

# Document d'Informations Clés

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

Nom du produit : SCI LINASENS (ISIN : FR001400C4M8)

Nom de l'Initiateur du PRIIP : **Primonial REIM France (PREIM France)**

Site web de l'initiateur du PRIIP : [www.primonialreim.fr](http://www.primonialreim.fr) – Appelez le 01 44 21 73 93 pour de plus amples informations

Autorité compétente de l'initiateur du PRIIP pour le document d'informations clés : **Autorité des Marchés Financiers**

Date de production du document d'informations clés : 09/09/2022

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

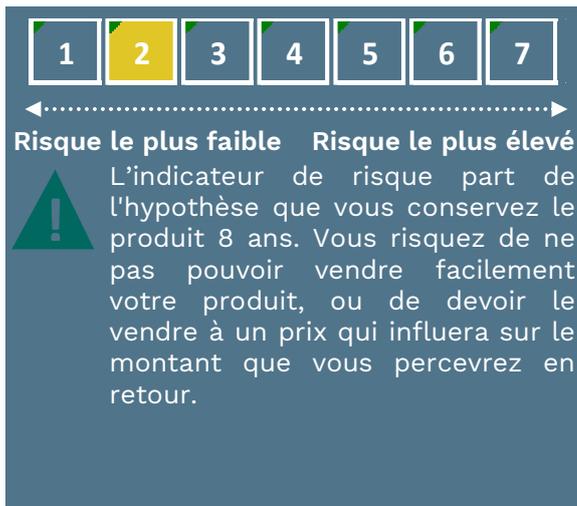
Type	Société Civile Immobilière
Objectifs	Proposer aux investisseurs une récurrence de performances et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier détenu directement et indirectement, localisé dans les Etats européens membres de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique (OCDE).

Investisseurs de détail visés	Tous investisseurs souscrivant un contrat d'assurance-vie proposant le produit en unité de compte ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier, recherchant la performance d'un placement à long terme dans les classes d'actifs décrites dans les « Objectifs » et capable de supporter une perte en capital modérée, à savoir la perte totale ou partielle des sommes investies dans cette unité de compte.
-------------------------------	--

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque

Objet et principales limites de l'indicateur



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 2 sur 7, qui est une classe de risque basse. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau faible, et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés il est très peu probable que la capacité de la SCI LINASENS à vous payer en soit affectée.

### Risques pertinents qui ne sont pas suffisamment pris en compte par l'indicateur

Risque de liquidité, risque de défaillance d'un locataire ou d'un co-contractant, risques liés aux aléas de la construction et de la mise en location, risque de durabilité, risque de taux et de change. Le recours à l'endettement expose le produit à des risques de crédit et de contrepartie susceptibles d'affecter le rendement du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat.

### Perte maximale possible de capital investi

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser les sommes dues, vous pouvez perdre l'intégralité de votre investissement.

Toutefois, vous bénéficiez peut-être d'un programme de protection des consommateurs (voir la section <<Que se passe-t-il si nous ne sommes pas en mesure d'effectuer les versements ?>>). L'indicateur présenté ci-dessus ne prend pas en compte cette protection.

### Scénarios de performance

#### Investissement de 10 000 euros

Scénarios		1 an	4 ans	8 ans (Période de détention recommandée)
<b>Scénario de tension</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>9 405,73 €</b>	<b>9 188,08 €</b>	<b>8 860,42 €</b>
	Rendement annuel moyen	-5,94%	-2,09%	-1,50%
<b>Scénario défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>10 328,09 €</b>	<b>12 194,19 €</b>	<b>16 217,72 €</b>
	Rendement annuel moyen	3,28%	5,08%	6,23%
<b>Scénario neutre</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>10 629,86 €</b>	<b>13 064,51 €</b>	<b>18 324,80 €</b>
	Rendement annuel moyen	6,30%	6,91%	7,86%
<b>Scénario favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>10 937,49 €</b>	<b>14 033,01 €</b>	<b>20 874,85 €</b>
	Rendement annuel moyen	9,37%	8,84%	9,64%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 ans en supposant que vous investissiez 10 000 €.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant 8 ans.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

### Que se passe-t-il si Primonial REIM France n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Primonial REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Une défaillance de la société de gestion serait sans effet pour votre investissement dans le Produit.

### Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires. Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

### Coûts au fil du temps

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

## Investissement de 10 000 euros

### Scénarios

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 4 ans	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée
<b>Coûts totaux</b>	290 €	1 211 €	2 570 €
Incidence sur le rendement (réduction de rendement) par an	2,90%	2,90%	2,90%

### Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

### Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an

<b>Coûts ponctuels</b>	<b>Coûts d'entrée</b>	0%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement.
	<b>Coûts de sortie</b>	0%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
<b>Coûts récurrents</b>	<b>Coûts de transaction de portefeuille</b>	1,00%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	<b>Autres coûts récurrents</b>	1,90%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts présentés à la section II. Les produits d'investissement immobilier présentent la particularité d'inclure les frais d'exploitation de leur patrimoine immobilier dans les frais récurrents.
<b>Coûts accessoires</b>	<b>Commissions liées aux résultats</b>	0%	L'incidence des commissions liées aux résultats.
	<b>Commissions d'intéressement</b>	0%	L'incidence des commissions d'intéressement.

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

**Période de détention recommandée : 8 ans**

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de l'initiateur du produit, (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

- Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de l'initiateur :  
serviceclients@primonialreim.com  
ou bien : Primonial REIM France, Service Associés, 36 rue de Naples, 75008 Paris
- Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct.

## Autres informations pertinentes

**Avant sa souscription, l'investisseur (assureur-vie) souscrivant le produit en direct reçoit une copie des statuts de la société, du dernier document d'information des investisseurs, du dernier rapport annuel, et un bulletin de souscription. Cette obligation légale incombe à l'initiateur. L'attention de l'investisseur est attirée sur les facteurs de risques qui sont détaillés dans les documents qui lui sont remis, qu'il n'appartient pas au présent Document d'Informations Clés de lister exhaustivement.**

## Caractéristiques principales de l'unité de compte représentative du support

### SCI LINASENS

**fonds d'investissement alternatif constitué sous forme d'une société civile immobilière régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce relatifs au capital variable des sociétés, par les dispositions des articles L. 214-24 III. et suivants du Code monétaire et financier régissant les « Autres FIA »**

(ci-après désigné « LINASENS »)

*Ce document fournit les caractéristiques principales de l'unité de compte représentative du support LINASENS. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste la sélection de cette unité de compte et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause de sélectionner ou non cette unité de compte.*

*Cardif Assurance Vie et Cardif Retraite ne donnent aucune garantie à l'adhérent/souscripteur notamment en ce qui concerne la durée, la valeur de remboursement ou le rendement de LINASENS. Conformément aux dispositions de l'article A. 132-5 du Code des assurances, Cardif Assurance Vie et Cardif Retraite ne s'engagent que sur le nombre d'unités de compte, mais pas sur leur valeur. La valeur de ces unités de compte, qui reflète la valeur d'actifs sous-jacents, n'est pas garantie mais est sujette à des fluctuations à la hausse ou à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers et immobiliers.*

### **LINASENS présente un risque de perte en Capital Net Investi<sup>1</sup> partielle ou totale**

Avant toute sélection de ce support en unités de compte, l'adhérent/souscripteur est invité à prendre connaissance des statuts LINASENS et du Document d'Information Clés (« DIC ») applicable à la société LINASENS.

Ces documents sont accessibles sur le site internet : [Documents d'informations clés \(DIC\) des contrats AEP - PRIIPS \(cardif.fr\)](#) sous l'onglet « Télécharger DIC » ou sur simple demande auprès de la Société de Gestion Primonial Reim France.

