Sa performance n'est pas garantie. 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.