Linaclub

Rapport Annuel 2024

Label ISR – Investissement Socialement Responsable – République Française

Aestiam

Linaclub

Siège social **90 rue de Miromesnil, 75008 Paris**
Date de création (RCS) **24 septembre 2024**
N° d'immatriculation RCS **933 176 570 RCS Paris**
Échéance statutaire **99 ans**
N° visa AMF **SCPI 24-14 du 20 août 2024**
Capital statutaire maximum **375 000 000 €**
Type de SCPI **Diversifiée**
Capital **Variable**

CHIFFRES CLÉS 2024

200 €
Prix de souscription

182 €
Prix de retrait par part

10 parts
Minimum de souscription

55
Nombre d'associé au 31/12/24

6,5 % - 7,5 %
Taux de distribution 2025 non garanti

Laurent LE
Président

LE MOT **DU GÉRANT**

Madame, Monsieur, Cher Associé,

En septembre 2024, Aestiam et Linavest (groupe DLPK) ont lancé la SCPI Linaclub. Les deux partenaires ont pour ambition de constituer un portefeuille immobilier européen à fort rendement locatif, principalement composé d'actifs immobiliers alternatifs tels que des locaux d'activités, des hôtels, des établissements de santé et des résidences gérées. La SCPI est gérée par Aestiam et commercialisée par Linavest, à l'origine du projet et acteur majeur de l'épargne depuis plus de 30 ans.

Un premier investissement, portant sur des locaux industriels situés à San Iscle de Vallalta, près de Barcelone en Espagne et conclue en novembre 2024, illustre cette stratégie d'investissement. L'acquisition porte sur un ensemble immobilier de près de 4 900 m², composé de deux bâtiments dont l'usage principal est industriel. Cet actif est loué à Optral, une entreprise espagnole fondée en 1988, spécialisée dans la conception, la production et la commercialisation de câbles à fibre optique et d'équipements optoélectroniques. L'acquisition, sous la forme d'un sale and leaseback [(1)], est réalisée à un prix de 3,9 M€ acte en main, correspondant à un taux de rendement net à l'acquisition de 8 % [(2)], et pour lequel le locataire est engagé dans un bail d'une durée ferme de 15 ans.

Cette première acquisition génère déjà une performance positive pour la SCPI. En effet, la valeur de reconstitution au 31 décembre 2024 s'établit à 217,59 €/part. Le prix de souscription actuel, de 200 €/part est donc attractif au regard de cette valeur de reconstitution, puisqu'il lui est inférieur de 8,1 %.

En raison de la création de la SCPI en fin d'année et du délai de jouissance de 4 mois [(3)], aucune distribution n'a été versée en 2024. Le report à nouveau, qui pourra soutenir les distribution à venir, s'élève à 1,01 €/part. Pour 2025, l'objectif non garanti de taux de distribution compris entre 6,5% et 7,0% [(4)] est confirmé.

Laurent LE

[(1)] Un sale and leaseback est une transaction financière au cours de laquelle une entité vend un actif et le récupère en location pour une longue durée, libérant ainsi des liquidités tout en conservant son usage.

[(2)] Le rendement à l'acquisition correspond au rapport entre le loyer annuel à l'acquisition et le prix d'acquisition acte en main, calculé par la société de gestion. Il est non garanti et dépend du bon paiement des loyers par le(s) locataire(s).

[(3)] Les parts souscrites portent jouissance à compter du 1er jour du 5ème mois suivant celui au cours duquel la souscription aura été réalisée.

[(4)] L'objectif de distribution est non garanti. Il est basé sur des projections et des simulations de la Société de gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de distribution.