Les parts de LINASENS sont souscrites par Cardif Assurance Vie et Cardif Retraite et sont proposées dans le cadre d'un versement complémentaire ou d'un arbitrage au sein des contrats d'assurance vie, de capitalisation ou de retraite libellés en unités de compte. De ce fait, les règles propres à ces contrats s'appliquent à l'adhérent/souscripteur.

#### **I. STRUCTURE**

##### **Nature juridique**

LINASENS est un fonds d'investissement alternatif, constitué sous la forme d'une Société Civile Immobilière (« SCI ») régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce relatifs au capital variable des sociétés, par les dispositions des articles L. 214-24 III. et suivants du Code monétaire et financier régissant les « Autres FIA », par toutes dispositions légales et réglementaires qui modifieraient ou complèteraient ces textes, ainsi que par les statuts de LINASENS.

LINASENS n'est pas soumis à l'agrément de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») et peut adopter des règles d'investissement dérogeant aux règles applicables aux fonds agréés par l'AMF.

---

<sup>1</sup> Le Capital Net Investi correspond à la valeur de souscription d'une part de LINASENS, multipliée par le nombre de parts de LINASENS, diminuée des frais d'entrée/arbitrage et des frais de gestion annuels du contrat d'assurance vie ou de capitalisation, hors fiscalité et prélèvements sociaux.

<b>Société de Gestion</b>	<p>PRIMONIAL REIM France (la « <b>Société de Gestion</b> ») est désignée par décision des associés de LINASENS pour agir en qualité de gestionnaire de fonds d'investissement alternatifs afin d'assurer la gestion des investissements (y compris la gestion du portefeuille et des risques), le suivi, l'évaluation et certaines autres fonctions relatives à LINASENS.</p> <p>La Société de Gestion est agréée en tant que gestionnaire de fonds d'investissement alternatifs (AIFM) et supervisée par l'AMF sous le numéro GP-11000043.</p> <p>La Société de Gestion est une société anonyme à directoire et à conseil de surveillance de droit français, dont le siège social est situé 36 rue de Naples - 75008 Paris et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 531 231 124 R.C.S. Paris.</p>
<b>Gérant</b>	<p>La Société de Gestion est le gérant de LINASENS (le « <b>Gérant</b> »).</p> <p>Le Gérant a le pouvoir d'administrer et de gérer LINASENS et de conduire ses activités, conformément aux dispositions des statuts de LINASENS et aux lois et réglementations applicables. Tous les pouvoirs, y compris les pouvoirs de représentation, non expressément attribués par les lois et réglementations ou les statuts de LINASENS, sont confiés au Gérant.</p>
<b>Durée</b>	LINASENS a une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans, sauf cas particuliers de dissolution anticipée ou de prorogation prévus au sein des statuts de LINASENS.
<b>Devise de référence</b>	LINASENS est libellé en euros (EUR).

## **II. STRATÉGIE ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT**

<b>Adhérents/souscripteurs cibles</b>	<p>La sélection du support en unités de compte LINASENS est réservée aux adhérents/souscripteurs qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sont capables d'évaluer les avantages et les risques liés à la sélection de cette unité de compte et ont été conseillés par un intermédiaire en assurances à ce titre ;</li> <li>• disposent des connaissances et la compétence nécessaires pour prendre leurs propres décisions d'investissement et évaluer correctement les risques encourus par ce type de support ;</li> <li>• comprennent qu'il existe un risque de perte du Capital Net Investi<sup>2</sup> et que les investissements sous-jacents de LINASENS peuvent être assortis d'une liquidité limitée ;</li> <li>• possèdent des ressources suffisantes pour pouvoir supporter toutes pertes (pouvant atteindre l'intégralité du Capital Net Investi<sup>2</sup>) susceptibles de découler de la sélection de cette unité de compte ;</li> <li>• sont pleinement conscients des risques impliqués par cet investissement et sont disposés à les assumer.</li> </ul>
<b>Durée d'investissement recommandée</b>	La durée de détention minimale recommandée est de 8 ans.
<b>Objectif d'investissement</b>	L'objectif de LINASENS est de proposer aux investisseurs une récurrence de performances et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier détenu directement et indirectement, localisé dans les Etats européens

---

<sup>2</sup> Le Capital Net Investi correspond à la valeur de souscription d'une part de LINASENS, multipliée par le nombre de parts de LINASENS, diminuée des frais d'entrée/arbitrage et des frais de gestion annuels du contrat d'assurance vie ou de capitalisation, hors fiscalité et prélèvements sociaux.

membres de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique (OCDE).

