

## Chiffres clés au 31/03/2026

Actif net	155 585 310,42€
Valeur liquidative	104,98€
Prix de souscription	104,98€
Nombre de parts	1 482 023
Performance depuis la création	+4,98%
Performance YTD	0,19%
LTV* au 31/03/2026	30,69%
Nombre de participations du portefeuille	12

Disponibilité assureurs SPIRICA, AEP, LA MONDIALE, SURAVENIR, CNP ASSURANCE, GENERALI, SWISS LIFE & ORADEA

\*Loan to value : par transposition

## 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	1,60%
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)

Cher partenaire,

Au 31 mars 2026, la valeur liquidative de la SCI Linasens s'établit à 104,98 € par part, soit une performance de +0,19 % sur le premier trimestre. Cette évolution positive, bien que mesurée, s'inscrit dans la continuité de la phase de stabilisation amorcée après les ajustements de valorisation intervenus en 2025.

### Des fondamentaux du portefeuille qui se consolident

Les indicateurs opérationnels de la SCI évoluent favorablement. La durée moyenne pondérée des baux transparisée (WALT) s'établit à 7,4 ans tandis que le taux d'occupation financier atteint 97,42 %, en progression de 52 points de base. Ce niveau d'occupation se traduit par plus de 8 millions d'euros de loyers annuels, constituant un socle de revenus récurrents solide et sécurisé à l'échelle d'un véhicule de 156 M€.

Sur le plan des devises, l'exposition résiduelle au dollar américain qui représente environ 3,8 % de l'actif net est valorisée au taux de marché actuel de 1,17\$/€. L'ajustement lié à la dépréciation du dollar, constaté au cours de l'année 2025, est ainsi pleinement intégré dans les valeurs du portefeuille.

### Santé : une conviction qui se confirme

Le secteur de la santé continue de jouer son rôle défensif au sein du portefeuille, avec des actifs adossés à des baux longs, des exploitants solides et une vacance structurellement faible. Cette visibilité sur les flux locatifs est précisément ce qui rend cette classe d'actifs précieuse dans un environnement encore incertain.

### Logistique : des fondamentaux européens solides dans un marché en phase de consolidation

À l'échelle européenne, le marché logistique entre dans une phase de consolidation disciplinée plutôt que de reprise cyclique franche. Les volumes d'investissement transactionnels restent en retrait par rapport aux pics de 2021-2022, dans un contexte de tensions géopolitiques et de prudence macroéconomique généralisée<sup>1</sup>.

Pour autant, les fondamentaux opérationnels du segment restent robustes. Les grands acteurs européen de la logistique tel que Prologis Europe, Segro, VGP et WDP, affiche des taux d'occupation compris entre 95 % et 98 % au premier trimestre 2026, avec des renouvellements de baux signés à des niveaux de loyers supérieurs aux contrats précédents, traduisant une progression des valeurs locatives de marché<sup>2</sup>.

Ces résultats opérationnels témoignent d'une demande locative qui reste active, indépendamment du ralentissement des transactions en capital. Sur le plan locatif la demande utilisateurs demeure soutenue par des moteurs structurels durables : croissance du e-commerce, recomposition des chaînes d'approvisionnement, essor des besoins liés à la défense et aux infrastructures numériques (data center).

### Perspectives

La SCI Linasens aborde le reste de l'exercice dans une configuration opérationnelle solide : rendement embarqué supérieur à 5 %, WALT de 7,4 ans, occupation financière de 97,42 %, et deux convictions sectorielles : santé et logistique dont les fondamentaux à long terme restent intacts. La revalorisation des actifs n'est pas attendue à court terme, et nous restons prudents sur le calendrier de compression des taux dans un environnement encore instable. Mais les conditions d'un retour à une dynamique plus favorable se mettent progressivement en place.

Nous restons mobilisés et à votre disposition pour tout échange.

Sources:

<sup>1</sup>Marketbeat Logistique de Cushman & Wakefield (T4 2025 / T1 2026)

<sup>2</sup>Patrimoine Magazine + Prologis.com

Rendement brut annuel embarqué

5%

WALT\*

7,4 ans

Taux d'occupation physique (TOF)

97,42%

## Stratégie du fonds

Créée fin 2022, la SCI LINASENS dispose d'un moteur de performance long terme investi principalement (78,5% du portefeuille immobilier au 31/03/2026) en Logistique et en Santé.

