La SCPI Linaclub
FranceSCPI.com

Document d'informations clés

Aestiam

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

LINACLUB

SCPI gérée par Aestiam

- **Nom de l'initiateur du PRIIPS : AESTIAM, Société de Gestion de portefeuille.**
- **Site internet : www.aestiam.com**
- **Contact : Appelez le +33 1 55 52 53 16 pour de plus amples informations.**
- **Autorité compétente : L'Autorité des Marchés Financiers (AMF), est chargée du contrôle d'Aestiam en ce qui concerne ce document d'informations clés. Aestiam est agréée en France sous le n° GP-14000024 en date du 04 juin 2024 et réglementée par l'AMF.**
- **Date de production du document d'informations clés : 14/10/2024**

Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : LINACLUB est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

Durée : La durée de vie de la SCPI est de 99 ans à compter de son immatriculation au RCS sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Objectifs : La politique d'investissement de LINACLUB a pour objectif de constituer et de gérer un patrimoine immobilier diversifié dans l'ensemble de l'Europe : Union Européenne, Royaume-Uni, AELE (Norvège, Islande, Suisse, Liechtenstein). Le patrimoine de la SCPI est majoritairement constitué d'immobilier dit « alternatif » (hôtels, locaux d'activité, établissement de santé, résidences gérées, etc.).

Elle détiendra ses actifs de manière directe et/ou indirecte, par l'intermédiaire de sociétés de personnes, en totalité ou par le biais de co-investissements.

LINACLUB pourra également détenir des instruments financiers, des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, des dépôts et liquidités dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier (articles L .214-115, R. 214-155-1 et suivants).

Les immeubles seront acquis, achevés ou en état futur d'achèvement.

LINACLUB pourra investir dans des immeubles nécessitant des travaux de réhabilitation, rénovation ou travaux spécifiques, dans la limite de la réglementation applicable aux SCPI.

La SCPI relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit « SFDR » sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.

La SCPI pourra recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite fixée à la date d'édition du présent document à 20 % de la valeur des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Cette limite pourra être revue annuellement par l'Assemblée Générale des associés.

Investisseurs de détail visés : Tout investisseur non-professionnel, professionnel ou contrepartie éligible qui souhaite diversifier son patrimoine et/ou se constituer des revenus complémentaires par le biais d'un placement dit long terme. **La Société de Gestion refuse la souscription de parts de SCPI émanant d'une «US Person» ainsi que tout transfert de parts au profit d'une «US Person».**

Ce produit ne s'adresse pas aux investisseurs qui recherchent une protection du capital.

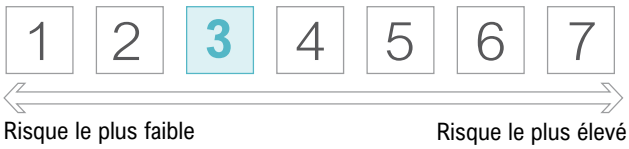
Le montant qu'il est raisonnable d'investir dépend de la situation patrimoniale et des objectifs de l'investisseur au regard d'un horizon d'investissement à long terme et de l'acceptation de risques spécifiques à un investissement immobilier.

Tout associé peut se retirer sans motif lorsqu'il le juge nécessaire, mais la Société de Gestion ne garantit pas le rachat ou la revente des parts. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La liquidation de la SCPI nécessite une décision des associés et ne peut être prise par la seule Société de Gestion.

Dépositaire : CACEIS BANK FRANCE.

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les statuts, la note d'information, le bulletin de souscription, le dernier rapport annuel et plus généralement toute information pratique sur le site internet : www.aestiam.com

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 10 années.

Avertissement :
Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque de 3 sur 7, qui est une classe de risque basse et moyenne.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Vous êtes exposés notamment aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque) à savoir :

Risque de marché : Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché (absence de rendement ou perte de valeur d'un immeuble), vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Risque de liquidité : En cas de demande de rachat de vos parts par la SCPI, votre demande pourrait ne pas être satisfaite tant qu'il n'y aura pas de contreparties à la souscription ou vous pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait.

Risque de perte en capital : Le capital que vous investissez dans la SCPI n'étant ni garanti, ni protégé contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement, notamment en cas de cession de parts ou de retrait.

Risque en matière de durabilité : Ce risque se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

Risque lié à l'endettement : Le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagement dont le non-respect rendrait la dette exigible. La SCPI peut recourir à de telles opérations dans les limites prévues par la note d'information. La SCPI peut être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits, ce qui peut impacter la valeur de la SCPI.

