

## Chiffres clés au 31/12/2024

Actif net	167 887 405,94€
Valeur liquidative	106,43€
Prix de souscription	106,43€
Nombre de parts	1 577 380
Performance depuis la création*	+6,43% <sup>1</sup>
Performance YTD	+0,02% <sup>1</sup>
LTV** au 31.12.2024	27,80%
Nombre de lignes du portefeuille	11
valeur IFI résidents	85.96€ / part
Disponibilité assureurs	SPIRICA, AEP, LA MONDIALE, SURAVENIR, CNP ASSURANCE, GENERALI, SWISS LIFE & ORADEA

\*Le 24 août 2022

\*\*Loan to value : Ratio d'endettement selon la méthode de calcul affinée tenant compte de l'endettement externe des filiales contrôlées

## 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	de perte en capital, d'endettement, gestion discrétionnaire, risque immobilier, risque de marché, risque de liquidité

## 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)

## Reporting trimestriel

Au 31 décembre 2024, la valeur liquidative s'établit à **106,43€** par part, soit une performance depuis le début de l'année de +0,02%<sup>1</sup>. La performance de la SCI depuis sa création le 24/08/2022 est de +6,43%<sup>1</sup>. L'actif net de la SCI Linasens s'élève à 167,88 M€.

**Nos convictions fortes ; la logistique et la santé, représentent toujours l'allocation majoritaire de la SCI Linasens**, avec respectivement 30,02% et 38,13% du patrimoine immobilier au 31/12/2024.

En 2024, la performance de la SCI n'atteint pas son objectif annuel de 5%. Deux facteurs principaux l'expliquent :

- Les baisses des valeurs d'expertises sur le portefeuille santé, au 31/12/2023 et au 30/06/2024, représentent une contribution négative à hauteur de -2,55% (pour une **correction globale de l'ordre de 5% sur le patrimoine santé**, avant prise en compte de l'effet de levier). Néanmoins, le rendement embarqué par cette poche, estimé à 6,5% en 2025, reste compétitif. De plus, les expertises provisoires du 31/12/2024 tendent à confirmer la stabilisation des valeurs ;
- L'offre publique d'achat sur la foncière côté TRITAX, qui contribue négativement à hauteur de -0,65% à la performance fin décembre. Pour rappel, cette OPA intervient dans un délai trop court pour que le rattrapage entre le cours de bourse et l'ANR, qui constituait la stratégie de détention long terme sur la ligne, ait eu le temps de se matérialiser.

**Pour rappel, l'horizon de placement recommandé de 8 ans donne les meilleures probabilités d'atteindre l'objectif annualisé.**

Nous entrons en 2025 avec une poche de liquidités (issues de l'opération sur TRITAX) en cours de déploiement afin notamment de venir **renforcer l'exposition à la logistique, sur un segment extrêmement porteur et jusqu'ici non représenté dans le fonds : les data centers.**

L'asymétrie exponentielle de l'évolution entre les besoins de stockage de données et les capacités existantes renforcent notre conviction dans cette opération, qui s'accompagne également d'un potentiel de revalorisation immédiat à l'acquisition.

L'ajustement des valeurs immobilières en 2023 et 2024, combiné à une prime de risque\*\*\* redevenue attractive compte tenu du nouvel univers de taux, laisse entrevoir des perspectives favorables pour le secteur immobilier. L'atteinte des objectifs passera principalement par la composante rendement, qui dans un contexte de taux stable ou légèrement baissier, joue pleinement son rôle.

En 2025, Linavest étoffe également ses forces commerciales, avec 2 recrutements commerciaux et un grand nombre d'événements prévus dans toute la France pour venir à votre rencontre, aux côtés des plateformes et assureurs.

La SCI Linasens est gérée par Aestiam et distribuée en exclusivité par Linavest (groupe DLPK).

