

Chiffres clés au 30/09/2025

Actif net	160 668 770,58€
Valeur liquidative	106,28€
Prix de souscription	106,28€
Nombre de parts	1 511 735
Performance depuis la création	+6,28%
Performance YTD	-0,14%
LTV* au 30/09/2025	29,87%
Nombre de participations du portefeuille	12
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 969500VCM7B7IWIJQU72

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,

le 30 septembre 2025, la valeur liquidative de la SCI Linasens s'établit à **106,28€** par part, soit une performance depuis le début de l'année de -0,14%. La performance de la SCI depuis sa création le 24/08/2022 est de +6,28%. L'actif net s'élève à 160,7 M€.

Dans un environnement de marché encore marqué par les incertitudes économiques et géopolitiques, **les experts demeurent prudents et la composante « prise de valeur » des fonds immobiliers n'a pas joué son rôle sur l'année 2025.** (cf. graphique ci-dessous : Nous assistons à une stabilisation des taux de rendement sans réelle compression, i.e. appréciation des valeurs, à l'exception du segment logistique). La performance de la SCI est constituée uniquement de la jambe rendement, la jambe création de valeur n'ayant pas encore joué son rôle cette année.

Parmi les contributions négatives à la performance en 2025 :

- Depuis le 1er avril 2025, les départements sont autorisés à **relever de 0,5 point le taux des droits de mutation**, ce qui a négativement impacté la valorisation des biens immobiliers au 30 Juin 2025 ;
- L'unique ligne « Bureau » du portefeuille (10,49% de l'ANR) a été ajustée à hauteur de -5%.** Il s'agit du fonds institutionnel Tishman Speyer European Core Fund, composé de 8 actifs « prime » situés exclusivement dans des centres économiques majeurs européens. Le bureau est un secteur encore en cours de normalisation, reflet d'un marché en pleine transition.
- Le mark to market de l'exposition minime (3,78% de l'ANR) de la SCI Linasens au Dollar américain** a contribué négativement à la performance : l'USD s'étant significativement déprécié face à l'EUR depuis l'investissement en début d'année, l'impact s'élève à -0,48% pour la SCI.

La SCI Linasens continue de jouer son **rôle de brique défensive au sein de vos allocations**, avec une volatilité à 1 an inférieure à 1% (0,95%), une trajectoire **décorrélée des classes d'actifs traditionnelles** et **un objectif de performance long terme supérieur aux taux sans risque**. Par ailleurs, la SCI Linasens présente un rendement embarqué de l'ordre de 5 % (brut des frais et des amortissements), représentant plus de 50 % de la performance cible annuelle, hors effet de réévaluation des actifs.

Côté investissement, la SCI Linasens étudie différentes opportunités :

- Un investissement dans un fonds d'hôtellerie de plein air en France, avec une potentielle décote à l'acquisition ;
- Une opportunité d'investissement diversifiante sur un fonds investi en retail parks qui démontrent leur dynamisme et leur résilience.

Toute l'équipe Linavest est mobilisée pour échanger et vous accompagner.

