

## Chiffres clés au 31/03/2025

Actif net	162 009 134,73€
Valeur liquidative	106,63€
Prix de souscription	106,63€
Nombre de parts	1 519 341
Performance depuis la création	+6,63%
Performance YTD	+0,19%
LTV* au 31.03.2025	28,95%
Valeur IFI résidents	85,96€/part
Valeur IFI non-résidents	41,81€/part
Nombre de participations du portefeuille	12
Disponibilité assureurs	SPIRICA, AEP, LA MONDIALE, SURAVENIR, CNP ASSURANCE, GENERALI, SWISS LIFE & ORADEA

\*Loan to value : par transparence

## 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)



Le 31 mars 2025, la valeur liquidative de la SCI Linasens s'établit à 106,63€ par part, soit une performance depuis le début de l'année de +0,19%. La performance de la SCI depuis sa création le 24/08/2022 est de +6,63%. L'actif net s'élève à 162 M€.

Au cours du premier trimestre, Linasens finalise sa prise de participation dans le fonds Data Center Growth and Income Fund, géré par Principal AM. Ce premier investissement dans la thématique des Data Centers s'élève à 5,7 M€, sur un engagement total de 10 M€, et se traduit par un renforcement de plus de 3 points de l'exposition de la SCI au secteur logistique (33,23%, vs. 30,02% au 31/12/2024).

Cette opération illustre la stratégie de diversification de la SCI Linasens qui offre à vos clients la possibilité de s'exposer à des segments et typologies d'investissements traditionnellement réservés aux investisseurs institutionnels.

La SCI Linasens suit une trajectoire stable et peu volatile, avec une volatilité  $\approx$  1% / an et un objectif de performance supérieur aux espérances de rendement moyen-long terme des actifs sans risque\*. La progression encore assez modérée de la valeur liquidative sur le premier trimestre s'explique par des hypothèses (rendements et revalorisations) prudentes dans un contexte de reprise immobilière.

Au 31/12/2024, 88,1% des valorisations des lignes qui composent le portefeuille de la SCI Linasens sont stables (secteur santé) ou légèrement haussières (secteur logistique et résidences étudiantes). Seule une ligne du fonds exposée au secteur bureau (11,87% de l'Actif Net Réévalué) fait l'objet d'une projection plus conservatrice, déjà partiellement provisionnée dans la valeur liquidative du fonds.

Les hypothèses communiquées par Aestiam nous permettent d'anticiper une performance potentielle (non garantie) pour l'année 2025 comprise entre 3 et 4%.

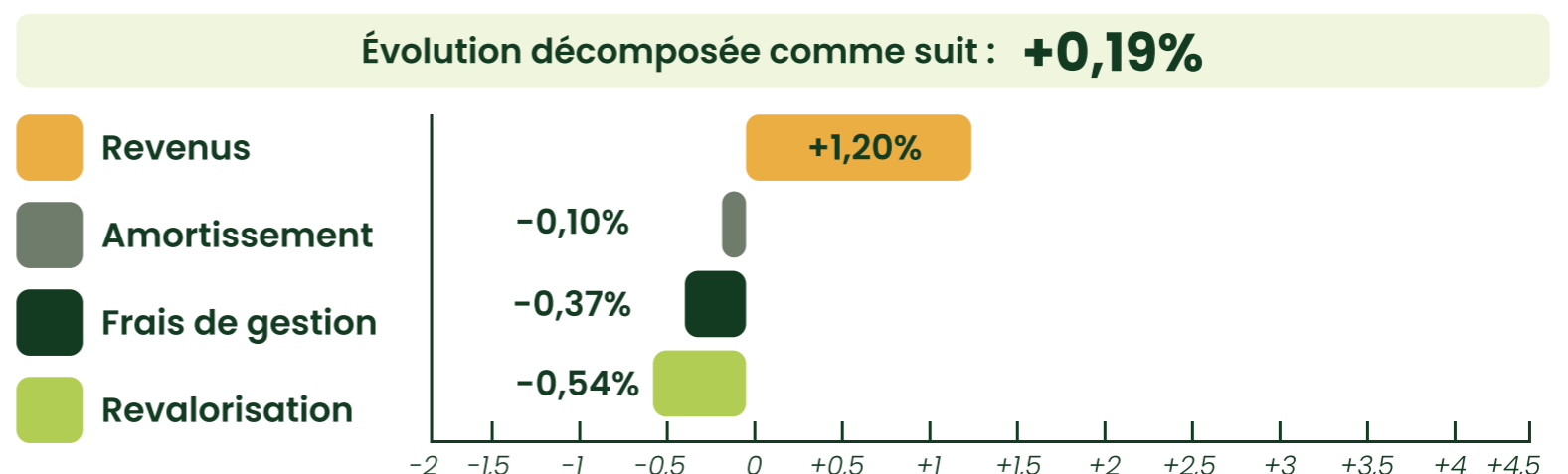
\*Taux de rendement des obligations des Etats solvables  
La SCI Linasens est gérée par Aestiam et développée et animée par Linavest (groupe DLPK).