L'objectif de LINASENS est de faire croître sa capitalisation par part en sélectionnant des investissements susceptibles de générer des revenus récurrents en vue de les réinvestir, de prendre régulièrement de la valeur, ou de représenter une opportunité de plus-value à la cession. L'objectif d'investissement et les restrictions d'investissement de LINASENS sont détaillés dans ses statuts et dans le document d'information des investisseurs (« DII »).

**Les adhérents/souscripteurs sont informés qu'un investissement dans LINASENS suppose un risque potentiel de faible profitabilité, voire une perte partielle ou totale du Capital Net Investi<sup>2</sup>.**

## Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement vise à constituer un patrimoine à vocation immobilière susceptible d'être composé à la fois :

- d'immeubles ;
- de valeurs mobilières donnant accès au capital de sociétés à vocation immobilières, cotées ou non cotées ;
- de tout instrument financier émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilière, en particulier, mais non limitativement, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), les parts d'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et leurs équivalents de droit étranger ; et
- à titre accessoire, la constitution et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières nécessaire à la gestion de la trésorerie courante.

Ce patrimoine immobilier sera constitué d'actifs immobiliers de toutes classes, comme par exemple, et à titre non limitatif, en relation avec les secteurs :

- de la logistique ;
- des bureaux ;
- de la santé ;
- de l'éducation
- de l'hôtellerie et des résidences gérées ;
- du commerce en pied d'immeuble et des grandes surfaces ;
- de parkings ;
- et à titre accessoire avec le secteur de l'infrastructure.

La stratégie d'investissement, du point de vue des classes d'actifs, a vocation à être contracyclique, évolutive et opportuniste. Elle suit les évolutions des marchés immobiliers perçus comme alternatifs à une période donnée (logistique, coliving, data centers, résidences pour seniors...) en regard des tendances à l'échelle de la zone d'investissement de LINASENS. Elle entend donner à LINASENS un profil rendement-risque de type Core+ à Value-Added se caractérisant notamment par une capacité à arbitrer des actifs à temps, ou à les repositionner régulièrement en fonction de leur thématique et de l'évolution de leurs usages.

Plus généralement, la Société peut réaliser toutes opérations financières (telles que le placement des sommes disponibles dans des produits de placement de trésorerie éligibles), mobilières ou immobilières contribuant à la réalisation de la stratégie d'investissement, à condition de respecter le caractère civil de LINASENS.

Les actifs acquis en direct par LINASENS répondent aux mêmes critères que ceux acquis de manière indirecte.

LINASENS peut recourir à l'endettement et, dans ce contexte, souscrire des

instruments financiers à terme à titre de couverture des taux d'intérêt, comme détaillé au Chapitre V du DII relatif à la stratégie de financement.

Cette stratégie est initiée dès la création de LINASENS.

### **Zone géographique**

Le patrimoine immobilier est principalement situé dans des Etats européens membres de l'OCDE, compris comme tous les Etats du continent européen (abstraction faite de tout rattachement à l'Union Européenne, à la Zone Euro, à l'Espace Economique Européen, à l'Espace Schengen, à l'AELE ou autre organisation internationale régionale essentiellement européenne, incluant donc par exemple la Suisse, la Norvège etc.), et les Etats insulaires compris dans cette zone géographique comme, notamment, l'Islande, l'Irlande, et le Royaume-Uni etc. et les dépendances ultramarines de tous ces Etats. Les frontières terrestres de l'espace considéré sont celles de la Russie, de la Biélorussie, de l'Ukraine, de la Moldavie et de la Turquie, quand bien-même ces Etats seraient ou deviendraient membres de l'OCDE.

