

Chiffres clés au 30/09/2024

Actif net	170 009 818,79€
Valeur liquidative	106,74€
Prix de souscription	106,74€
Nombre de parts	1 592 712
Performance depuis la création**	+6,74% ¹
Performance YTD	+0,31% ¹
LTV* au 30.09.2024	16,50%
Nombre de lignes du portefeuille	12

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

*Loan to value : Ratio d'endettement selon la méthode de calcul affinée tenant compte de l'endettement externe des filiales contrôlées
**Le 24 août 2022

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 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 25 septembre 2024 l'actif net de la SCI Linasens s'élève à 170 M€. La valeur liquidative s'établit à 106,74€ par part, soit une performance depuis le début de l'année de +0,31%¹. La performance de la SCI depuis sa création le 24/08/2022 est de +6,74%¹.

Les deux convictions de la SCI Linasens sont bien représentées : la logistique et la santé représentent respectivement 38% et 41,3% de l'ANR* de la SCI Linasens. L'allocation de la SCI est également bien diversifiée géographiquement, la France représentant 42% de l'ANR*, les pays du Nord (Allemagne, Pays Bas et Belgique...) 32%, les pays du Sud (Espagne et Italie...) 14%.

Au cours du 3^{ème} trimestre, les indicateurs témoignent clairement des prémices de la reprise du secteur immobilier : évolution favorable des taux directeurs, hausse des volumes de transactions...

Cette tendance positive ne transparait pas encore dans la performance de la SCI, car les expertises de la mi année du secteur de la santé ont pesé sur la performance de la SCI Linasens.

En effet, compte tenu du niveau du taux sans risque, les experts évaluateurs ont jugé qu'il fallait reconstituer la prime de risque du secteur de la santé, ce qui s'est traduit par une baisse de valeur de l'OPPCI détenant les actifs ICADE Santé de -3% au 30/06/2024.

Cette baisse de la santé a été partiellement compensée par les bonnes nouvelles provenant de la reprise du secteur logistique et par le rendement (revenus locatifs) des participations détenues par la SCI Linasens. (Pour rappel, le rendement locatif cible de l'opération ICADE Santé est proche de 7%.)

La qualité des actifs sous-jacents, le rendement embarqué dans le fonds et les perspectives macroéconomiques favorables permettent de projeter le retour à une performance compétitive** dès 2025.

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

*ANR = Actif Net Réévalué
** Performance cible non garantie

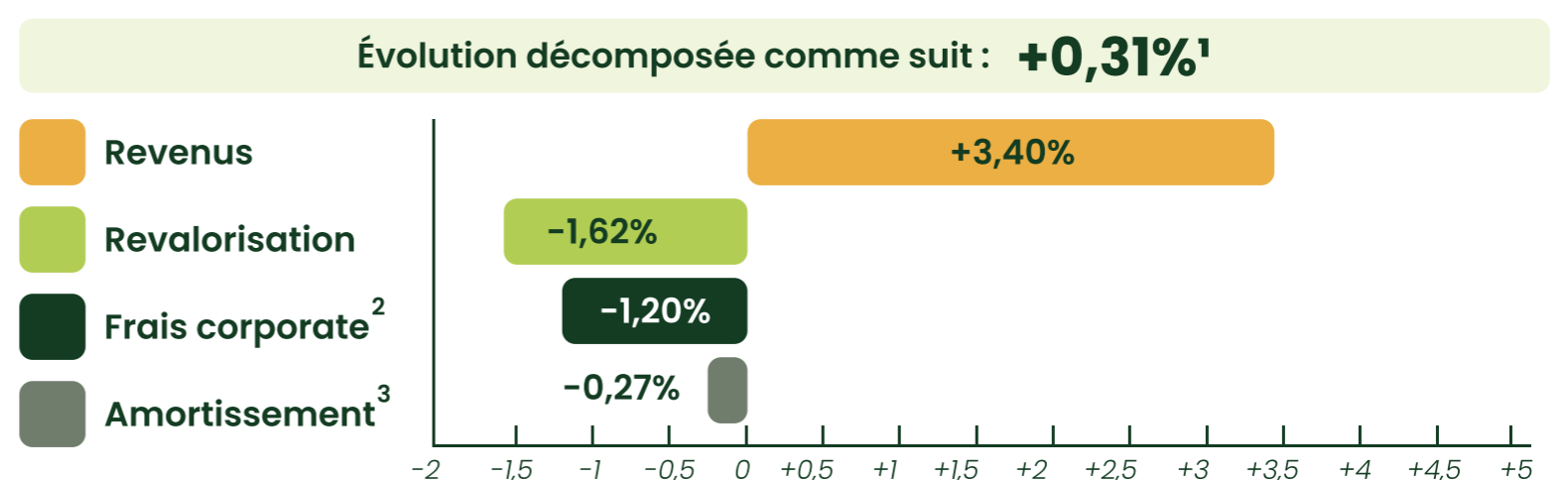
Performances cumulées nettes de frais

YTD	2023	2022
+0,31%	+6,06%¹	+0,33%***

***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 30/09/2024

Source : Aestiam au 30/09/2024



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.