Rendement brut annuel embarqué

5%

WALT*

7,13 ans

Taux d'occupation physique

96,85%

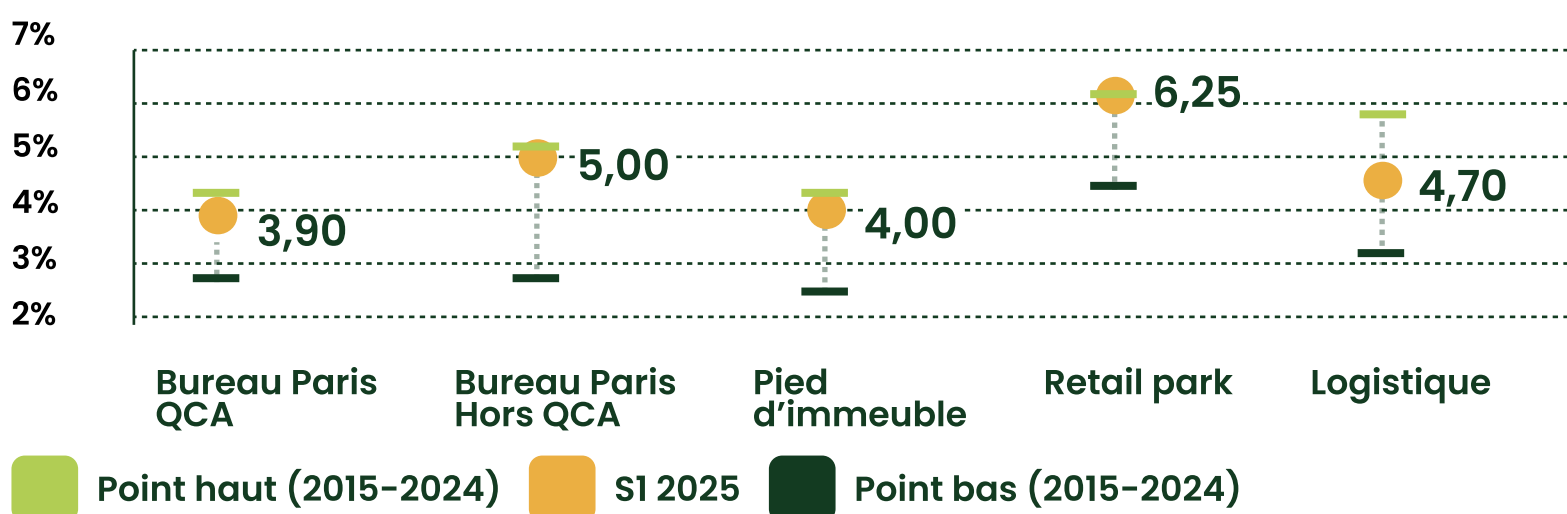
Stratégie du fonds

Créée fin 2022, la SCI LINASENS dispose d'un moteur de performance long terme investi principalement (78% du portefeuille immobilier au 30/09/2025) 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).

Evolution des taux de rendement Prime



Source : BNP Paribas Real Estate, Marché de l'investissement France S1 2025

Performances cumulées nettes de frais

YTD	2024	2023	depuis la création
-0,14%	+0,02%	+6,06%	+6,28%

*Durée moyennes des baux, par transparisation du portefeuille de la SCI Linasens selon les données communiquées par les participations

Exemples d'actifs détenus indirectement par la SCI Linasens

CHI II – Busse – Chicago – Illinois, Etats-Unis



Actif détenu *via* le fonds Principal Data Center Growth & Income Fund

Taille :
19 360 m²

Durée résiduelle des baux :
12 ans

Puissance :
32MW dont 4MW en fin de construction déjà loué

Clinique Ambroise Paré – Elsan – Toulouse

Actif détenu *via* le co-investissement dans le portefeuille « ICADE Santé »

Clinique de court séjour, pluridisciplinaire, qui dispose de 210 lits et places et d'un service d'urgences

Durée du bail :
10 ans fermes

Travaux en cours au service ambulatoire afin d'augmenter durablement la rentabilité

Source image : <https://www.elsan.care/fr/clinique-ambroise-pare-toulouse/notre-etablissement>



Prologis Fokker Logistics Park – Pays-Bas



Actif détenu *via* le fonds Prologis European Logistics Fund

Taille :
180 000 m²

Ancien site du constructeur aéronautique FOKKER, directement situé à côté de l'aéroport d'Amsterdam-Schiphol, troisième plus grand aéroport d'Europe

Source image : <https://www.prologis.nl/en/properties/building/nl000521-prologis-fokker-logistics-park-dc1>