SOMMAIRE

p.5
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

p.16
COMPTES DE L'EXERCICE AU 31/12/2024

p.30
CONSEIL DE SURVEILLANCE

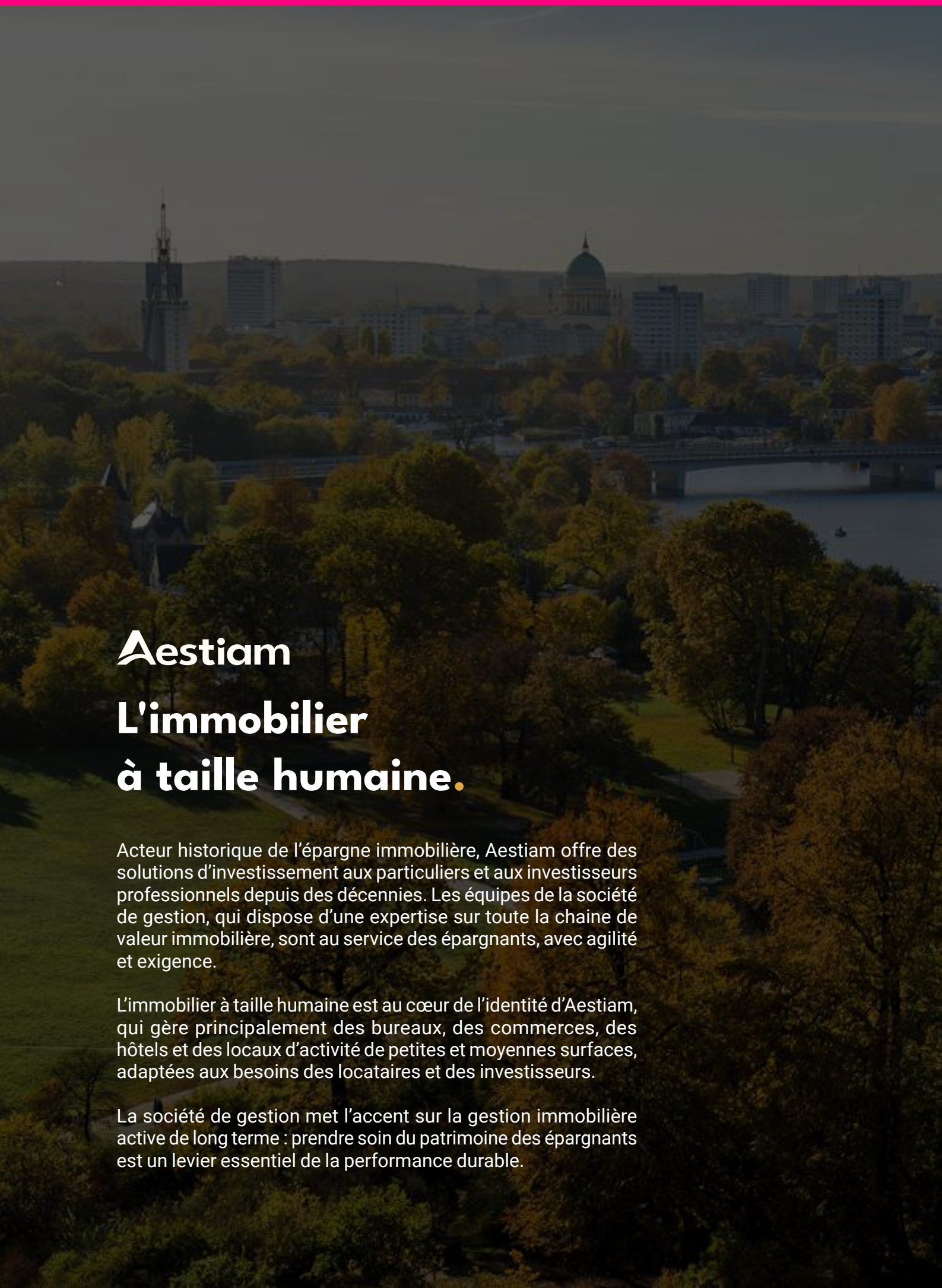
p.34
COMMISSAIRE AUX COMPTES

p.40
ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

p.48
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

p.56
GLOSSAIRE

La SCPI Linaclub
FranceSCPI.com



Aestiam

L'immobilier à taille humaine.

Acteur historique de l'épargne immobilière, Aestiam offre des solutions d'investissement aux particuliers et aux investisseurs professionnels depuis des décennies. Les équipes de la société de gestion, qui dispose d'une expertise sur toute la chaine de valeur immobilière, sont au service des épargnants, avec agilité et exigence.

L'immobilier à taille humaine est au cœur de l'identité d'Aestiam, qui gère principalement des bureaux, des commerces, des hôtels et des locaux d'activité de petites et moyennes surfaces, adaptées aux besoins des locataires et des investisseurs.

La société de gestion met l'accent sur la gestion immobilière active de long terme : prendre soin du patrimoine des épargnants est un levier essentiel de la performance durable.

CHIFFRES CLEFS

1,4 Md€
d'actifs sous gestion

6 SCPI
diversifiées et complémentaires

1 SCI
accessible en contrat d'assurance-vie

plus de **450**
immeubles

3 M€
Valeur unitaire moyenne des immeubles

1964
Date de la création de la 1ère SCPI

NOUVEAUTÉS 2024

La SCPI Linaclub

Cette SCPI a pour ambition de constituer un portefeuille immobilier à fort rendement locatif, principalement composé d'actifs immobiliers alternatifs tels que des locaux d'activités, des hôtels, des établissements de santé et des résidences gérées.

La SCI Linasens

Commercialisée par Linavest et gérée par Aestiam, la SCI Linasens est proposée sous la forme d'une unité de compte exclusivement accessible en contrat d'Assurance vie et de capitalisation.

Pole Instustrial - SANT ISCLE DE VALLALTA - ESPAGNE

La SCPI Linaclub
FranceSCPI.com

2 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

TABLE DES MATIÈRES

LE MARCHÉ EN 2024 6
L'ESSENTIEL DE LA SCPI EN CHIFFRES 8
MARCHÉ DES PARTS 9
LE PATRIMOINE 10
RÉSULTATS 12
TRÉSORERIE 12
RÉGIME FISCAL DES REVENUS 15

La SCPI Linaclub
FranceSCPI.com

2024, UNE ANNÉE **DE TRANSITION POUR L'IMMOBILIER**

I. POINT MARCHE EUROPE

Le marché immobilier européen amorce au 4T 2024 une nouvelle dynamique, portée par l'assouplissement monétaire engagé par la BCE, avec une baisse cumulée de 100 points de base depuis juin 2024. Cette inflexion, conjuguée à un ralentissement de l'inflation et à une meilleure visibilité sur l'atterrissage des valeurs, redonne confiance aux investisseurs et permet à l'immobilier de regagner sa place dans les portefeuilles multi-actifs.

