SCI Linasens

Linavest GROUPE DLPK

Reporting trimestriel

3e trimestre 2026

156 323 278,85€	105,70€	+0,88%	7,5 ans	96,43%
Actif net	Valeur liquidative	Performance YTD	WALT*	Taux d'occupation financier (TOF)

Chiffres clés au 30/09/2026

Prix de souscription	105,70€
Nombre de parts	1 478 901
Performance depuis la création	+5,70%
LTV* au 30/09/2026	30,39%
Nombre de participations du portefeuille	10
Disponibilité assureurs	SPIRICA, AEP, LA MONDIALE, SURAVENIR, CNP ASSURANCE, GENERALI, SWISS LIFE & ORADEA

*Loan to value : par transparisation

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	Aestiam
expert immobilier en valorisation	BNP Paribas Real Estate Valuation
Dépositaire	CACEIS Bank
Commissaire aux comptes	Mazars SA
Revenus	Capitalisation
Frais d'entrée	Actuellement 0% (2,00% maximum acquis au fonds dans le prospectus)
Frais de gestion	1,65%
Principaux facteurs de risques	immobilier, marché, liquidité, perte en capital, endettement, devise

Profil de risque (SRI)

De risque plus faible — À risque plus élevé

1	2	**3**	4	5	6	7

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)

Au 30 septembre 2026, la valeur liquidative de la SCI Linasens s'établit à 105,70 € par part, soit une performance de +0,04 % sur le troisième trimestre et de +0,88 % depuis le début de l'année. L'actif net s'élève à 156,3 M€, réparti sur dix participations. La composition du portefeuille est inchangée ce trimestre.

Depuis le 1er janvier, les revenus locatifs contribuent à hauteur de +2,85 % à la performance. L'amortissement (-0,33 %), les frais de gestion (-1,26 %), l'ajustement de valorisation (-0,39 %) et l'effet de change (+0,01 %) portent la performance nette à +0,88 %. Sur le seul trimestre, les revenus locatifs ont apporté environ +0,82 point, presque entièrement absorbés par les frais de gestion (-0,45 point), l'ajustement de valorisation (-0,23 point) et l'amortissement (-0,12 point), le change contribuant pour +0,02 point.

Des revenus locatifs positifs, une performance trimestrielle quasi stable

Plusieurs éléments ont pesé sur la performance du trimestre. Les ajustements de valeur connus sur les actifs de santé ont été intégrés à la valeur liquidative, après avoir été en grande partie anticipés dès fin 2025. Les prochaines expertises permettront d'actualiser ces valeurs. Le fonds Prologis European Logistics Fund a enregistré un effet de taux moins favorable sur la valorisation de ses entrepôts. Le fonds Principal Data Center Growth & Income Fund, en phase de développement, voit sa contribution décalée : selon son gérant, la valeur créée apparaîtra au fil de la livraison et de la commercialisation de ses data centers.

Des fondamentaux opérationnels qui se maintiennent

La durée moyenne pondérée des baux (WALT*) s'établit à 7,51 ans, contre 7,47 ans au trimestre précédent, et le taux d'occupation financier atteint 96,43 %. Sur la poche santé, qui représente un peu plus de 41 % de la valorisation immobilière, nous suivons de près la solidité financière des exploitants dans un contexte tarifaire exigeant pour les cliniques privées[1].

Perspectives

L'exposition au dollar, non couverte, bénéficie de la hausse de la devise américaine depuis le début de l'année (-3,4 % pour l'euro[2]) : si ces niveaux se maintiennent, cet effet se reflétera dans les prochaines valorisations. La contribution du fonds Principal dépendra du rythme de livraison de ses développements, que nous suivrons trimestre après trimestre. Les expertises de fin d'année intégreront enfin l'évolution des taux du second semestre, sur laquelle nous conservons une approche prudente.

Nous restons mobilisés et à votre disposition pour tout échange.