La SCI LINASENS dispose également d'un moteur de performance opportuniste qui lui permet d'investir de façon minoritaire sur d'autres segments (résidences étudiantes, par exemple).

La SCI Linasens est gérée par Aestiam et développée et animée par Linavest (groupe DLPK).

## Performances cumulées nettes de frais

YTD	2025	2024	2023	depuis la création
+0,19%	-1,55%	+0,02%	+6,06%	+4,98%

\*Durée moyennes des baux, par transposition du portefeuille de la SCI Linasens

## Exemples d'actifs détenus indirectement par la SCI Linasens

### Tishman Speyer – Q25 – Berlin



**Q205** est un immeuble de bureaux et commerces situé au cœur historique de Berlin. En 2025, l'actif affiche de solides performances locatives : environ 5 900 m<sup>2</sup> signés, dont un renouvellement de bail 10 ans avec Funke Digital (4 000 m<sup>2</sup>) et l'entrée du groupe Big Mamma. Des travaux sont en cours : panneaux solaires, bornes de recharge renforçant son positionnement ESG.

**Superficie :**  
51 300 m<sup>2</sup>

**Taux d'occupation Financier :**  
94%

**WALT :**  
8,6 ans

### Principal AM – CHI I – Elk Grove – Chicago

**CHI I – Elk Grove** est un data center de 21 MW situé à Chicago, acquis en juillet 2023 en joint-venture avec Stream Data Centers, avec une cession anticipée en 2030. L'actif est pleinement stabilisé : taux d'occupation et capacité loués à 100%.

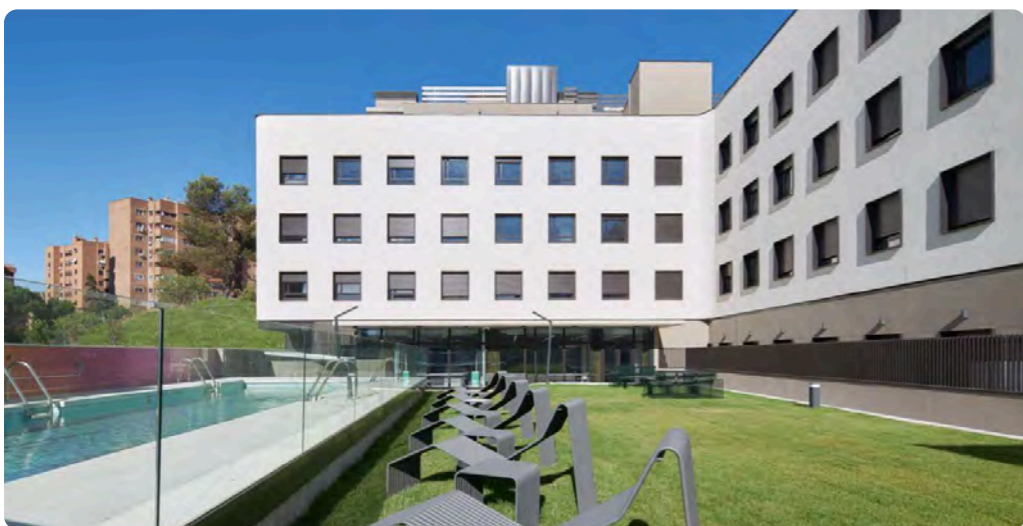
**Taux d'occupation Financier :**  
100%

**WALT :**  
12,6 ans

**Puissance :**  
21 MW



### ESAF – Mi Campus – Ramon Llull – Barcelone



**Ramon Llull** est une résidence étudiante premium de 382 lits à Barcelone, ouverte en 2022. Idéalement positionnée à 3 minutes du campus de l'UPC (15 000 étudiants attendus), à 100 mètres d'une station de métro et à proximité de la plage. Chaque chambre est équipée (chauffage, internet, cuisine, salle de bain privée) et la résidence propose piscine, salle de sport, rooftop et coffee shop, c'est le meilleur rapport qualité-prix du marché barcelonais.