Les volumes d'investissement sont orientés à la hausse pour le troisième trimestre consécutif, confirmant que les marchés ont franchi un point d'inflexion. La correction des prix, amorcée depuis deux ans avec la remontée des taux sans risque, semble atteindre son terme pour certains segments. Cette correction reste cependant différenciée selon les classes d'actifs : les bureaux standards et les centres commerciaux ont vu leur taux de rendement s'ajuster de plus de 200 points de base, tandis que la logistique, l'hôtellerie, le résidentiel géré et la santé ont été plus résilients, avec des hausses limitées à moins de 100 points de base, voire des compressions récentes.

Les stratégies d'investissement évoluent nettement : les approches passives centrées sur la perception de loyers perdent en attrait, au profit de stratégies « value-add » et d'investissements dans des actifs de diversification, plus défensifs et décorrélés des cycles économiques. La logistique reste le moteur du marché, tandis que les segments alternatifs comme les data centers, la santé ou l'hôtellerie suscitent un intérêt croissant.

Quatre tendances structurent cette nouvelle phase de marché : la diversification des portefeuilles, la montée en puissance des actifs alternatifs, l'accent mis sur la création de valeur et la polarisation croissante entre les zones centrales — qui concentrent la demande — et les localisations secondaires, plus exposées à la vacance. Si la reprise est bien enclenchée, elle reste conditionnée par la poursuite du cycle de baisse des taux, la stabilité macroéconomique et l'ajustement progressif des stratégies à ce nouvel environnement.

II. MARCHÉ IMMOBILIER : INVESTISSEMENT EN EUROPE

Le marché immobilier européen a montré une dynamique positive au cours du quatrième trimestre 2024, avec un total d'investissements atteignant 69 milliards d'euros. Ce niveau représente le plus élevé depuis le deuxième trimestre 2021, bien que cela demeure 29 % en dessous de la moyenne des dix dernières années. L'année 2024 a ainsi enregistré des investissements cumulés de 206 milliards d'euros, en hausse de 23 % par rapport à 2023.

L'Espagne a enregistré une hausse de 21 % (vs T4 2023) avec 5,1 milliards d'euros investis.

Figure 1 - Source : CBRE

Investissements par secteur (TTM) : Les secteurs de l'immobilier continuent de se diversifier avec une attention particulière portée aux segments en croissance :

- Le secteur résidentiel se distingue avec une augmentation de 37 %, atteignant 14,3 milliards d'euros, un signe évident du regain d'intérêt des investisseurs pour le logement.
- Les bureaux, l'industrie et le retail continuent de capter des investissements importants, respectivement 13,8, 14,0 et 12,3 milliards d'euros.
- L'hôtellerie et les soins de santé ont également vu des investissements significatifs, atteignant 5,2 milliards d'euros et 1,8 milliard d'euros, respectivement.

• Le segment autres a cumulé 7,2 milliards d'euros, montrant une diversification des investissements.

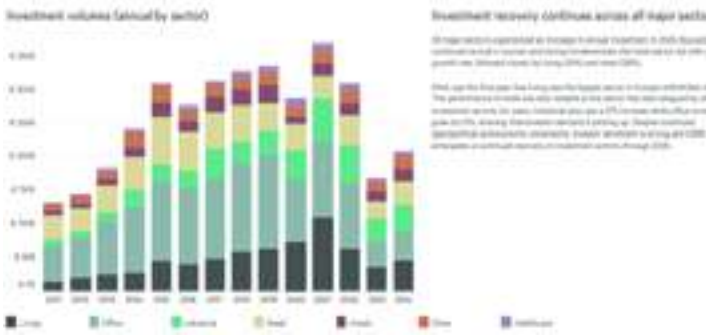


Figure 2 - Source : CBRE

En résumé, l'année 2024 marque un retour en force des investissements immobiliers en Europe, avec une croissance générale dans plusieurs pays et secteurs. Si la France montre un léger ralentissement, d'autres marchés européens comme le Royaume-Uni et la Suède continuent de se renforcer, tandis que les secteurs résidentiels et hôteliers semblent tirer parti d'une reprise dynamique.

II. MARCHÉ IMMOBILIER EUROPEEN : LOCAUX D'ACTIVITES ET LOGISTIQUE

Analyse du marché locatif des locaux d'activité en Europe – 2024

Le marché de la location d'activité en Europe a affiché des signes de stabilisation en 2024, bien que son dynamisme demeure modéré sous l'effet de conditions macroéconomiques contraignantes. L'activité locative a été principalement portée par des stratégies de consolidation, avec une demande soutenue pour des installations de haute spécification.

Indicateurs clés de performance

L'activité locative a enregistré un recul, avec un take-up en baisse de 1,3 % par rapport au trimestre précédent et de 11,6 % en comparaison avec 2023. La net absorption a quant à elle connu une diminution significative de 26,6 % en glissement annuel, traduisant un ralentissement marqué de la demande nette d'espaces logistiques.