Sources :

[1] FHP, via Le Quotidien du Médecin, 30/04/2026

[2] BCE, taux de change de référence du 31/12/2025 et du 30/09/2026

Performances cumulées nettes de frais

+0,88%	-1,55%	+0,02%	+6,06%	+5,70%
Year To Date (YTD)	2025	2024	2023	Depuis la création

*Durée moyenne des baux, par transparisation du portefeuille de la SCI Linasens

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, qui ne sont pas garanties.

Exemples d'actifs détenus indirectement par la SCI Linasens



Tishman Speyer Junghof

Francfort

Ensemble de bureaux de 26 100 m² au cœur du quartier d'affaires de Francfort, composé de deux immeubles adjacents : l'un construit en 2003, l'autre entièrement rénové la même année. Au T2 2026, environ 4 600 m² de baux ont été signés ou renouvelés, dont une prolongation de 5 ans pour le cabinet Friedrich Graf von Westphalen avec une hausse de loyer de 9 %.

Superficie :	26 100 m²
Taux d'occupation Financier :	99%
WALT :	5,6 ans
Loyer annuel :	10 852 380 €



Montea Site « Bolland » – Anderlecht

Bruxelles

Site logistique d'environ 6 ha acquis au S1 2026 pour 18 M€ auprès de citydev.brussels, à 1 km de la gare de Bruxelles-Midi. Le bâtiment de 32 700 m² au sol est loué à long terme à bpost. Grâce à sa proximité avec un nœud de mobilité majeur et avec les clients finaux urbains, il joue un rôle clé dans la distribution « dernier kilomètre » à Bruxelles.

Superficie :	32 700 m²
Taux d'occupation Financier :	100%
Loyer annuel :	1 188 000 €
Rendement initial net :	6,6%



MiCampus Areeiro

Lisbonne

Résidence étudiante acquise et ouverte au T2 2026, située dans l'un des quartiers résidentiels les plus établis de Lisbonne, avec un accès direct au métro et aux principaux campus universitaires. Chambres entièrement meublées, espaces d'étude et de coworking, salle de sport et espaces communs paysagers. NOI : env. 1,3 M€.

Lits et places :	268 lits
Loyer annuel :	1 700 000 €
Valeur d'expertise :	37,1 M€
DPE :	A



Portefeuille ICADE Santé Hôpital Privé du Confluent

Nantes

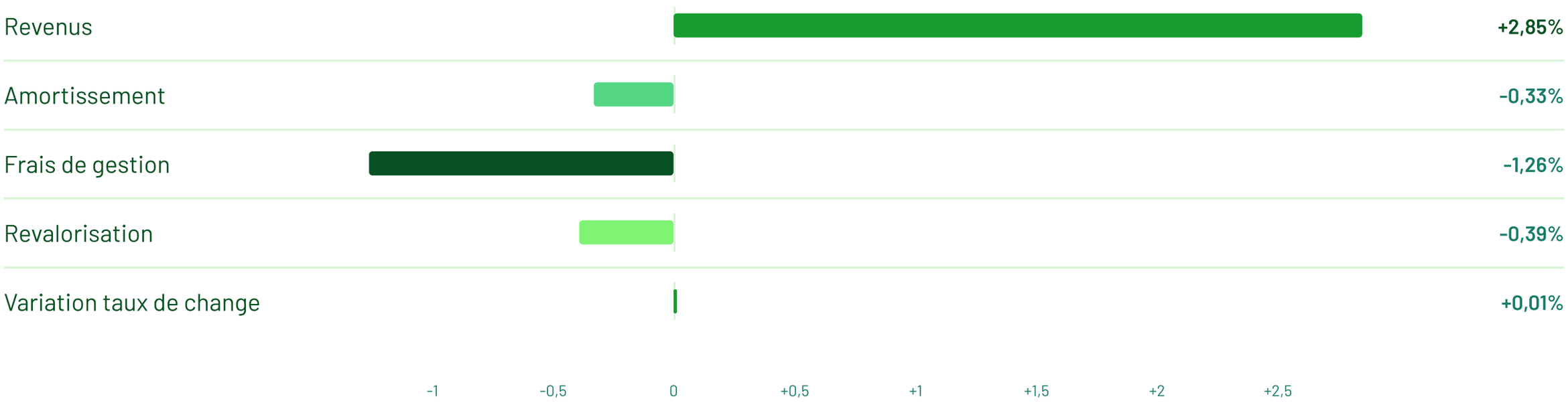
Hôpital privé de référence de la métropole nantaise, exploité par le groupe Vivalto Santé depuis 2019. Plus de 40 spécialités médico-chirurgicales réparties en 10 instituts (cancérologie, cardiologie, chirurgie, médecine, réadaptation) et un service d'urgences ouvert jour et nuit. Environ 200 praticiens, 1 000 salariés et 28 blocs opératoires. Bail ferme de 12 ans auprès de Vivalto Santé.