Risque de taux : Dans l'hypothèse d'investissements ou d'opérations libellés en devises étrangères (hors euro) et malgré une couverture éventuelle du risque de change, la SCPI pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux de change. Cela pourrait affecter la valeur de la SCPI.

Pour plus d'information sur les risques, veuillez vous référer à la note d'information.

Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Les performances sont calculées nettes de tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorables, intermédiaires et favorables présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du benchmark utilisé au cours des 15 dernières années. Le benchmark utilisé est l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Scénarios de performance

Période de détention recommandée : 10 ans

Exemple d'Investissement : 10 000 €

Scénarios		1 an	5 ans	10 ans Période de détention recommandée
Scénario minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.			
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	7 830 € -21,70 %	7 260 € -6,20 %	6 580 € -4,10 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	8 230 € -17,70 %	8 670 € -2,81 %	8 670 € -1,42 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	9 100 € -9,00 %	11 760 € 3,30 %	15 190 € 4,27 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	9 830 € -1,70 %	12 640 € 4,80 %	16 880 € 5,37 %

Il n'est pas facile de sortir de ce produit, par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant 10 ans.

Que se passe-t-il si AESTIAM n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le Produit est constitué comme une entité distincte de la société de gestion. En cas de défaillance de la société de gestion, les actifs du Produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles. Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement au fil du temps.

Nous avons supposé :

• qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.

• 10 000 € sont investis.

Montant investi : 10 000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans Recommandé
Coûts totaux	1 756 €	4 276 €	10 509 €
Incidence des coûts annuels (1)	17,56 %	6,61 %	5,63 %

(1) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 9,90 % avant déduction des coûts et de 4,27 % après cette déduction. Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts		
Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		**Si vous sortez après 1 an**
Coûts d'entrée	**9 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.**	**900 EUR**
Coûts de sortie	**Ces coûts s'appliquent uniquement si la sortie est effectuée avant 5 ans. (5% du prix de retrait). Pas de frais de sortie en cas de sortie après 5 ans.**	**455 EUR**
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	**1.32 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer les investissements**	**120 EUR**
Coûts de transaction	**3.09 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons des investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.**	**281 EUR**
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commissions d'intéressement	**Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.**	**0 EUR**

Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La période de détention recommandée est de dix (10) ans.

Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme. Vous devriez être prêt à rester investi pendant au moins 10 ans, à compter de la date de souscription afin d'amortir les frais inhérents à la SCPI. Vous pouvez céder vos parts de façon anticipée :

- en demandant le remboursement des parts de la SCPI que vous aviez souscrites (retrait) à la Société de Gestion AESTIAM (procédure décrite au 1 du chapitre II de la note d'information). **Nous attirons votre attention sur le fait que la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.**
- sans intervention de la Société de Gestion AESTIAM dans le cadre d'une transaction de gré à gré (procédure décrite au 2 du chapitre II de la note d'information).
- en cas de cession avant 5 ans détention, des frais de sortie à hauteur de 5% du prix de retrait s'appliquent.

La SCPI ne garantit pas le retrait ou la cession des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant. Le retrait et la cession des parts sont soumis à la fiscalité en vigueur au moment de l'opération.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation sur la SCPI Linaclub, ou sur la Société de Gestion, ou sur la personne qui vous fournit des conseils sur le produit ou qui vous le vend, peut être adressée au siège social d'AESTIAM en adressant un courrier postal (LRAR) ou un courrier électronique (LRE), à l'attention du Service Relation Clients : 37 rue Edouard Vaillant – 37 000 Tours.