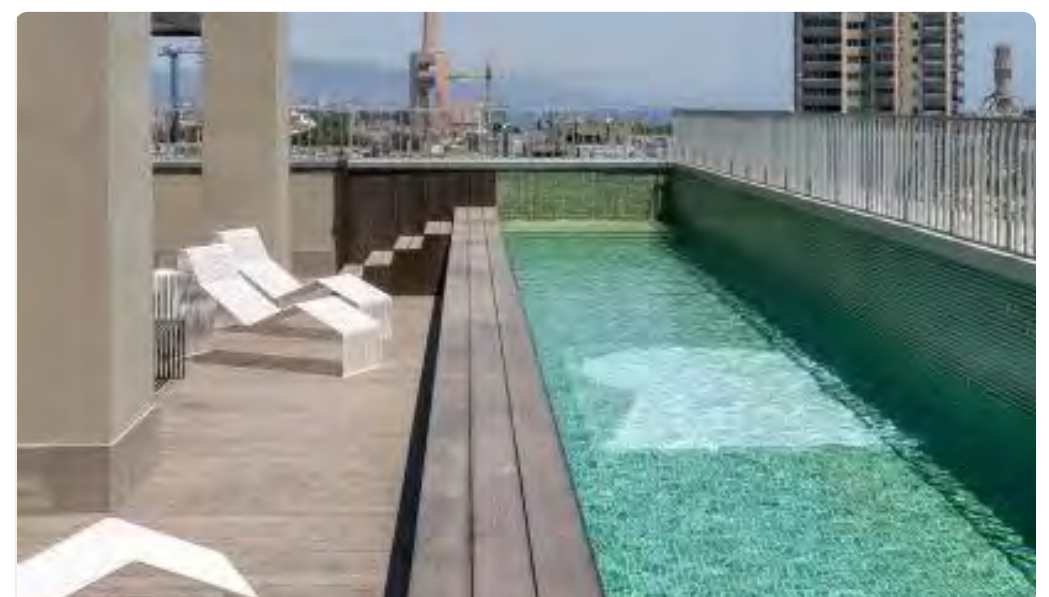
MI CAMPUS Barcelona – Espagne

Actif détenu *via* le fonds European Student Accommodation Core Fund

Taille :
382 lits, 11 814m²

Actif équipé d'une piscine, d'une salle de sport, rooftop
A 3 minutes à pied de l'Université polytechnique de Catalogne (UPC), 3 500 étudiants

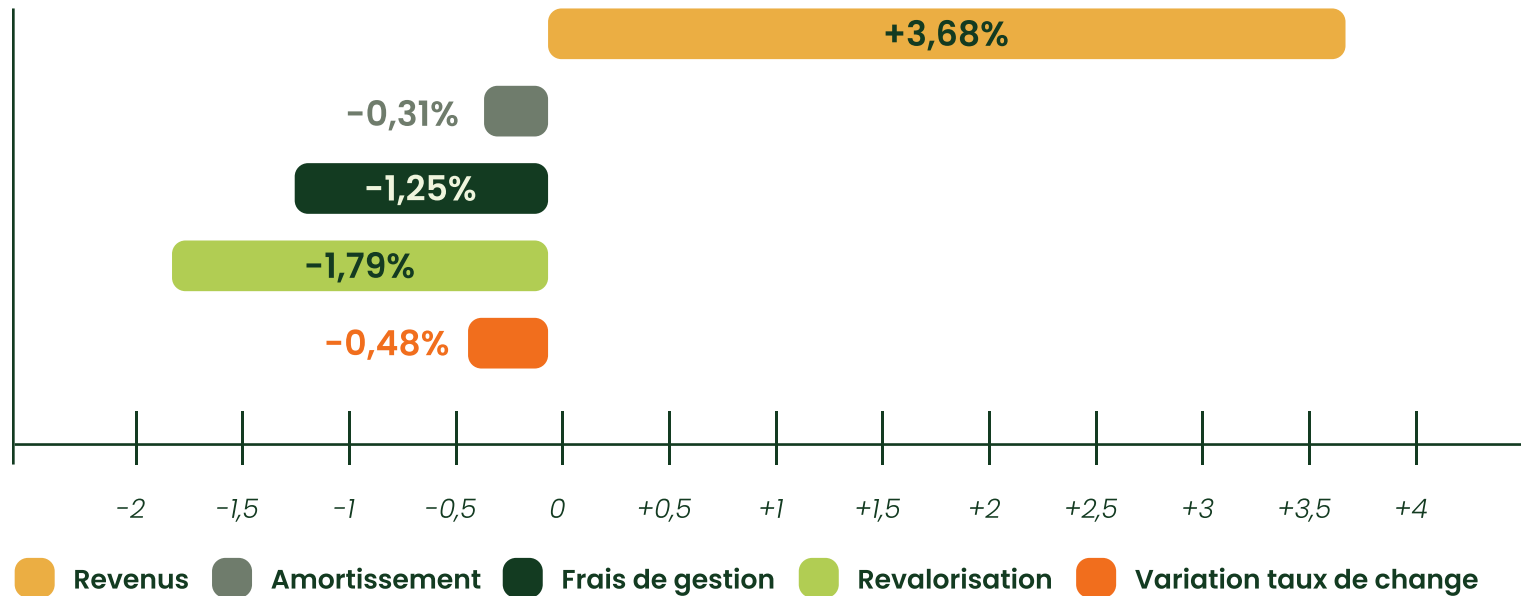
Source : <https://micampusresidencias.com/en/university-residences-barcelona/micampus-barcelona/>