Superficie :	58 000 m²
Taux d'occupation Financier :	100%
WALT :	5,4 ans
Lits et places :	524 lits

Décomposition de l'évolution de la Valeur Liquidative pour la période du 31/12/2025 au 30/09/2026

Source : Aestiam au 30/09/2026

Évolution décomposée comme suit : **0,88%**



Les performances et 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.

Allocation immobilière

En pourcentage de la valorisation immobilière des sous-jacents de la SCI au 30/09/2026

Répartition sectorielle

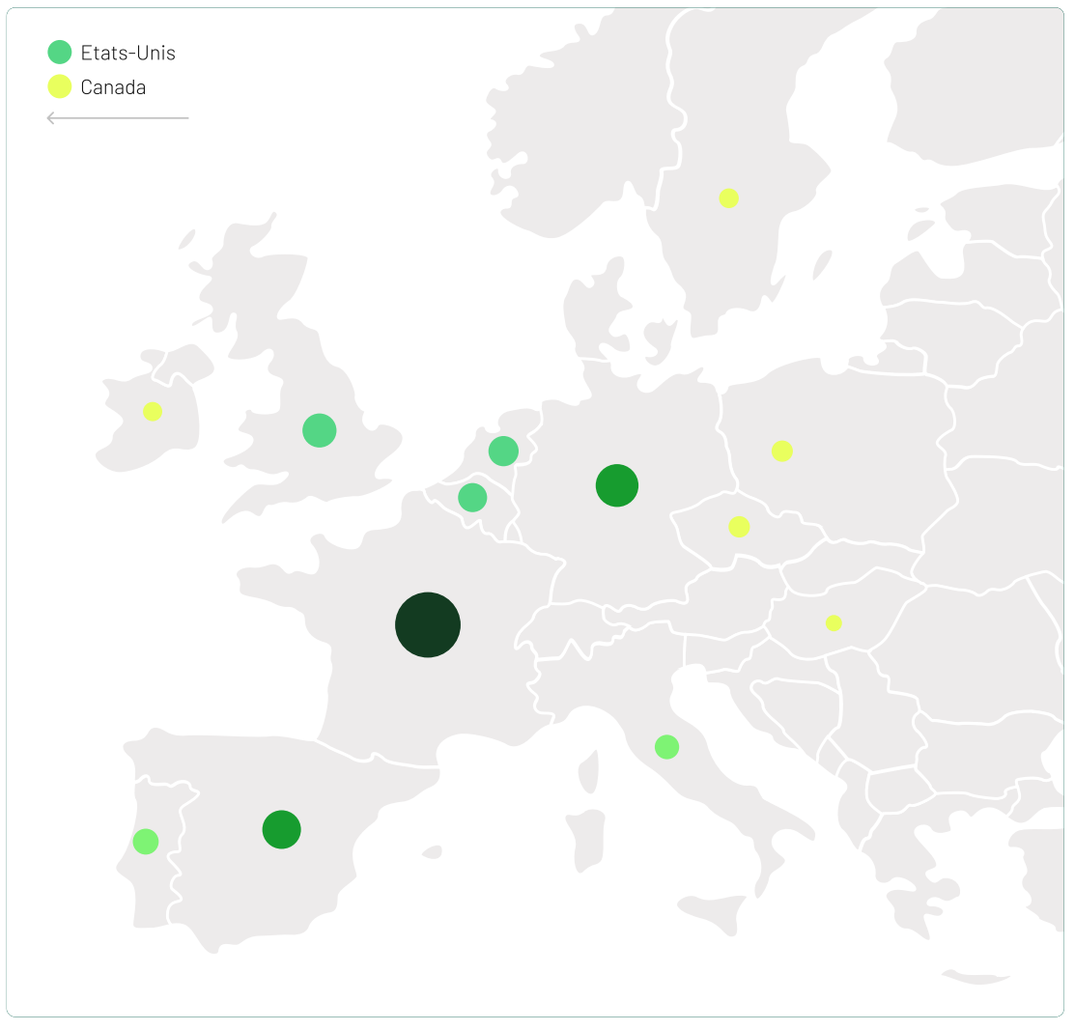


- **41,25%** Santé
- **36,70%** Logistique / Data centers
- **10,61%** Bureau
- **9,87%** Résidentiel
- **1,57%** Autres

Répartition géographique

France	43,14%
Allemagne	14,38%
Espagne	11,88%
Royaume-Uni	7,22%
Etats-Unis	4,97%
Pays-Bas	4,89%
Belgique	4,25%
Portugal	2,58%
Italie	2,21%
Autres*	4,48%

* Autres : Rép. tchèque 1,21 %, Pologne 1,19 %, Suède 0,79 %, Irlande 0,70 %, Slovaquie 0,32 %, Hongrie 0,22 %, Canada 0,05 %



Portefeuille immobilier de la SCI Linasens

Source : Aestiam au 30/09/2026

Libellé de l'investissement	Type d'investissement	Secteur	Zone géographique	Stratégie	% Portefeuille immobilier
Portefeuille ICADE SANTÉ	Co-investissement	Santé	France	Core/Core +	29,38%
Prologis European Logistics Fund	Fonds professionnel	Logistique	Europe	Core/Core +	18,05%
Usufruimmo 2034	Fonds d'usufruits de SCPI	Diversifié	Europe	Core/Core +	15,97%
Tishman Speyer European Core Fund	Fonds professionnel	Bureau	Europe	Core/Core +	11,13%
European Student Accommodation Core Fund (MiCampus)	Fonds professionnel	Résidences étudiantes	Europe	Core/Core +	9,65%
Principal Data Center Growth & Income Fund	Fonds professionnel	Logistique / Data Center	Etats-Unis	Value-Add	4,97%*
Montea	Foncière cotée	Logistique	Europe	Core/Core +	4,06%