**Lits et places :**  
382 lits

**Superficie :**  
11 814 m<sup>2</sup>

**Taux d'occupation Financier :**  
100%

### Portefeuille Icade Santé – Clinique Océane – Le Havre

Clinique Océane est un établissement psychiatrique privé de 90 lits et 15 places de jour, situé au Havre au sein d'un pôle de santé, ouvert en 2012. Conventionné Sécurité Sociale et mutuelles, il accueille des adultes en soins libres pour des pathologies variées : troubles de l'humeur, dépression, psychoses, addictions, avec une offre différenciée entre psychiatrie générale (75 lits), gérontopsychiatrie (15 lits) et un hôpital de jour ambulatoire

**Taux d'occupation Financier :**  
100%

**WALT :**  
18,7 ans

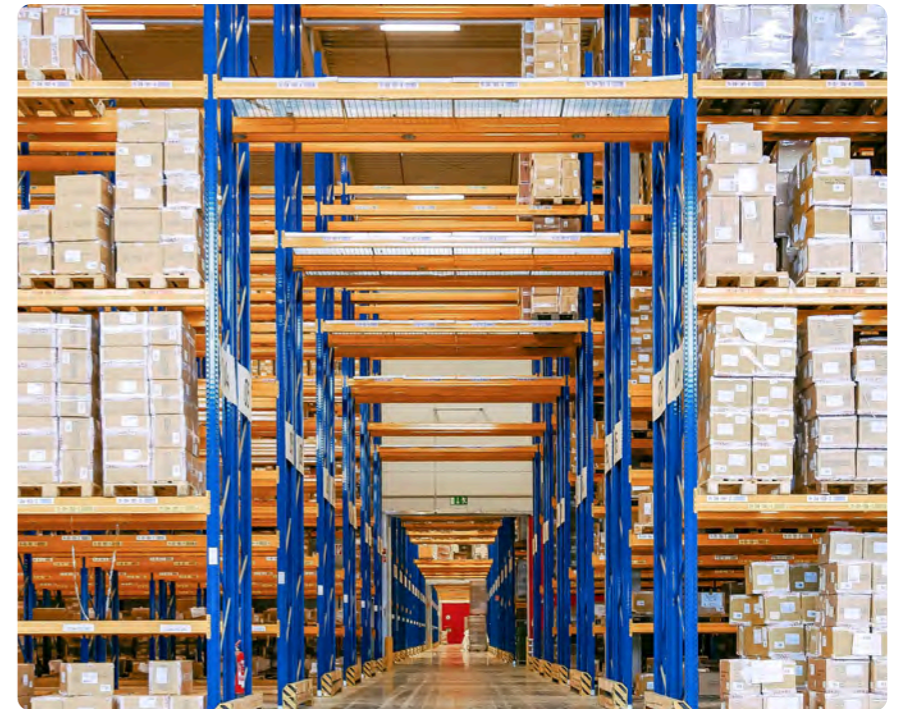
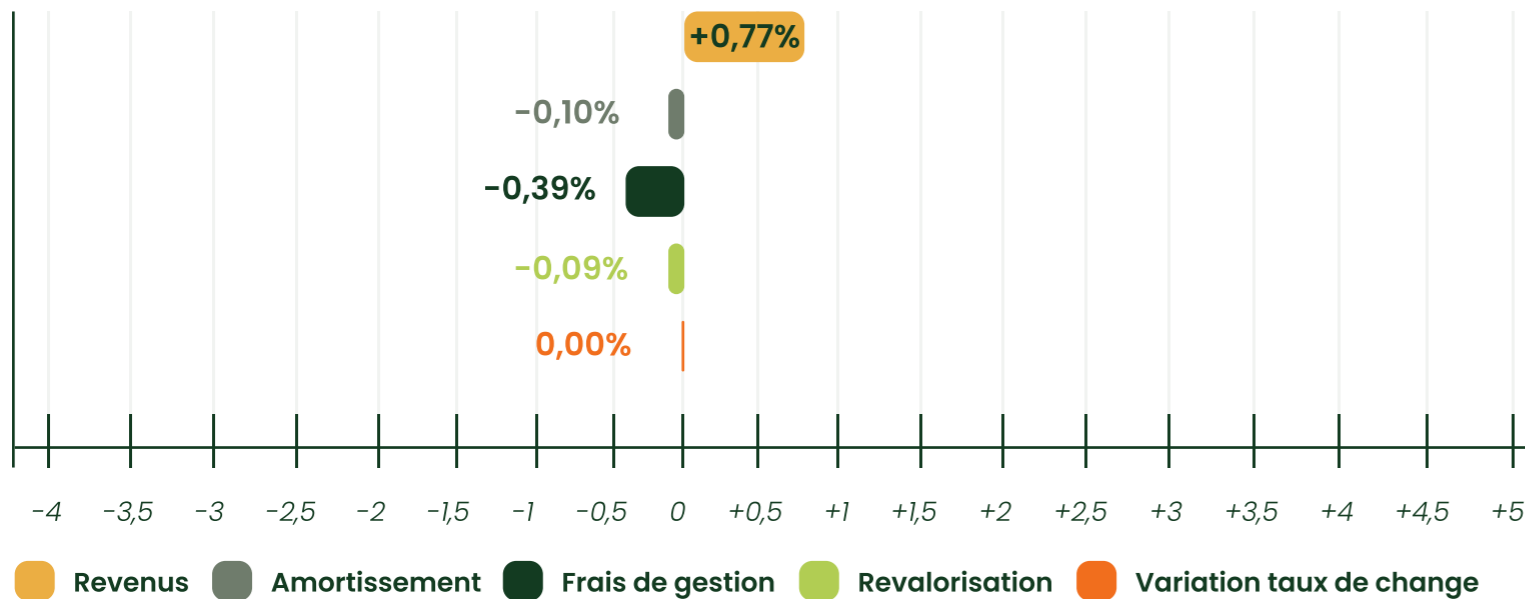
**Lits et places :**  
105 lits



