



Chiffres clés au 31/12/2025

Actif net	156 347 390,87€
Valeur liquidative	104,78€
Prix de souscription	104,78€
Nombre de parts	1 492 121
Performance depuis la création	+4,78%
Performance YTD	-1,55%
LTV* au 31/12/2025	29,84%
Nombre de participations du portefeuille	12

Disponibilité assureurs

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

*Loan to value : par transparensation

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,

L'ensemble de l'équipe Linavest vous adresse ses meilleurs vœux pour cette nouvelle année 2026.

Comme vous le savez, l'année 2025 s'est déroulée dans un environnement économique, politique et géopolitique encore incertain, peu favorable à la classe d'actifs immobilière dans son ensemble. Dans ce contexte exigeant, notre priorité est restée inchangée : faire des choix de gestion responsables, durables et créateurs de valeur sur le long terme.

Avec la reprise du marché immobilier plus tardive qu'anticipé par l'ensemble des acteurs, la SCI Linasens clôture l'exercice sur une valeur liquidative de **104,78€** par part, soit une performance annuelle de -1,55 %.

Cette évolution s'explique par des facteurs précis et clairement identifiés, notamment :

- l'impact ponctuel de la hausse des droits de mutation ;
- une évolution défavorable du taux de change EUR/USD liée à une exposition mesurée aux États-Unis.

Par ailleurs, la société de gestion a fait le choix assumé d'une approche prudente et responsable, en procédant à un ajustement des valorisations du portefeuille d'actifs de santé détenu via la participation Icade Santé, en ligne avec les dernières transactions observées sur le marché. Ces actifs, acquis en 2023 sur des taux de capitalisation attractifs de 5,15 %, demeurent de grande qualité. L'évolution récente du marché, avec des transactions désormais observées autour de 6 %, a logiquement conduit à un réalignement des valeurs afin de refléter au mieux les nouvelles conditions de marché.

Cette démarche, pénalisante à court terme, renforce néanmoins la solidité, la transparence et la crédibilité du portefeuille sur le long terme.

La SCI Linasens repose sur des **fondamentaux robustes** :

- des **baux longs** ;
- une **diversification géographique équilibrée** entre la France, l'Europe et les États-Unis ;
- un **rendement brut annuel embarqué de l'ordre de 5 %**, intégrant des **mécanismes d'indexation**.

Dans un environnement de taux désormais plus stable, voire potentiellement orienté à la baisse, ces caractéristiques constituent de réelles réserves de performance. Elles nous permettent d'aborder l'année 2026 avec confiance et d'envisager une dynamique plus favorable.

Nous vous remercions sincèrement pour votre confiance renouvelée et restons pleinement mobilisés pour vous accompagner dans la durée.

Rendement brut annuel embarqué

5%

WALT*

7,27 ans

Taux d'occupation physique

96,90%

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 31/12/2025) 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).

Performances cumulées nettes de frais

YTD	2024	2023	depuis la création
-1,55%	+0,02%	+6,06%	+4,78%

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

Exemples d'actifs détenus indirectement par la SCI Linasens

Tishman – TaunusTurm – Frankfurt



TaunusTurm est situé au cœur du quartier bancaire de Francfort. Cet immeuble de 65 000 m², doté de 363 places de stationnement, se compose d'une tour de bureaux de classe A de 40 étages et d'un bâtiment résidentiel de 18 étages comprenant 44 logements de luxe.

Superficie :
65 600 m²

TOF :
97%

WALT :
5,7 ans

WALB :
5,7 ans

Principal AM – PHX I – Data Center Goodyear

100 % loué à deux locataires. Un locataire du secteur des services financiers loue et occupe 4,5 MW. Un locataire hyperscale loue et occupe les 34,5 MW restants

Superficie :
38 850 m²

TOF :
100%

WALT :
12,6 ans

Puissance :
39 MW



PREIM CARE – Clinique St Augustin – Bordeaux



La Clinique Saint-Augustin, située à Bordeaux, est un établissement de santé privé de premier plan, offrant une large gamme de spécialités médicales et chirurgicales. Elle est exploitée par le groupe ELSAN, acteur majeur de l'hospitalisation privée en France. Reconnue pour la qualité de son plateau technique et de ses équipes médicales, la clinique constitue un actif stratégique du portefeuille santé, s'inscrivant dans une logique de détention long terme sur un secteur défensif aux fondamentaux solides.

Lits et places :
283

Loyer annuel :
6,1M€

PREIM Logistique – WLP 1 – Dürrholz

WLP 1 est situé à Dürrholz, une commune du district de Neuwied en Allemagne. Il offre 24 039 m² de surfaces d'entrepôt, 1 322 m² de bureaux et 735 m² de mezzanine. L'actif est implanté le long de la route L265, qui bénéficie d'une connexion directe à l'autoroute A3, l'un des axes autoroutiers les plus importants d'Allemagne, reliant la frontière néerlandaise à la frontière autrichienne.