Décomposition de l'évolution de la VL pour la période du 31/12/2024 au 30/09/2025

Source : Aestiam au 30/09/2025

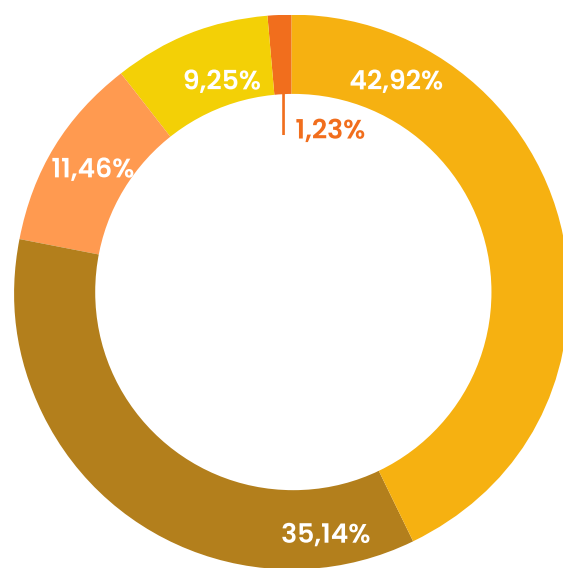
Évolution décomposée comme suit : **-0,14%**



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.