### **Restrictions d'investissement de la poche immobilière**

#### **ACTIFS ELIGIBLES:**

LINASENS peut détenir jusqu'à 95 % de ses actifs en actifs immobiliers permettant la réalisation de la stratégie d'investissement mentionnée ci-dessus. Ces actifs, détenus de manière directe ou indirecte, pourront porter sur :

#### **A) des actifs immobiliers détenus en direct :**

*Immeubles, droits réels portant sur de tels biens :*

- 1) immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par LINASENS;
- 2) immeubles que LINASENS fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ;
- 3) terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Les immeubles mentionnés au 2) ci-dessus peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.

LINASENS peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2) ci-dessus.

Les actifs immobiliers peuvent être détenus sous les formes suivantes :

- 1) la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;
- 2) l'emphytéose ;
- 3) les servitudes ;
- 4) les droits du preneur d'un bail à construction ou à réhabilitation ;
- 5) tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;
- 6) les autres droits de superficie ;
- 7) tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux 1) à 6) ;
- 8) les contrats de crédit-bail.

LINASENS ne s'interdit pas d'investir dans tout actif ou droit immobilier non listé précédemment et présentant une opportunité d'investissement conforme à la stratégie d'investissement.

B) Actifs immobiliers détenus sous forme de participations immobilières, cotées ou non cotées, régulées ou non régulées

Les participations directes ou indirectes dans des sociétés à caractère immobilier, cotées ou non cotées, régulées ou non régulées, respectent les conditions suivantes :

- 1) ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;
- 2) les immeubles et droits réels à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux articles ci-dessus relatives aux actifs immobiliers détenus en direct.

**LIMITES D'INVESTISSEMENT**

A) Investissements privilégiant les actifs immobiliers « Core + » et « Value-Added »

La poche immobilière de LINASENS constitue au maximum 95% de l'actif de LINASENS. Elle est constituée de biens et de droits tels que définis ci-dessus, dont les sous-jacents peuvent relever de toutes les classes d'actifs visées par la stratégie d'investissement décrite ci-dessus.

B) Règles de dispersion

LINASENS, dans le respect de sa politique d'investissement et de restrictions d'investissement susmentionnées, ne connaît aucune autre restriction, limitation, ni règle de diversification ou de dispersion quant aux biens et droits qu'elle peut acquérir, ni quant à leur classe d'actif sous-jacente, ni quant à leur volume, leur localisation, leur exposition à une contrepartie etc., à l'exception de celles qui suivent :

LINASENS se conforme aux règles de dispersion ci-après à tout instant :

- la part des actifs listés aux alinéas 3°, 4° et 5° de l'article R131-1 du Code des assurances ne représente pas plus de 30% de l'actif de LINASENS ;
- la part des titres de sociétés foncières cotées ou d'instruments financiers ayant pour sous-jacents des titres de sociétés foncières cotées ne peut excéder 15% de l'actif de LINASENS ;

En cas de non-respect d'un de ces ratios en date du 31 décembre de chaque année, la gérance présente un plan de régularisation aux associés dans le cadre d'un reporting ad hoc et/ou lors de la plus prochaine assemblée générale à tenir (programme d'arbitrage ou justification d'une résolution future attendue).

**Stratégie et restrictions d'investissement de la poche de liquidités**

Outre ses dépôts à vue, LINASENS peut constituer des dépôts à terme et placer sa trésorerie dans tous placements financiers peu risqués et dans des instruments financiers liquides visés à l'article R. 214-93 du Code monétaire et financier (bons du Trésor, instruments du marché monétaire, obligations d'Etat et assimilées, dont le terme est inférieur à 12 mois, parts et actions d'OPCVM investis à 90% au moins dans ces catégories de titres), ainsi que des contrats de capitalisation majoritairement investis sur des supports permettant une liquidité à 60 jours.

