

Chiffres clés au 31.12.2023

Actif net	185 448 172,32€
Valeur liquidative	106,41€
Nombre de parts	1 742 618
Performance sur une période de 12 mois	+6,06%
Performance YTD	+6,06%
LTV**	15,47%
Nombre de lignes du portefeuille	10
Valeur IFI	73,84€*
Disponibilité assureurs	SPIRICA, AEP CARDIF, LA MONDIALE, CNP ASSURANCES, GENERALI, SURAVENIR, ORADEA et SWISS LIFE

*sous réserve de l'approbation des comptes annuels par les Commissaires aux comptes

**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

Chers partenaires,

Comme vous le savez, la **SCI Linasens** a été lancée en août 2022, dans un marché immobilier en pleine mutation source d'opportunités, avec des hausses de taux majeures et très rapides qui ont fortement impacté les valeurs des actifs immobiliers.

A ce jour, les taux ne sont pas encore stabilisés, mais les économistes s'accordent à dire que les hausses les plus importantes sont derrière nous et que des baisses de taux sont possibles dès le 2nd semestre 2024.

Au terme de cette année 2023 particulière, la **SCI Linasens** signe une performance réalisée de **+6,06%** dépassant ainsi nettement son objectif de performance (non garanti) de 5% par an**.

La décomposition de la performance de la **SCI Linasens**, montre que c'est naturellement le rendement qui est le plus contributeur à la performance (55% de la performance brute vs 45% de la performance brute pour la création de valeur).

Cette nouvelle ère immobilière permet des points d'entrée offrant d'avantage de rendement alors que la création de valeur était le moteur de performance lors de la période de baisse de taux.

A ce titre, les baux logistiques bénéficient d'une indexation favorable (A titre d'exemple, en France, l'indice ILAT servant d'indice de référence pour le secteur de la logistique affiche une performance de +6,12% sur un an glissant au T3 2023, Source : Statistiques INSEE parues le 20/12/2023).

Le secteur de la logistique est une des principales thématiques d'investissement de la **SCI Linasens : elle représente 40,12% de l'allocation immobilière au 31/12/2023.**

La SCI termine également l'année avec une poche de liquidités placées en attente d'investissement de près de 25%. Cette poche nous l'avons décidé pour plusieurs raisons :

1. ne pas avoir à dévaluer notre patrimoine en cas de rachats massifs ;
2. être en mesure de saisir des points d'entrée en 2024 compte tenu d'une performance déjà au-dessus de l'objectif de la SCI.

La SCI affiche une collecte nette positive en 2023, sans rachat massif, ce qui nous permet de déployer une partie de la poche de liquidités dès le mois de Janvier, avec notamment 2 dossiers d'investissement en cours de déploiement.

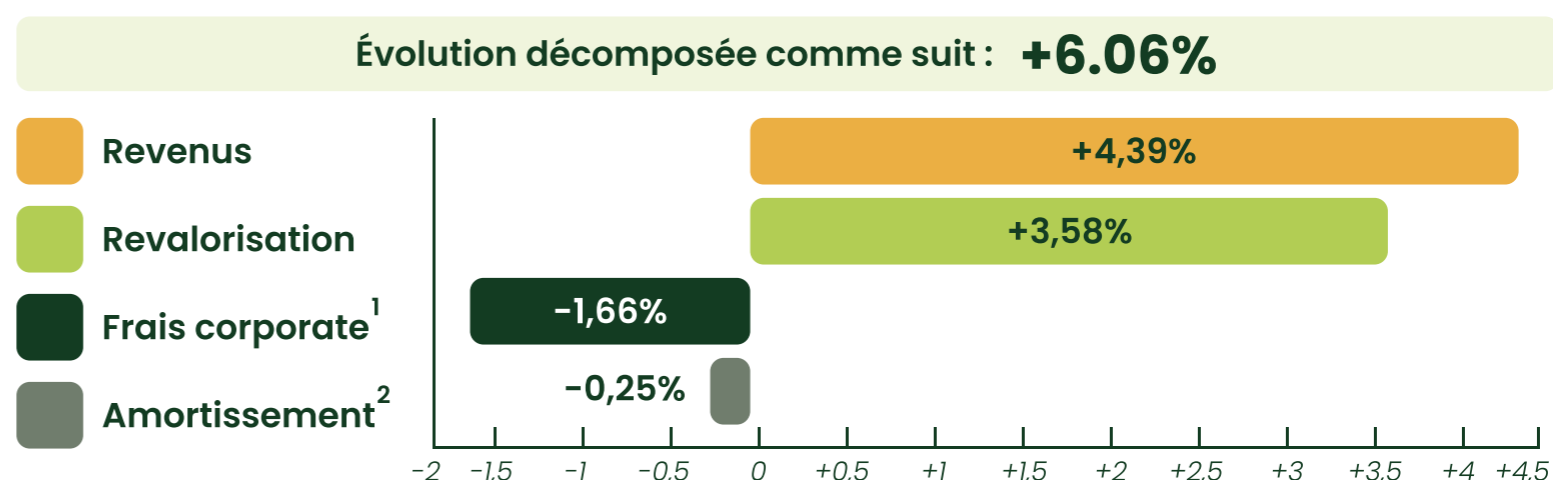
La SCI Linasens est gérée par Primonial REIM France et distribuée en exclusivité par Linavest (groupe DLPK).