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

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

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

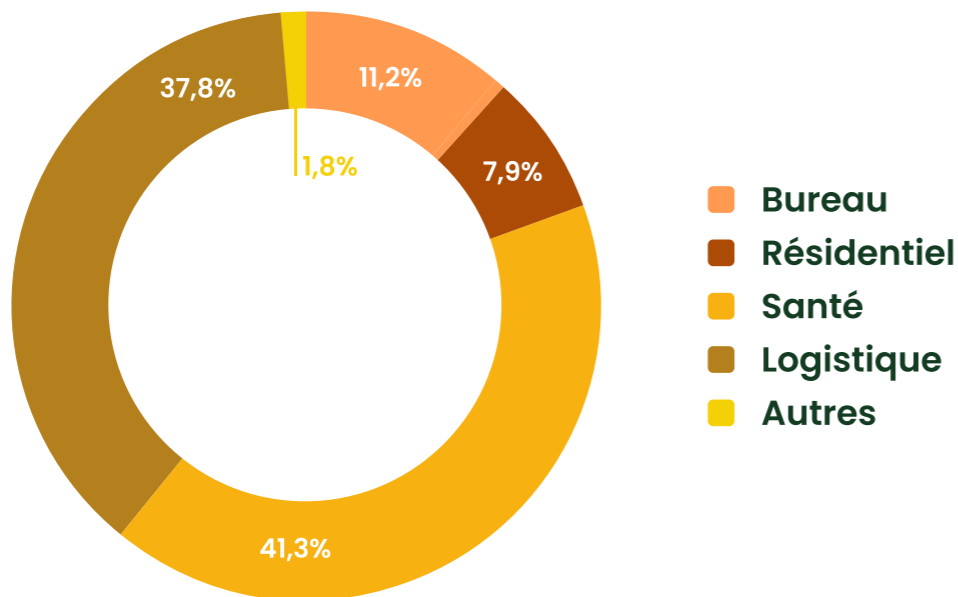
Document réservé à un usage professionnel uniquement, ne doit pas être remis au client final

Allocation immobilière

Source : Aestiam au 30/09/2024

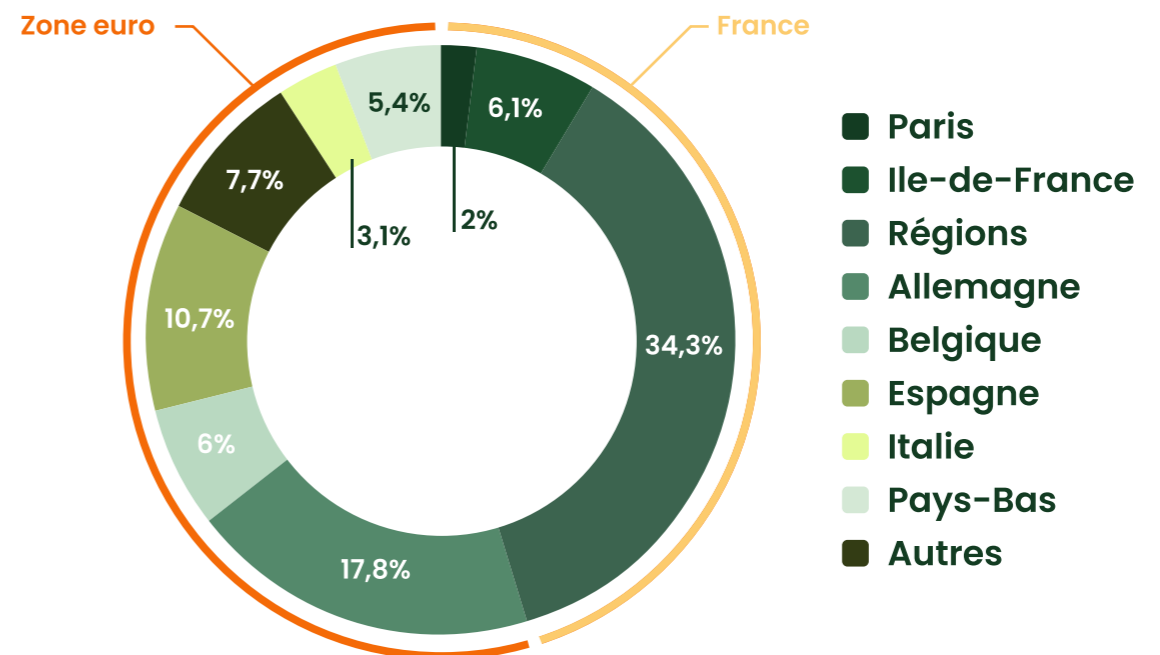
Répartition sectorielle

En pourcentage de la valorisation immobilière de la SCI au 30/09/2024



Répartition géographique

En pourcentage de la valorisation immobilière de la SCI au 30/09/2024



Le zoom

Par Laurent LE, Président de Aestiam

Lors du troisième trimestre 2024, le marché immobilier européen a connu une certaine accalmie sur les valeurs par rapport aux trois semestres précédents, première étape essentielle avant la reprise espérée par les investisseurs en 2025.

La dynamique relative aux taux d'intérêts constitue un facteur positif pour le secteur immobilier. La lutte contre l'inflation est bien engagée : en septembre 2024, la hausse des prix n'a pas dépassé 2%, le niveau cible de la Banque Centrale Européenne. Dans ce contexte, la BCE a annoncé le 17 octobre 2024 une nouvelle baisse de ses taux directeurs. Cette troisième baisse intervenue en 2024 conduit à un taux de dépôt de 3,25% et nous engage vers une tendance favorable ; ce sont les signaux positifs attendus par les investisseurs immobiliers.

Le rythme et l'ampleur de la reprise immobilière ne seront probablement pas homogènes. Toutefois, Aestiam réitère ses convictions sur plusieurs typologies alternatives comme la santé, la logistique et les résidences étudiantes en Europe, toutes présentes dans le portefeuille de la SCI Linasens. En effet, ces secteurs bénéficient de fondamentaux immobiliers solides et de tendances structurelles avantageuses pouvant générer des opportunités pour les investisseurs.

Pipeline d'investissement à l'étude

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



Fonds de data-center aux Etats-Unis pour profiter d'une demande soutenue par l'augmentation des besoins.

Etudes en secondaire d'un fonds pan-européen logistique.

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 | 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.