Superficie :
26 097 m²

TOF :
100%

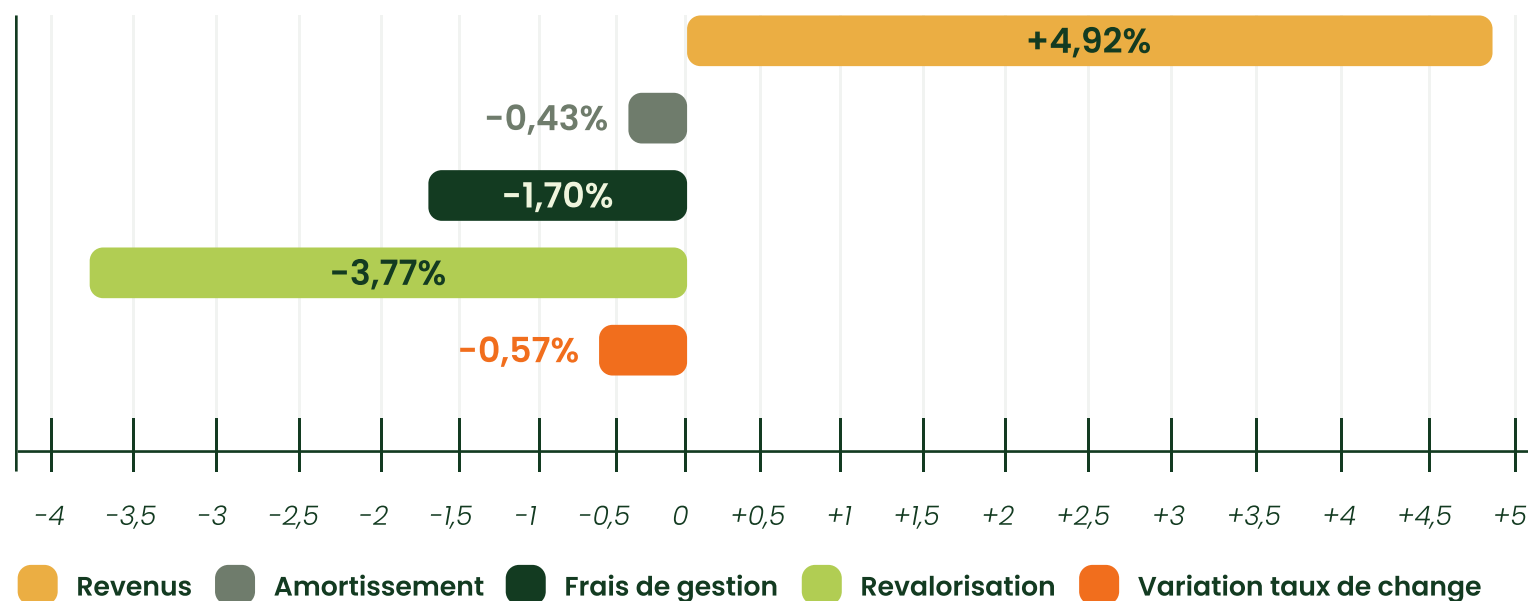
WALT :
18,7 ans



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

Source : Aestiam au 31/12/2025

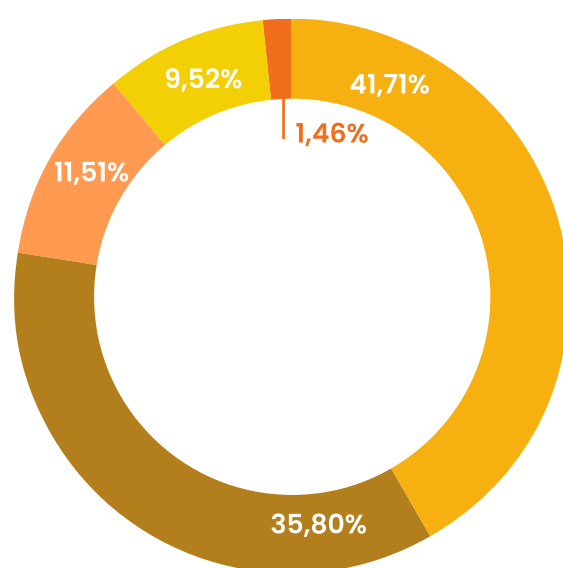
Évolution décomposée comme suit : **-1,55%**



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.