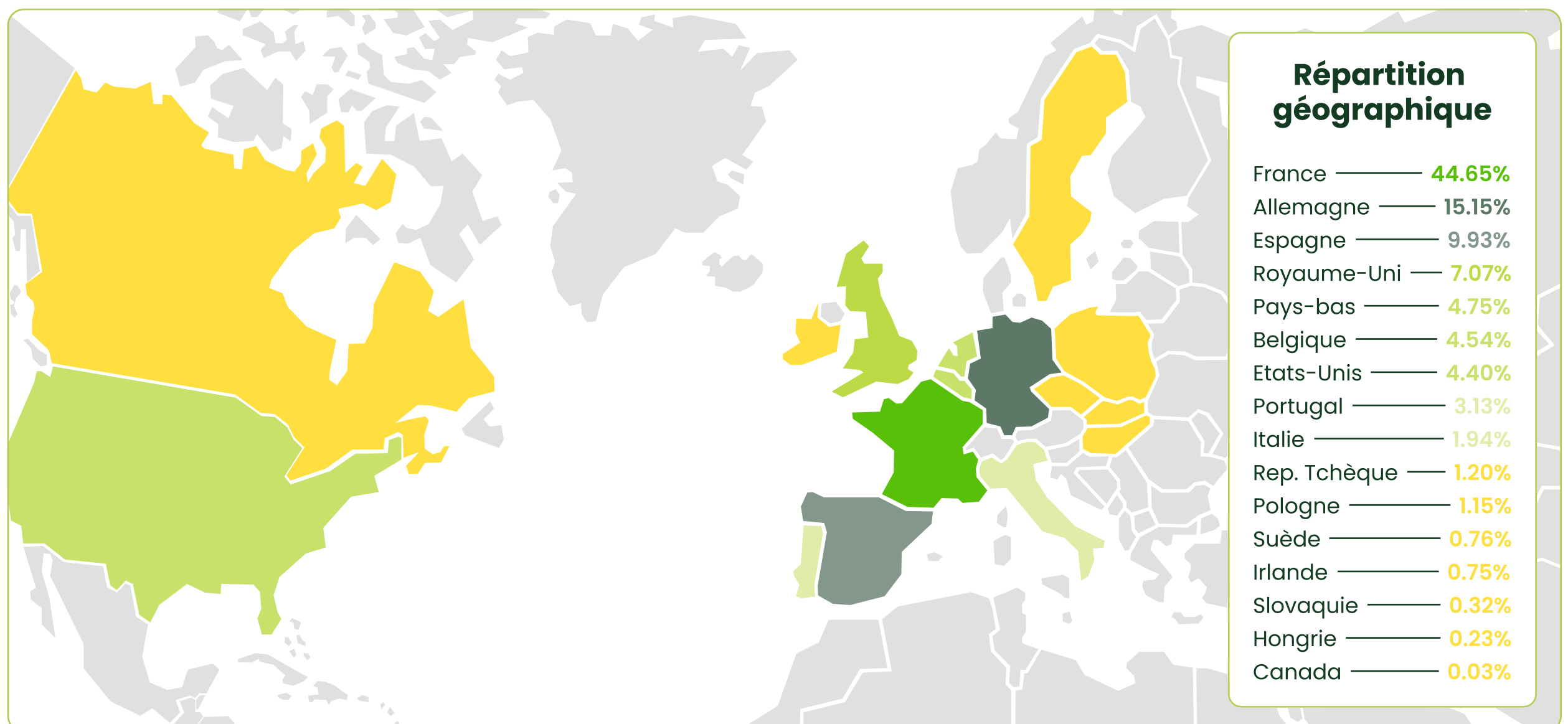
Allocation immobilière

En pourcentage de la valorisation immobilière de la SCI au 30/09/2025



Répartition sectorielle

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



Portefeuille immobilier de la SCI Linasens

Source : Aestiam au 30/09/2025

Libellé de l'investissement	Type d'investissement	Secteur	Zone géographique	Stratégie	% ANR
Portefeuille ICADE SANTE	Co-investissement	Santé	France	Core/Core+	26,58%
Prologis European Logistics Fund	Fonds professionnel	Logistique	Europe	Core/Core+	15,15%
Usufruimmo 2034	SCPI (Fonds d'usufruit)	Diversifié	Europe	Core/Core+	12,81%
Tishman Speyer European Core Fund	Fonds professionnel	Bureau	Europe	Core/Core+	10,49%
European Student Accommodation Core Fund (MiCampus)	Fonds professionnel	Résidences étudiantes	Europe	Core/Core+	7,73%
Principal Data Center Growth & Income Fund	Fonds professionnel	Logistique	Europe	Value-Add	3,78%*
Montea	Foncière cotée	Logistique	Europe	Core/Core+	3,29%
SCI CS PART 1	Co-investissement	Santé	France	Core/Core+	3,07%
SCI LOGISTIQUE - WEERTS	Co-investissement	Logistique	Europe	Core/Core+	2,70%
SCPI Foncière des praticiens	SCPI	Santé	France	Core/Core+	0,28%

*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 | 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.