## Performances cumulées nettes de frais

31/03/2025	2024	2023
+0,19%	+0,02%	+6,06%

## Décomposition de l'évolution de la VL pour la période du 31/12/2024 au 31/03/2025

Source : Aestiam au 31/03/2025

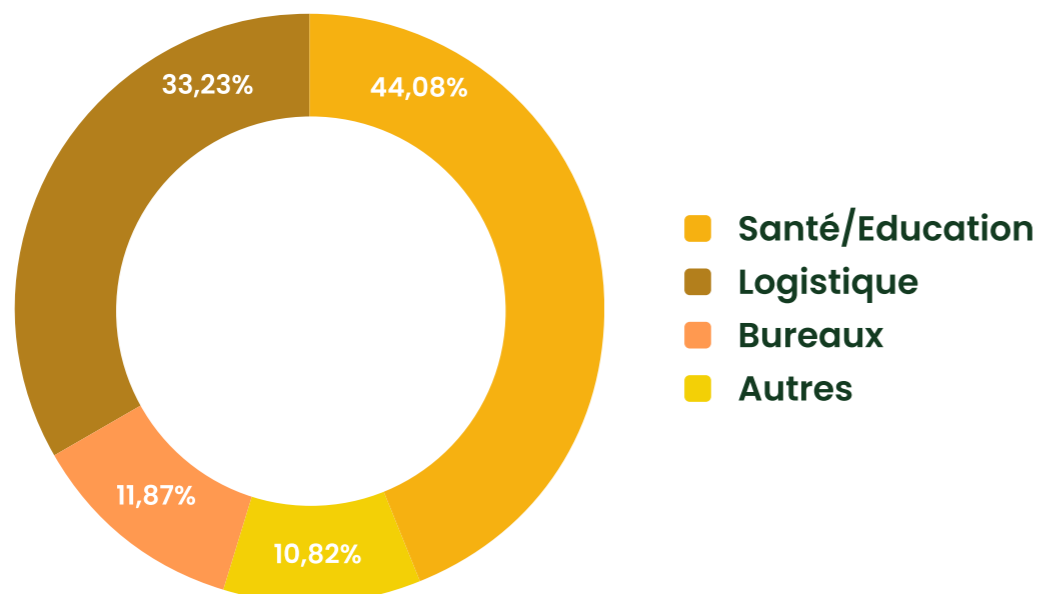


Les performances et les revenus potentiels de cet investissement ne sont pas garantis. Ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution des marchés immobiliers et de la conjoncture économique.