Figure 3 - Source : CBRE

Le taux de vacance a poursuivi sa progression, enregistrant une hausse de 36 points de base pour atteindre 4,8 %, son niveau le plus élevé en dix ans. Parallèlement, l'offre de nouveaux espaces s'est contractée, avec une baisse de 21,5 % des livraisons d'une année sur l'autre. De plus, l'espace spéculatif en construction a reculé de 7,7 %, témoignant d'une prudence accrue des promoteurs face à un marché en phase d'ajustement.

Sur le plan des loyers, la croissance des loyers prime a ralenti à 2,51 %, marquant son niveau le plus bas depuis 2020. Toutefois, cette progression demeure supérieure à la moyenne observée avant la pandémie (2010-2019), suggérant une résilience des valeurs locatives dans un contexte d'offre limitée et de maintien de la demande pour des actifs de qualité.

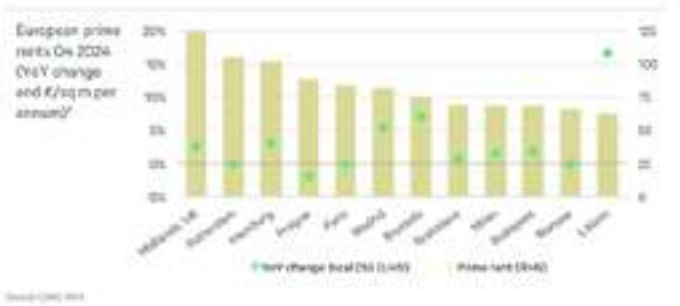


Figure 5 - Source : CBRE

La SCPI Linaclub
FranceSCPI.com

Linaclub

L'ESSENTIEL **EN CHIFFRES**
AU 31/12/2024

	Global	Par part
Capital souscrit	3 669 600 €	150,00 €
Nombre de parts	24 464	
Nombre d'associés	55	
Valeur vénale / Expertise	4 362 628 €	178,33 €
Valeur de réalisation	4 712 208 €	192,62 €
Valeur de reconstitution	5 427 366 €	221,85 €
Prix de souscription		200,00 €
Capitalisation *(basée sur le prix de souscription au 31/12)*	4 892 800 €	
Prix de souscription moyen pondéré		200,00 €
Prix de retrait		182,00 €
Valeur I.F.I. résident au 31 décembre 2024 (1)		154,63 €
Valeur I.F.I. non résident au 31 décembre 2024 (2)		0,00 €
Bénéfice (3)	24 710 €	1,01 €
Distribution de dividendes 2024 (3)	- €	- €
Report à nouveau *(après affectation du résultat 2024)*	24 710 €	1,01 €
Surface en m²	4 914 m²	
Nombre de lignes du patrimoine	1	
Taux d'occupation financier moyen ASPIM	100 %	
Taux d'occupation physique	100 %	
PERSPECTIVES 2025		
Taux de distribution cible 2025 non garanti (4)	6,5 % - 7,5 %	
Dividende brut par part cible 2025 non garanti (5)	13,00 € - 14,00 €	

(1) Application du ratio immobilier du 31/12/2024 pour les associés résidents sur la valeur de marché soit 84,96 %

(2) Application du ratio immobilier du 31/12/2024 pour les associés non résidents sur la valeur de marché soit 15,24 %

(3) Base de 24 464 parts

(4) L'objectif de distribution est non garanti. Il est basé sur des projections et des simulations de la société de gestion et ne constitue en aucun cas une promesste de distribution.

(5) Le distribution brute prévisionnelle repose sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion, et ne constitue pas une promesse de distribution.

MARCHÉ DES PARTS

I. SITUATION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2024, la capital social de la SCPI Linaclub s'élève à de 3 669 600 €. Il est divisé en 24 464 parts de 150 € de nominal. Le capital est réparti entre 55 associés, les parts étant détenues à hauteur de 13 % par des personnes physiques et 87 % par des personnes morales.

10 683 parts ont été souscrites par les associés fondateurs et le solde, soit 13 781 parts, a été souscrit après l'obtention du visa AMF. Au 31 décembre 2024, la SCPI Linaclub compte 55 associés.

Évolution du capital sur les 5 dernières années						
Date de création : 24/09/2024			Nominal de la part : 150 €			
Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux collectés nets sur l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération H.T. à l'occasion des souscriptions	Prix d'entrée au 31/12
2024	3 559 600 €	4 541 330 €	24 464	55	235 655 €	200 €

II. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Au cours de l'exercice 2024, le prix de souscription était fixé à :

du 24 septembre au 31 Décembre 2024	
Valeur nominale	150,00 €
Prime d'émission	50,00 €
PRIX DE SOUSCRIPTION	200,00 €

Évolution du prix de la part (en €)	
	2024
Prix de souscription net acquéreur au 31 décembre	200,00 (180 € pour les fondateurs)
Prix de souscription net acquéreur au 1er janvier	-
Variation du prix de souscription	-
Prix moyen pondéré de la part	185,63
Variation de prix moyen pondéré*	-
Variation totale	-

* Déterminé par la division de l'écart entre le prix moyen de l'année n et le prix moyen de l'année N-1 par le prix de la part acquéreur moyen de l'année N-1

III. ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au cours de l'exercice 2024, il a été enregistré la souscription de 24 464 parts au nominal de 150 € et aucun retrait.