Les placements inclus dans cette poche présentent un indicateur synthétique de risque et de rendement (SRRI) maximum de 2, pour autant qu'ils soient soumis à cette notation.

LINASENS détient par ailleurs a minima 5% d'actifs liquides dont l'objet est de placer la collecte en attente d'investissement et d'assurer une certaine liquidité aux associés en cas de demande de retrait, la poche étant reconstituée par la suite par la réalisation d'un plan d'arbitrage. Il est cependant rappelé que LINASENS ne garantit pas la liquidité de ses parts. Cette poche de liquidités pourra toutefois, par exception, représenter jusqu'à 100% de l'actif de LINASENS de sa constitution jusqu'à sa première acquisition, puis lors de sa liquidation.

**Éligibilité de LINASENS en tant que support en unités de compte de contrats d'assurance vie et de capitalisation** Les autres FIA sont éligibles en tant que support en unités de compte des contrats d'assurance vie et de capitalisation conformément à l'article R. 131-1 I 5° du Code des assurances et éligibles aux PER conformément à l'article R. 224-1 du Code monétaire et financier.

Ils ne doivent pas dépasser 30% de l'encours global du contrat à la date de souscription dans l'unité de compte.

### **III. OFFRE ET SOUSCRIPTION**

**Souscripteurs/adhérents éligibles** Tout souscripteur dans le cadre d'un contrat d'assurance vie, de capitalisation ou de retraite.

**Montant minimum de souscription** Pas de montant minimum de souscription.

**Parts de LINASENS** L'unité de compte est représentative de parts de LINASENS.

LINASENS a une seule catégorie de parts. Chaque part sociale donne droit aux associés de LINASENS dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les modalités de calcul de la Valeur Liquidative, la nature des droits attachés aux parts, ainsi que les modalités de souscription et de rachat des parts par les associés de LINASENS sont prévues par les Statuts et le DII.

### **IV. AFFECTATION DES RESULTATS**

**Merci de vous référer à l'article 26 des Statuts de LINASENS.**

### **V. FRAIS APPLICABLES**

**Frais de fonctionnement et de gestion** Les frais de fonctionnement et de gestion annuels représentent maximum 1,90% TTC de l'Actif Brut Réévalué (tel que défini dans le DII et les statuts), dont 1,60% HT de commission de gestion au maximum.

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par LINASENS afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière, des commissions de surperformance et des frais et commissions liés aux opérations de transaction. LINASENS règle ainsi la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution de ses missions.

La commission de gestion est facturée mensuellement.

Les frais de gestion sont acquittés au rythme de facturation des fournisseurs qui en sont à l'origine.

**Autres frais** Les autres frais applicables à LINASENS sont détaillés au chapitre IX du DII

**Pour en savoir plus sur les frais liés au contrat, nous vous invitons à vous rapprocher de votre conseiller.**

## VI. VALORISATION DES ACTIFS DE LINASENS

Merci de vous référer au Titre IV des Statuts de LINASENS ainsi qu'au Chapitre X du DII.

## VII. DIVERS

<b>Loi applicable</b>	LINASENS est soumise au droit français.
<b>Commissaire aux comptes</b>	MAZARS a été nommé en qualité de commissaire aux comptes de LINASENS, pour une durée de six exercices.

## VIII. PROFIL DE RISQUE

**Les facteurs de risques reproduits ci-dessous ne sont qu'un résumé et une sélection des facteurs de risques principaux présentés dans le DII de LINASENS. De plus, l'ordre des facteurs de risque ci-dessous n'indique pas l'importance d'un facteur de risque particulier. Vous êtes invités à prendre connaissance de l'ensemble des facteurs de risques présentés au Chapitre VI du DII de LINASENS, lesquels doivent être considérés comme partie intégrante de la présente section.**

*Avertissement : votre argent sera principalement investi dans des actifs immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces actifs connaîtront les évolutions et aléas des marchés.*

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les risques détaillés ci-après sont susceptibles d'avoir un impact sur les objectifs de gestion de LINASENS et d'entraîner une diminution de sa valeur liquidative, voire la liquidation de LINASENS.