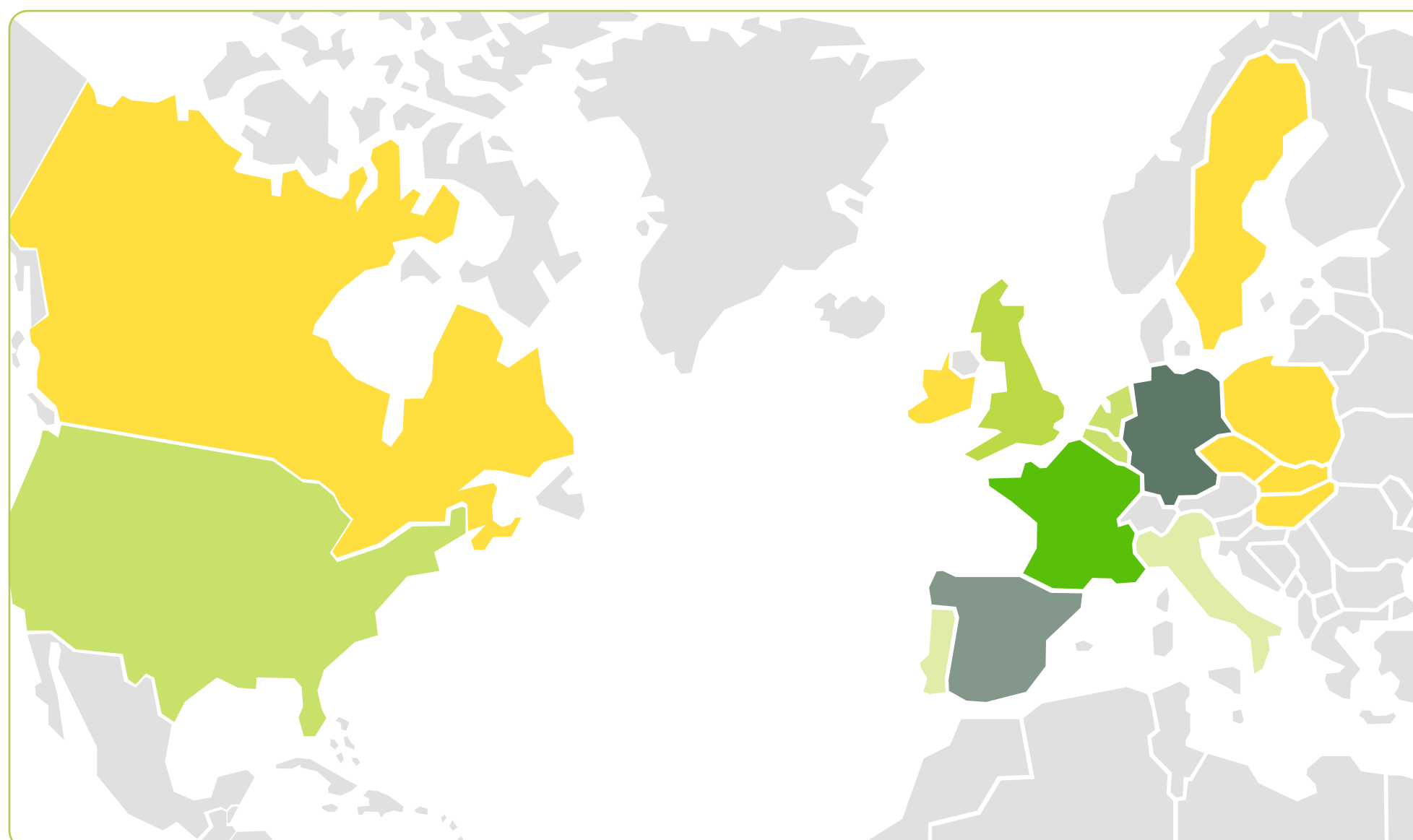
Allocation immobilière

En pourcentage de la valorisation immobilière de la SCI au 31/12/2025



Répartition sectorielle

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



Répartition géographique

France	43,76%
Allemagne	15,27%
Espagne	10,99%
Royaume-Uni	7,12%
Pays-bas	4,61%
Etats-Unis	4,49%
Belgique	4,33%
Portugal	2,93%
Italie	1,99%
Rep. Tchèque	1,22%
Pologne	1,17%
Suède	0,77%
Irlande	0,77%
Slovaquie	0,32%
Hongrie	0,23%
Canada	0,03%

Portefeuille immobilier de la SCI Linasens

Source : Aestiam au 31/12/2025

Libellé de l'investissement	Type d'investissement	Secteur	Zone géographique	Stratégie	% ANR
Portefeuille ICADE SANTE	Co-investissement	Santé	France	Core/Core+	25,71%
Prologis European Logistics Fund	Fonds professionnel	Logistique	Europe	Core/Core+	15,56%
Usufruimmo 2034	SCPI (Fonds d'usufruit)	Diversifié	Europe	Core/Core+	13,37%
Tishman Speyer European Core Fund	Fonds professionnel	Bureau	Europe	Core/Core+	10,61%
European Student Accommodation Core Fund (MiCampus)	Fonds professionnel	Résidences étudiantes	Europe	Core/Core+	8,05%
Principal Data Center Growth & Income Fund	Fonds professionnel	Logistique	Europe	Value-Add	3,89%*
Montea	Foncière cotée	Logistique	Europe	Core/Core+	3,42%
SCI CS PART 1	Co-investissement	Santé	France	Core/Core+	3,11%
SCI LOGISTIQUE - WEERTS	Co-investissement	Logistique	Europe	Core/Core+	2,77%
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 | 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.