Évolution des conditions de retrait sur les 5 dernières années			
Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens
2024	0	0	0

PATRIMOINE

I. ESTIMATION DU PATRIMOINE

Le décret d'application de la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993 prévoit l'obligation de faire pratiquer, par un expert agréé par l'Autorité des Marchés Financiers et nommé par l'Assemblée Générale, une expertise quinquennale du patrimoine (actualisée annuellement), qui a pour but de déterminer la valeur vénale de chaque bien constituant l'actif de la SCPI.

Le patrimoine de votre SCPI Linaclub se compose au 31 décembre 2024 d'un actif immobilier représentant une surface totale de 4 914 m² pour un prix de revient total, hors droits et frais de 3 580 000 €.

BNP Paribas Real Estate Valuation, votre expert immobilier, a établi sa valeur au 31 décembre 2024 à 4 362 628 € hors droits.

Pour la détermination des valeurs d'expertises droits inclus de l'exercice écoulé, ont été retenus des droits et frais d'enregistrement représentant forfaitairement 9,70 % pour l'Espagne de la valeur hors droits des immeubles expertisés.

Ces valeurs tiennent compte de tous les paramètres d'évaluation et sont conformes à notre propre appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI.

Répartition du patrimoine en fonction des valeurs vénales des immeubles (Hors Droits)				
	Région Parisienne	Métropoles Régionales	Étranger	Total
LOCAUX D'ACTIVITES			4 362 628 € 100 %	4 362 628 € 100 %
TOTAL	- € - %	- € - %	4 362 628 € 100 %	4 362 628 € 100 %

Répartition sectorielle

Répartition géographique

II. GESTION LOCATIVE

Évolution annuelle des loyers (en €)	
	2024
Loyers théoriques 100%	27 556
Loyers quittancés	27 556
Taux d'occupation financier moyen ASPIM (incluant les franchises)	100 %

Taux d'occupation financier moyen 2024

TOF

- **100 %** - Locaux occupés
- **0 %** - Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **0 %** - Locaux vacants sous promesse de vente
- **0 %** - Locaux vacants en restructuration
- **0 %** - Locaux vacants en recherche de locataire

III. ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

1. ACQUISITION

1 acquisition réalisée lors de l'exercice 2024 :				
Date	Adresse	Surface	Typologie	Montant en M€ droits & frais inclus
29/11/2024	Pole Instustrial SANT ISCLE DE VALLALTA (Espagne)	4 914 m²	Locaux d'activités	3,86 M€

L'acquisition porte sur un ensemble immobilier de près de 4 900 m², composé de deux bâtiments dont l'usage principal est industriel. Cet actif est loué à Optral, une entreprise espagnole fondée en 1988, spécialisée dans la conception, la production et la commercialisation de câbles à fibre optique et d'équipements optoélectroniques.

Implantée à Barcelone, Fraga, Madrid et en Colombie, Optral opère dans plus de 70 pays grâce à un réseau de partenaires. Ses solutions innovantes répondent aux besoins d'une clientèle prestigieuse dans les secteurs des télécommunications, de l'industrie, de l'énergie, de la marine et de l'armée.

L'acquisition, sous la forme d'un sale and leaseback (1), est réalisée à un prix de 3,9 M€ acte en main, correspondant à un taux de rendement net à l'acquisition de 8 % (2), et pour lequel le locataire est engagé dans un bail d'une durée ferme de 15 ans.

(1) Un sale and leaseback est une transaction financière au cours de laquelle une entité vend un actif et le récupère en location pour une longue durée, libérant ainsi des liquidités tout en conservant son usage

2. CESSION : *Aucune cession réalisée lors de l'exercice 2024*

RÉSULTATS

Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à 24 710 € € soit 1,01 € par part pour 24 464 parts.

En raison de la création de la SCPI en fin d'année et du délai de jouissance de 4 mois aucune distribution n'a été versée en 2024.

Le report à nouveau, après affectation du résultat 2024 s'élève à 24 710 € soit 1,01 € par part sur une base de 24 464 parts au 31 décembre 2024.

Répartition du résultat de l'exercice sur 2024	
Résultat de l'exercice 2024	24 710 €
RÉSULTAT DISPONIBLE	**24 710 €**
un total de dividendes versés proposé pour 2024	**- 0 €**
Report à nouveau après affectation du résultat	24 710 €

Évolution du dividende par part sur les 5 dernières années (en €)	
	2024
Dividende	Néant
Taux de distribution *	N/A
Prix de souscription au 1er janvier	N/A
Report à nouveau cumulé par part (en €/part) (y compris l'affectation du résultat de l'exercice)	1,01

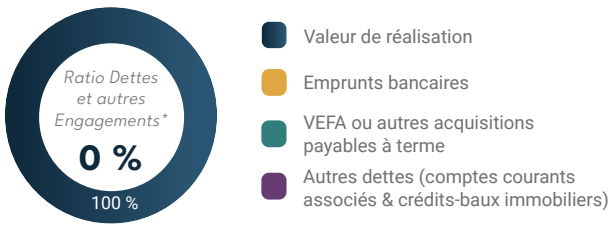
* Taux de distribution de la SCPI : rapport entre le dividende brut (avant prélèvement libératoire et autre fiscalité) versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) et le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

TRÉSORERIE

Au 31 décembre 2024, elle s'établit à 658 944 €.