\*\*\*Prime de risque = Taux de rendement - Taux sans risque (Bund 10 ans, par exemple)

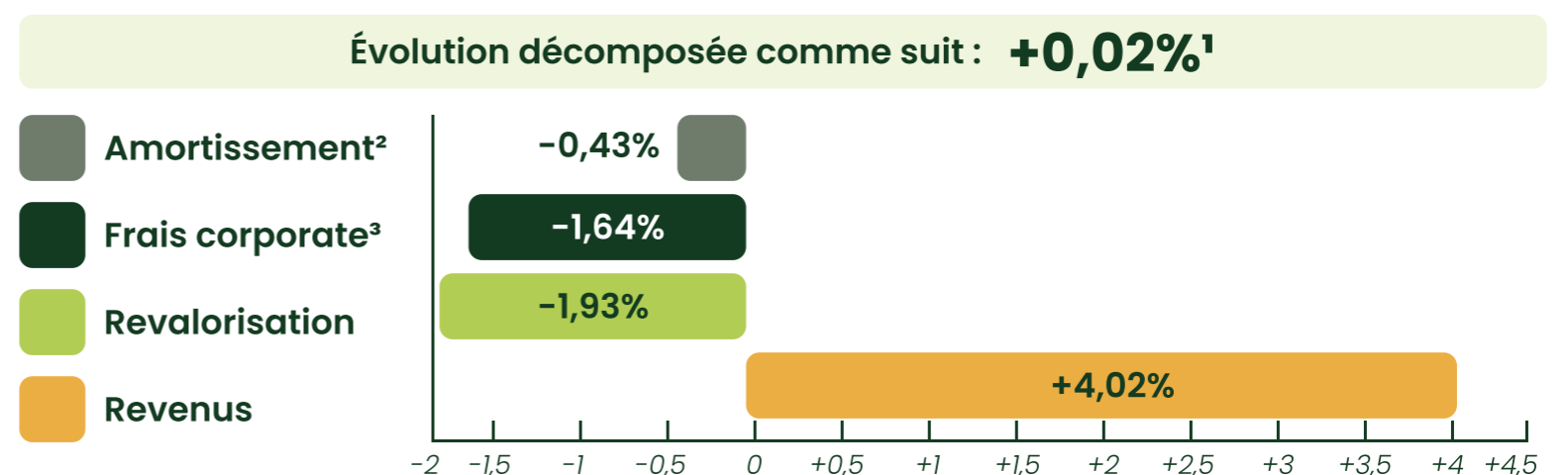
## Performances cumulées nettes de frais

2024	2023	2022
+0,02% <sup>1</sup>	+6,06% <sup>1</sup>	+0,33%**** <sup>1</sup>

\*\*\*\*Entre le début de commercialisation de la SCI le 09.11.2022 et le 31.12.2022

## Décomposition de l'évolution de la VL pour la période du 31/12/2023 au 31/12/2024

Source : Aestiam au 31/12/2024



(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps

(2) Amortissement : les frais liés aux investissements sont amortis sur 8 ans.

(3) Les frais corporate correspondent aux frais de gestion du véhicule.

**L'investissement en support d'unités de compte présente des risques dont le risque de perte en capital. Ces supports étant investis en immobilier, ils sont considérés comme peu liquides et doivent être envisagés dans une optique de long terme et de diversification du patrimoine.**

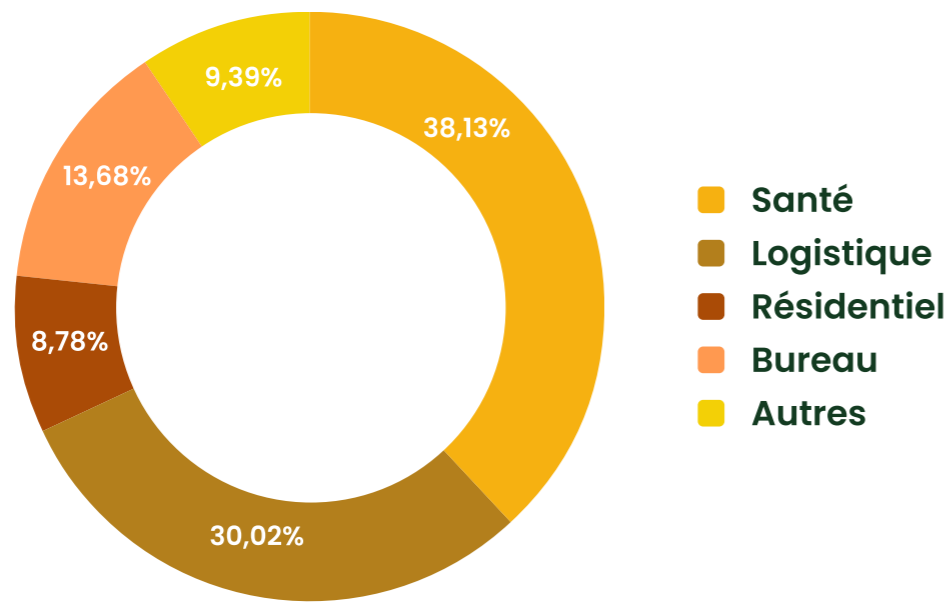
**Les revenus potentiels de cet investissement ne sont pas garantis. Ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de l'évolution des marchés immobiliers et de la conjoncture économique.**