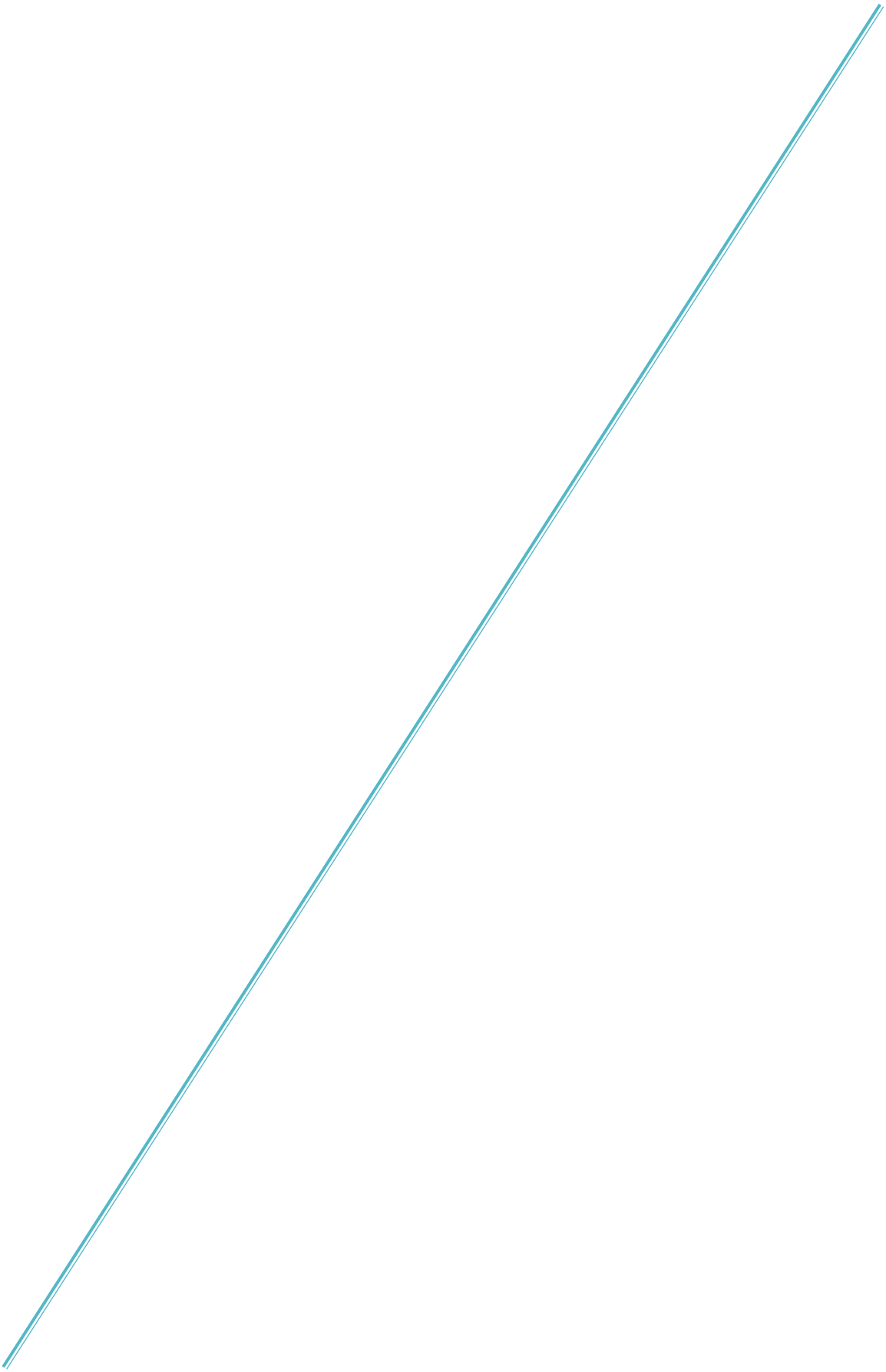
- Tél. : +33 1 78 95 72 00
- E-Mail : scpi@aestiam.com
- Site internet : www.aestiam.com

Pour plus de détail sur la procédure de réclamation ou la possibilité de faire appel au service de médiation de l'Autorité des Marchés Financier (AMF), suivre le lien suivant : *www.aestiam.com/dispositifs-reglementaires.*

Autres informations pertinentes

Vous devez impérativement prendre connaissance des dits documents qui doivent vous être remis au préalable à toute souscription.

Dans le cas où une réclamation auprès d'AESTIAM ne fournit pas une solution acceptable, vous avez la possibilité de faire appel gratuitement au service de médiation de l'AMF à l'adresse suivante : Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers, Autorité des Marchés Financiers 17 Place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02.

La politique d'investissement actuelle conduit à catégoriser la SCPI en article 8 du Règlement «Disclosure» ou «SFDR».

Retrouvez plus d'informations sur la prise en compte des enjeux extra-financiers (Taxinomie, Disclosure/SFDR, Rapport article 29 Loi Energie-Climat) disponibles à la page « Dispositifs réglementaires » du site internet d'AESTIAM, à l'adresse https://www.aestiam.com.