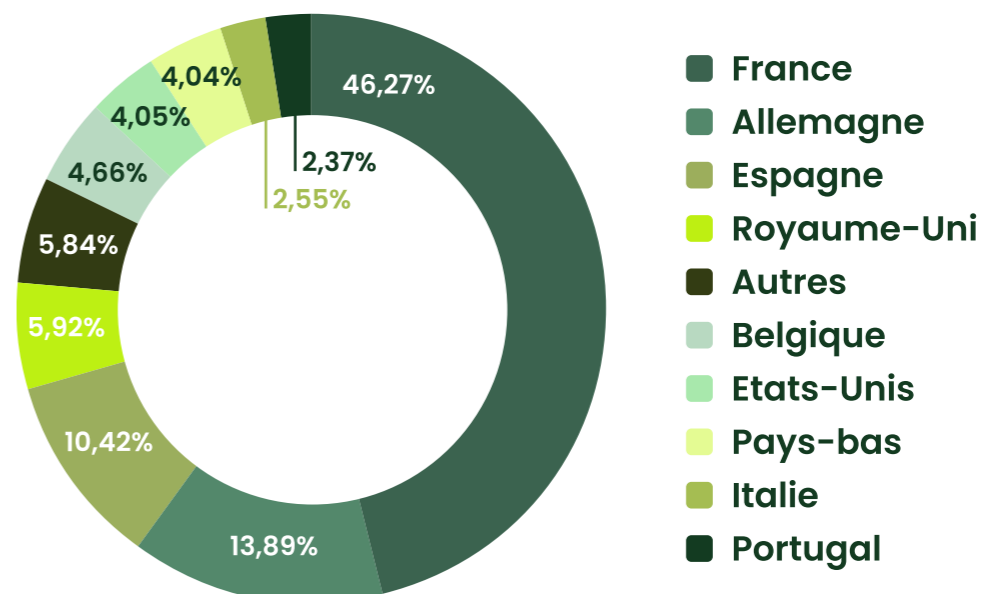
## Allocation immobilière

En pourcentage de la valorisation immobilière de la SCI au 31.03.2025

### Répartition sectorielle



### Répartition géographique



## La tribune de Principal Real Estate



L'industrie des Data Centers connaît une croissance de la demande sans précédent, alimentée par l'expansion rapide des technologies numériques, du cloud et de l'intelligence artificielle (IA). Cette hausse transforme la manière dont les données sont générées et consommées, créant un déséquilibre significatif entre l'offre et la demande. La course à la construction de capacités pour répondre à ces besoins peine à suivre le rythme, ce qui entraîne des taux de vacances historiquement bas et une augmentation des loyers.

Cette dynamique de marché favorable attire les investisseurs institutionnels en quête de diversification de leurs portefeuilles à travers des classes d'actifs alternatives. Les Data Centers offrent des avantages notables, notamment des rendements stables à long terme provenant de locataires de haute qualité, avec un potentiel de croissance évolutif. Étant donnée la nature capitalistique du développement direct, l'investissement via des fonds reste le point d'entrée privilégié par de nombreux investisseurs.

L'IA est un moteur majeur de cette croissance, nécessitant des infrastructures substantielles. L'entraînement de modèles d'IA tels que GPT-4 exige des milliers de processeurs fonctionnant en continu pendant des semaines. En parallèle, les dépenses en infrastructure cloud devraient atteindre 156,7 milliards de dollars d'ici 2027.

Malgré la construction accrue, l'offre reste inférieure à la demande, faisant des investissements dans les Data Centers un investissement à fort potentiel.

Source : Gestion Principal Real Estate

## WALT (Durée moyenne des baux)

> 7 ans

## Méthode de valorisation

SCPI à capital variable	Valeur de retrait
OPCVM immobilier	Valeur liquidative
Immobilier direct	Valeur d'expertise
Immobilier indirect	Valeur liquidative
Immobilier coté	Actif Net Réévalué (méthode EPRA) - 5%

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 à quelque titre que ce soit en raison des informations contenues dans cette communication. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans cette communication sont partielles et elles sont susceptibles d'être modifiées à tout moment et sans préavis. Préalablement à tout investissement ou souscription, il appartient au Courtier de s'assurer que le produit souscrit 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, les caractéristiques et les risques de perte en capital le cas échéant. Nous vous rappelons que l'opportunité d'adhérer au dispositif décrit dans cette présentation doit être appréciée au regard de la législation fiscale en vigueur à la date du présent document, laquelle est donc susceptible d'être modifiée.

AESTIAM SAS au capital de 400 000 € - RCS Paris 642 037 162 - N° TVA FR55642037162 - Société de Gestion de Portefeuille - Agrément AMF n° GP 14 000024 du 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.

Principal Real Estate, SAS au capital de 7 104 934€ - RCS Paris 534 857 255 - Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF n° GP-13000036 - 36 avenue Hoche 75008 PARIS

Document réservé à un usage professionnel uniquement, ne doit pas être remis au client final - Linavest - mai 2025 | [contact@linavest.fr](mailto:contact@linavest.fr)