*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.

**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 31.12.2022 au 31.12.2023

Source : Primonial REIM France au 31.12.2023



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.

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

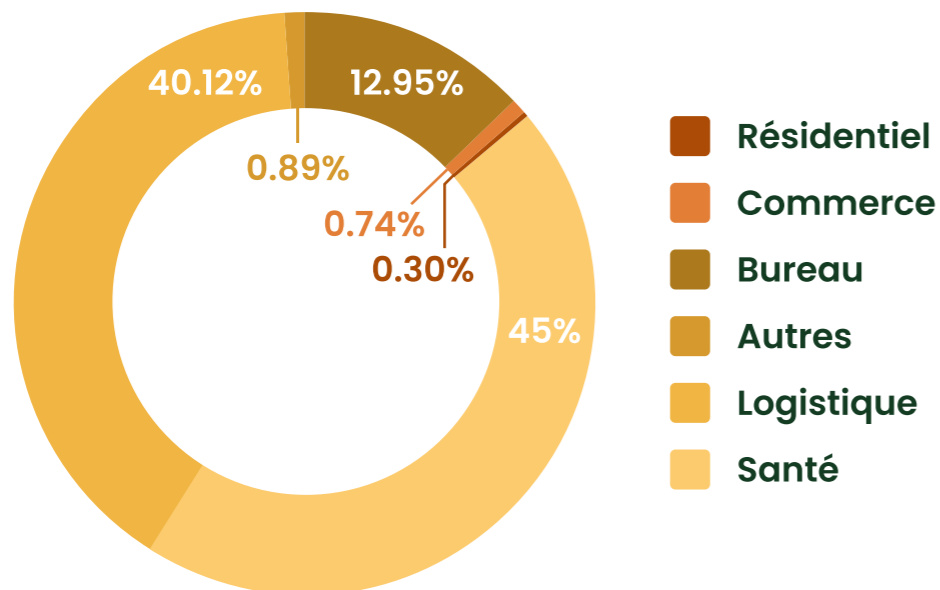
(2) Amortissement : les frais liés aux investissements sont amortis sur 8 ans.