Recours à l'emprunt

Aucun financement n'a été réalilsé sur ce premier exercice d'un peu plus de 3 mois.



Ratio Dettes et autres Engagements est exprimé sous la forme d'un rapport entre l'endettement direct de la SCPI et la valeur de ses actifs

Évolution des résultats financiers par part sur les 5 dernières années

Les chiffres présentés ci-dessous sont arrondis à deux décimales et des écarts d'arrondi peuvent ainsi apparaître au niveau de certains totaux.	2024	
	€	% de total produits
Produits		
Recettes locatives brutes	1,13	90,12%
Produits financiers avant prélèvements	0,12	9,88%
Produits divers	0,00	0,00%
TOTAL PRODUITS	**1,25**	**100,00%**
Charges		
Charges externes		
Commission de gestion	0,00	0,00%
Autres frais de gestion	0,24	19,19%
Entretien du patrimoine	0,00	0,00%
Charges locatives non récupérables	0,00	0,00%
SOUS TOTAL	**0,24**	**19,19%**
Autres charges		
Amortissements nets du patrimoine	0,00	0,00%
Autres amortissements nets	0,00	0,00%
Provisions nettes pour travaux	0,00	0,00%
Autres provisions nettes	0,00	0,00%
SOUS TOTAL	**0,00**	**0,00%**
TOTAL CHARGES	**0,24**	**19,19%**
RÉSULTAT COURANT	1,01	80,81%
Report à nouveau	0,00	0,00%
Variation du report à nouveau	0,00	0,00%
Variation autres réserves	0,00	0,00%
Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	**0,00**	**0,00%**
Distribution exceptionnelle	0,00	0,00%
Revenus distribués après prélèvements sociaux & obligatoire	**0,00**	**0,00%**

Emploi des fonds (en K€)

	Total au 31/12/2023	Variation 2024	Total au 31/12/2024
+ Fonds collectés	**-**	**4 541**	**4 541**
+ Cession d'immeubles	**-**	**-**	**-**
+ Emprunts	**-**	**-**	**-**
- Reconstitution R.A.N	-	-	-
- Commissions de souscription	-	- 236	- 236
- Acquisition d'immeubles et travaux immobilisés	-	- 3 580	- 3 580
- Frais d'acquisition	-	- 401	- 401
- Frais bancaires	-	-	-
Somme restant à investir	**-**	**325**	**325**

Évaluation du patrimoine de la société (en €)	
Valeur de la société en	2024
Capitaux propres au 31 décembre	3 929 580 160,63
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE Valeur vénale des immeubles hors droits	4 362 628 178,33
VALEUR DE RÉALISATION DE LA SOCIÉTÉ Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	4 712 208 192,62
VALEUR DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ Valeur de réalisation de la société augmentée des droits et de la commission sur augmentation de capital qu'il faudrait acquitter pour reconstituer la société	5 427 366 221,85

Toutes les valeurs en gris figurant dans ce tableau sont les valeurs en €/part.

	Article D.441 I.1° - factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D.441 I.2° - factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1j et plus)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total (1j et plus)
(A) Tranches de retard de paiement										
Nombre de factures concernées					-					-
Montant total des factures concernées HT (en K€)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% du montant total des achats HT de l'exercice	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%					
% du chiffre d'affaire HT de l'exercice						0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées										
Nombre de factures exclues	N/A					N/A				
Nombre total des factures exclues	N/A					N/A				
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du code de commerce)										
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Paiement à 30 jours suivant la réception des factures fournisseurs					Paiement à réception des factures par le client				

REGIME FISCAL DES REVENUS

I. PERSONNES PHYSIQUES

Revenus fonciers 2024	
En k€	Espagne
Revenu brut	-
Charges déductibles	-
Intérêts d'emprunt	-
Revenu net	-
Soit par part en pleine jouissance (en €)	-
Soit un total par part en pleine jouissance (en €)	-
Impôt acquitté à l'étranger (en €)	-

Revenus financiers 2024	
Revenu global	**0,00 €**
Soit par part en pleine jouissance	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €
Soit par part en pleine jouissance après Prélèvement obligatoire non libératoire (12,8 %) et prélèvements sociaux (17,2 %)	0,00 €

II. PERSONNES MORALES

en k€	2024
Bénéfice net comptable au titre des BIC / IS	-
Réintégrations	-
Déductions	-
Plus value de cessions	-
Résultat fiscal	-
Soit par part en pleine jouissance (en € par part)	-
Résultat foncier de source espagnole	-
Impôt acquitté en Espagne	-

Fiscalité des dividendes par part (en € par part)	
	2024
Revenus fonciers nets à déclarer (IRPP) (1)	-
Produits financiers brut	-
Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) (1)	-
(1) Revenus fonciers de source espagnol ouvrant droit à un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français	-
Impôt acquitté en Espagne	-