SCI CS PART 1	Co-investissement	Santé	France	Core/Core +	3,42%
SCI LOGISTIQUE – WEERTS	Co-investissement	Logistique	Europe	Core/Core +	3,19%
SCPI Linaclub	SCPI	Autres	Europe	Core/Core +	0,19%
Total					**100,00%**

* Principal Data Center : ne tient pas compte des engagements futurs non appelés

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 et d'Aestiam ne saurait être engagée en raison des informations de cette communication.

Ceci est une communication publicitaire. Cet investissement comporte notamment des risques liés au marché immobilier, de perte en capital, de liquidité, de devise et de durabilité (ESG). La durée de placement recommandée est d'au moins 8 ans. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, qui ne sont pas garanties. L'ensemble des risques associés à cet investissement est détaillé dans le Document d'Information Investisseur.

Les informations contenues dans cette communication sont partielles et sont susceptibles d'être modifiées à tout moment et sans préavis.

Préalablement à tout investissement, il appartient au Courtier de s'assurer que le produit 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 de ces caractéristiques. L'opportunité d'investir doit être appréciée au regard de la législation fiscale en vigueur.

AESTIAM SASU au capital de 400 000 € - RCS Paris 642 037 162 – N° TVA FR55642037162 – Société de Gestion de Portefeuille - Agrément AMF n° GP 14 000024 délivré le 11 juillet 2014, mis à jour le 4 juin 2024 Siège social : 5 rue Cadet, 75009 Paris – 01 55 52 53 16

LINAVEST 215, Avenue Le Nôtre - BP 90335 - 59056 Roubaix Cedex 1 - Tél : 09 73 77 78 79 I 23, Rue Royale - 75008 Paris - Tél : 01 87 66 85 00 I www.linavest.fr I 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.