## Décomposition de l'évolution de la VL pour la période du 31/12/2025 au 31/03/2026

Source : Aestiam au 31/03/2026

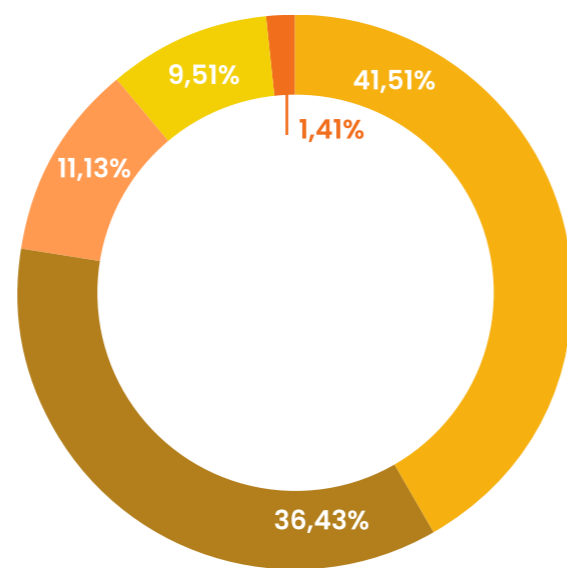
Évolution décomposée comme suit : **0,19%**



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.