La SCPI Linaclub
FranceSCPI.com

3

COMPTES DE L'EXERCICE
AU 31/12/2024

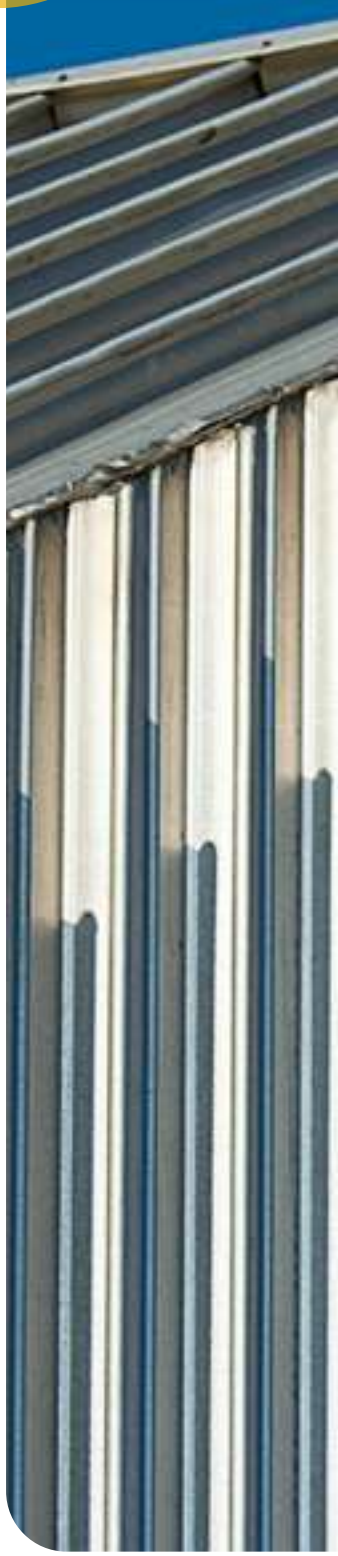


TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION 19

ÉTAT DU PATRIMOINE 20

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES 21

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 22

ANNEXES 23

DÉTAIL DE L'ETAT DU PATRIMOINE 26

DÉTAIL DES COMPTES DE RESULTAT 28

La SCPI Linaclub
FranceSCPI.com

La SCPI Linaclub
FranceSCPI.com

UN CONTRÔLE FINANCIER ***FIABLE ET TRANSPARENT***

PRÉSENTATION DES COMPTES

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024 et soumis à votre approbation ont été établis selon les règles comptables particulières applicables aux SCPI, conformément au plan comptable défini par le règlement ANC 2014-03 du 05 juin 2014, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC-2016-03 du 15 avril 2016 relatif au dispositif comptable applicable aux SCPI. Les états financiers et leurs annexes sont présentés en kiloeuros ("K€"), avec arrondi au kiloeuro près. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître entre différents états ou pour certains totaux.

L'ÉTAT DU PATRIMOINE

Il présente les éléments du patrimoine de la SCPI au coût historique, hors TVA, et à titre d'information, la valeur expertisée des immeubles. Cette valeur permet de déterminer la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier.

LE COMPTE DE RÉSULTAT

Il fait apparaître les différentes catégories de charges et de produits.

L'ANNEXE

Pour compléter l'information fournie par les comptes de la société, un certain nombre de tableaux y sont joints.

État du patrimoine au 31 décembre 2024

en k€	31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Immobilisations locatives		
Droits réels	-	-
Amortissement droits réels	-	-
Concessions	-	-
Amortissements concessions	-	
Constructions sur sol d'autrui	-	-
Amortissement de constructions s/sol d'autrui	-	
Terrains et constructions locatives	3 580	4 363
Immobilisations en cours	-	
Autres immobilisations	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-
Gros entretien	-	
Provisions pour risques et charges	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immo financières contrôlées	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	3 580	4 363
Immobilisations financières		
Immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Avances cpte courant & créances rattachées IF C	-	-
Avances cpte courant & créances rattachées IF NC	-	-
Dépréciation avances cpte courant & créances rattachées	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)	-	-
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION		
Actifs immobilisés	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations financières autres (fonds roulement...)	-	-
Dépréc. immo. financières autres que titres participation	-	-
Créances		
Locataires et comptes rattachés	-	-
Autres créances	113	113
Provision pour dépréciation des créances	-	-
Valeurs de placements et disponibilités		
Valeurs mobilières de placement	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	659	659
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	772	772
Passifs d'exploitation		
Dettes financières	-52	-52
Dettes d'exploitation	-11	-11
Dettes diverses	-360	-360
Provisions pour risques et charges	-	-
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-422	-422
Comptes de régularisation actif et passif		
Charges constatées d'avance	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-	-
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	3 930	
Valeur estimée du patrimoine		4 712

La SCPI Linaclub
FranceSCPI.com

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2024

en k€	Situation d'ouverture	Affectation du résultat 2023	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE				
Capital				
Capital souscrit	-	-	3 670	3 670
Capital remboursé	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	-	-	872	872
Primes d'émission remboursée	-	-	-	-
Primes de fusion	-	-	-	-
Prime de réduction de capital				
Prélèvement sur primes d'émission	-	-	-636	-636
Prélèvement sur prime de fusion	-	-	-	-
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	25	25
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
Acomptes sur distribution plus value	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	-	-	3 930	3 930