Allocation immobilière

Source : Primonial REIM France au 31.12.2023

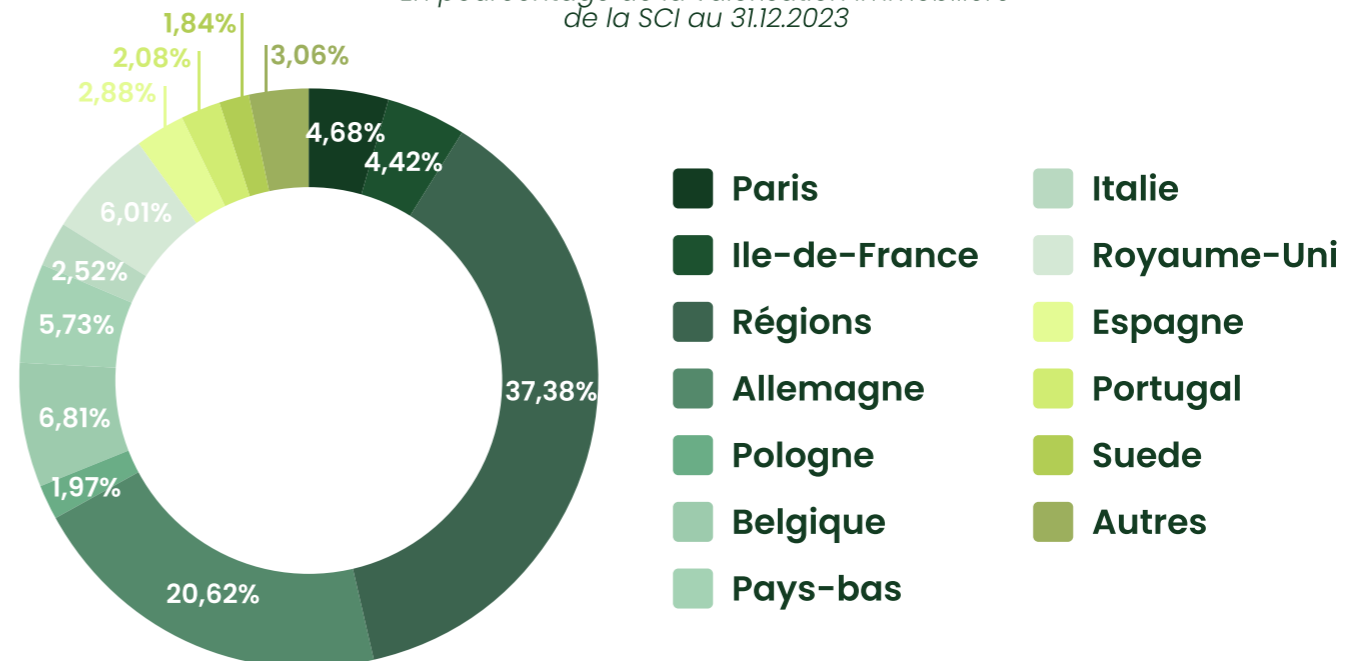
Répartition sectorielle

En pourcentage de la valorisation immobilière de la SCI au 31.12.2023



Répartition géographique

En pourcentage de la valorisation immobilière de la SCI au 31.12.2023



La tribune

Adrien Lhermitte, Directeur Général de LINAVEST

Entrer en 2024 avec une capacité d'investissement importante est une vraie force, car cela permet de **saisir des opportunités de marché**.

Nous anticipons qu'en début d'année 2024, certaines positions du portefeuille pourraient être challengées. Toutefois, nous savons aussi que nous disposons de réserves de performance sur d'autres lignes, nous permettant de réitérer notre objectif de performance de 5% par an (non garanti).

La collecte nette positive que nous avons grâce à vous depuis le lancement de la **SCI Linasens** va aussi nous permettre de saisir des opportunités d'investissement qui proposent des potentiels de revalorisation immédiat à l'acquisition et/ou des rendements embarqués (non garantis) relatifs pour le fonds.

Un des effets du changement de cycle immobilier concerne la décomposition de la performance : la composante **revenus est désormais plus significative que la composante revalorisation**.

En résumé, nous entrons en 2024 forts d'un positionnement permettant de capitaliser sur le contexte riche en opportunités.

Nous avons hâte d'échanger avec vous et de venir à votre rencontre, et d'ici là nous restons joignables pour répondre à toutes vos questions.

linasens
challenge the future

Pipeline d'investissement à l'étude

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



Portefeuille de residences etudiantes situées en Espagne, potentiel de revalorisation immédiat lors de l'acquisition ;

Fonds d'usufruit diversifié avec un rendement potentiel embarqué relatif pour la SCI

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