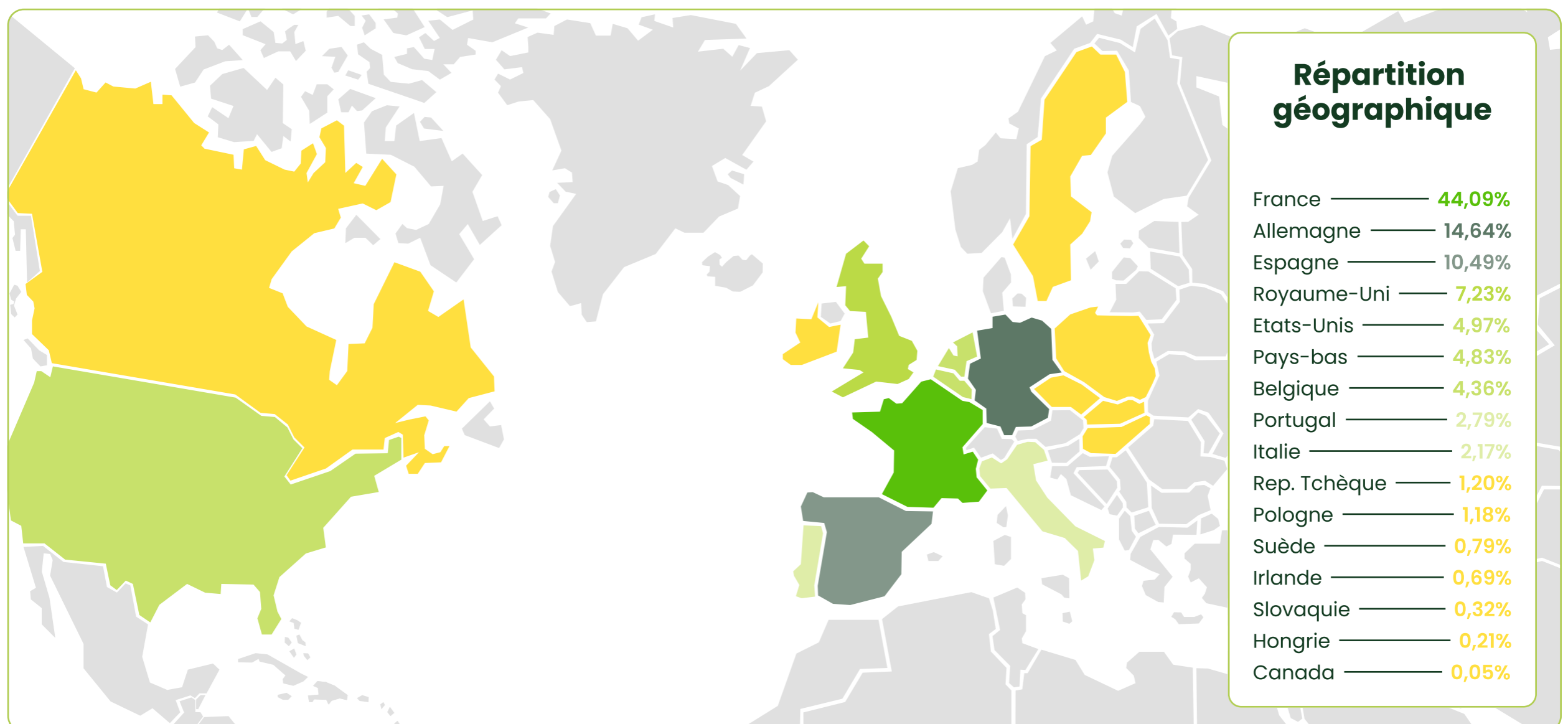
## Allocation immobilière

En pourcentage de la valorisation immobilière des sous-jacents de la SCI au 31/03/2026



### Répartition sectorielle

- Santé
- Logistique / Data centers
- Bureau
- Résidentiel (résidences étudiantes)
- Autres



## Portefeuille immobilier de la SCI Linasens

Source : Aestiam au 31/03/2026

Libellé de l'investissement	Type d'investissement	Secteur	Zone géographique	Stratégie	% ANR
Portefeuille ICADE SANTE	Co-investissement	Santé	France	Core/Core+	25,83%
Prologis European Logistics Fund	Fonds professionnel	Logistique	Europe	Core/Core+	15,63%
Usufruimmo 2034	SCPI (Fonds d'usufruit)	Diversifié	Europe	Core/Core+	13,62%
Tishman Speyer European Core Fund	Fonds professionnel	Bureau	Europe	Core/Core+	10,28%
European Student Accommodation Core Fund (MiCampus)	Fonds professionnel	Résidences étudiantes	Europe	Core/Core+	8,11%
Principal Data Center Growth & Income Fund	Fonds professionnel	Logistique/Data Center	Europe	Value-Add	4,35%*
Montea	Foncière cotée	Logistique	Europe	Core/Core+	3,53%
SCI CS PART 1	Co-investissement	Santé	France	Core/Core+	2,98%
SCI LOGISTIQUE - WEERTS	Co-investissement	Logistique	Europe	Core/Core+	2,83%
SCPI Foncière des praticiens	SCPI	Santé	France	Core/Core+	0,29%

\*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 ne saurait être engagée en raison des informations de cette communication. Ceci est une communication publicitaire. Cet investissement comporte notamment un risque de capital et de liquidité. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, qui ne sont pas garanties. 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 : 90, rue de Miromesnil 75008 PARIS - 01 55 52 53 16

LINAVEST 215, Avenue Le Nôtre - BP 90335 - 59056 Roubaix Cedex 1 - Tél : 09 73 77 78 79 | 23, Rue Royale - 75008 Paris - Tél : 01 87 66 85 00 | [www.linavest.fr](http://www.linavest.fr) | 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](http://www.orias.fr)) et adhérente de la CNCGP.