## Allocation immobilière

Source : Aestiam au 31/12/2024

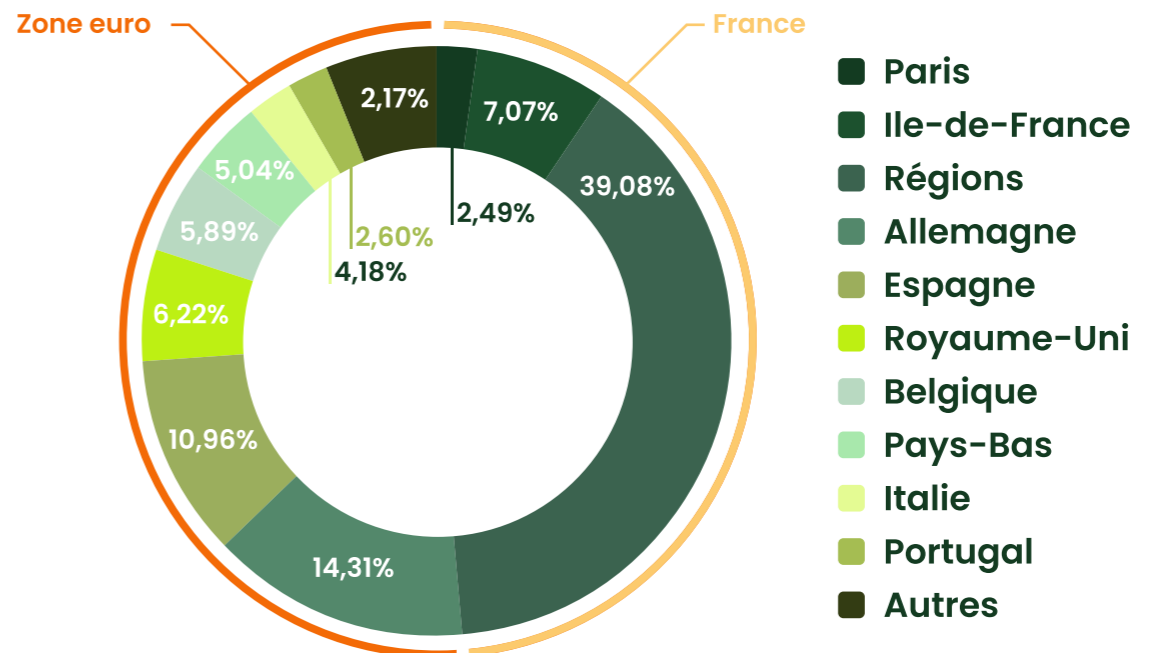
### Répartition sectorielle

En pourcentage de la valorisation immobilière de la SCI au 31/12/2024



### Répartition géographique

En pourcentage de la valorisation immobilière de la SCI au 31/12/2024



« Pour l'année 2025, les experts immobiliers estiment que les perspectives les plus favorables sont celles de l'immobilier logistique, qui est au cœur de stratégie de la SCI Linasens ».

La quantité de données numériques créées au cours des cinq prochaines années sera plus de **deux fois supérieure** à la quantité de données créée depuis l'avènement du stockage numérique

International Data Corporation

Le marché des data centers « devrait croître de 10 % par an d'ici à 2035 sur le seul segment du stockage des données »

Les Echos, 12/06/2024

67% de la population mondiale utilise internet

We are Social - Avril 2024

### THE INTERNET IN 2023 EVERY MINUTE



Created by: eDiscovery Today & LTMG

## Pipeline d'investissements à l'étude

**A titre indicatif uniquement, non garanti les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs**



- Fonds US de développement de data centers (déploiement de l'investissement programmé en février 2025) ;
- Actif logistique en direct, avec décote à l'acquisition, situé en France ;
- Fonds paneuropéen logistique, avec une composante revalorisation potentielle compétitive à court et moyen terme.

## 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%

**Facteurs de risques de la SCI :**  
Risques de perte de capital, d'endettement, gestion discrétionnaire, risque immobilier, risque de marché, risque de liquidité

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. Ces simulations ne constituent pas un conseil en investissement. 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.