Le profil de risque de LINASENS est adapté à un horizon d'investissement de huit (8) ans. Comme pour tout investissement financier, les investisseurs potentiels doivent être conscients que la valeur des actifs de LINASENS est soumise aux fluctuations des marchés financier et immobilier et qu'elle peut varier de manière considérable (en fonction des conditions politiques, économiques et financières), impactant potentiellement le prix de revente des parts.

**Il existe un risque de perte du capital et le rendement des investissements n'est pas garanti. LINASENS n'offre pas de garantie en termes de protection du capital.** Il n'existe aucune garantie ni assurance quant à la réalisation d'objectifs ou de performances d'investissement. Ce produit n'inclut aucune protection contre les performances futures du marché, de sorte que **vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.** Si la Société de Gestion n'est pas en mesure de payer ce qui est dû, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. La performance d'un fonds peut être volatile. **Le bénéficiaire doit garder à l'esprit que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.**

Pour plus d'information, veuillez consulter le DIC de LINASENS

### **Risque de perte en capital**

LINASENS n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans LINASENS s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte. L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de l'Actif Net Réévalué de LINASENS.

### **Risque lié à la gestion discrétionnaire**

Le style de gestion pratiqué par LINASENS et ses délégataires repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que LINASENS ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants.

La performance de LINASENS peut être inférieure à l'objectif de gestion et l'Actif Net Réévalué de LINASENS peut enregistrer une performance négative.

### **Risques en matière de durabilité**

Un risque en matière de durabilité constitue un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la performance de l'investissement.

Ces risques sont potentiels à court, moyen et long-terme. Les dommages dus à la réalisation de risques de durabilité peuvent induire des coûts de réparation ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, dont découlerait une perte de loyer. Ces dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile, voire impossible.

Primonial REIM France considère que tous ces facteurs doivent être pris en compte au même titre que les indicateurs financiers traditionnels pour obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements. Ces risques font partie des risques majoritairement identifiés par le marché immobilier pour l'activité de gestion d'actifs localisés en Europe.

Pour plus de détails sur ces risques, veuillez vous référer au Chapitre VI, 1. C. du DII.

### **Risques liés au marché immobilier visé dans la stratégie d'investissement**

Les risques exposés ci-après sont appréciés de la même manière que LINASENS détienne directement ou indirectement ses actifs immobiliers :

- les investissements réalisés par LINASENS seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent entraîner une baisse de la valeur des actifs immobiliers détenus par LINASENS. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers détenus par LINASENS.
- au niveau immobilier, LINASENS est également exposée au risque de défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement ;
- LINASENS pourrait également être exposée au risque de liquidité inhérent au marché de l'immobilier au travers de ses investissements directs ou indirects ;
- durant la période d'investissement, LINASENS peut être soumise au risque de faible dispersion des risques immobiliers. LINASENS pourra momentanément ou tout au long de sa vie être investie dans un nombre restreint d'actifs immobiliers ;
- risques liés à la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et/ou au Contrat de Promotion Immobilière (CPI). LINASENS pourra acquérir des terrains nus faisant l'objet de CPI ou des contrats de VEFA. Ces opérations peuvent entraîner l'exposition de LINASENS aux risques suivants :
  - o risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ;
  - o risques liés au retard dans l'achèvement des travaux, ou au retard dans le plan de location une fois les travaux achevés. Cela engendrerait un retard dans la perception des revenus locatifs ;
  - o risques liés à la défaillance du promoteur immobilier.

**Risque de contrepartie**

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers et immobiliers), d'une contrepartie de gré à gré (instruments financiers à termes) ou des locataires (pour les actifs immobiliers détenus en direct) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de l'Actif Net Réévalué de LINASENS.

**Merci de vous reporter aux Statuts et au DII de LINASENS et de contacter votre conseiller financier pour plus de renseignements sur les risques associés à cet investissement**