Compte de résultat de l'exercice au 31 décembre 2024

en k€	31/12/2024
Produits de l'activité immobilière	
Loyers	28
Loyers incidence Covid	-
Charges refacturées	2
Produits annexes	-
Reprise de provision pour gros entretien	-
Transfert de charges immobilières	-
TOTAL I (produits immobiliers)	**30**
Charges de l'activité immobilière	
Charges ayant leur contrepartie en produits	-2
Travaux de gros entretien	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
Dotation aux provisions pour gros entretien	-
DAP des placements immobiliers	-
Autres charges immobilières	-
TOTAL II (charges immobilières)	**-2**
Résultat de l'activité immobilière A = (I+II)	**28**
Produits d'exploitation	
Reprise d'amortissements d'exploitation	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	-
Reprise de provisions pour risque	-
Transferts de charges d'exploitation	636
TOTAL I (produits d'exploitation)	**636**
Charges d'exploitation de la société	
Commissions de la société de gestion	-
Charges d'exploitation de la société	-6
Charges prélevées sur capitaux propres	-636
Diverses charges d'exploitation	
Dotation aux amortissements d'exploitation	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-
Dépréciation des créances douteuses	-
TOTAL II (charges d'exploitation)	**-642**
Résultat d'expl. autre que l'activité immo B = (I+II)	**-6**
Produits financiers	
Dividendes des participations non contrôlées	-
Produits d'intérêts des comptes courants	3
Autres produits financiers	-
Reprises de provisions sur charges financières	-
TOTAL I (produits financiers)	**3**
Charges financières	
Charges d'intérêts des emprunts	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-
Autres charges financières	-
Dépréciation	-
TOTAL II (Charges financières)	**-**
Résultat financier C = (I+II)	**3**
Produits exceptionnels	
Produits exceptionnels	-
Reprise d'amortissement et de provision exceptionnelles	-
TOTAL I (produits exceptionnels)	**-**
Charges exceptionnelles	
Charges exceptionnelles	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-
TOTAL II (Charges exceptionnelles)	**-**
Résultat exceptionnel D = (I+II)	**-**
Résultat net (A+B+C+D)	**25**

ANNEXES

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos au 31 décembre 2024 dont le total est de 3 930 K€ dégageant un bénéfice de 25 K€.

- L'annexe ci-après fait partie des comptes annuels.
- Le sommaire étant un des éléments de l'annexe, l'indication «non applicable» est une information en elle-même.

1. Informations sur les règles générales d'évaluation	
1.1 Modes et méthodes d'évaluation	PRODUITE
1.2 Évaluation des immeubles	PRODUITE
1.3 Plan pluriannuel d'entretien	PRODUITE
1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise	PRODUITE
1.5 Valeur des terrains	PRODUITE
2. Informations sur les comptes	
2.1 Mouvements de l'actif immobilisé	PRODUITE
2.2 Liste des immeubles	PRODUITE
2.3 État des amortissements	Non applicable
2.4 État des provisions	Non applicable
2.5 Écart de réévaluation	Non applicable
2.6 Affectation du résultat de l'exercice précédent	Non applicable
2.7 Variation du compte de report à nouveau	Non applicable
3. Informations diverses	
3.1 Produits à recevoir	PRODUITE
3.2 Charges à payer	PRODUITE
3.3 Charges constatées d'avance	Non applicable
3.4 Produits constatés d'avance	Non applicable
3.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices	Non applicable
3.6 Charges et produits imputables aux exercices antérieurs	Non applicable
3.7 Charges et produits exceptionnels	Non applicable
3.8 Emprunts bancaires et facilités de caisse	Non applicable
3.9 Engagements financiers	Non applicable
3.10 Cession de parts	Non applicable
3.11 Engagements hors bilan	Non applicable
3.12 Information complémentaire	PRODUITE
3.13 Expertise des immeubles	PRODUITE
3.14 Augmentation de capital	PRODUITE
3.15 Evènements significatifs	Non applicable

I. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

1.1 Modes et méthodes d'évaluation

Les comptes annuels ont été établis dans le respect du plan comptable applicable aux SCPI et conformément aux principes comptables généraux, sur la base des hypothèses suivantes :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes,
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'entrée et l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité générale a été la méthode des coûts historiques qui se caractérise par l'emploi des coûts nominaux exprimés en euros courants.

Conformément aux dispositions du CRC N° 2004-6 relatives à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, votre SCPI applique les règles suivantes :

A- Commissions versées par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière :

Les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre d'une transaction immobilière sont représentatives des frais accessoires qui doivent être considérés comme un élément du coût de l'immeuble ou de la partie d'immeuble.

La valeur estimée du patrimoine figurant dans l'état du patrimoine correspond à la valeur de réalisation de la société.

B- Les frais de recherche de locataires (honoraires d'agence) :

Les frais de recherche de locataire doivent être comptabilisés dans les charges de l'exercice où ils sont engagés.

C- Commissions versées à la société de gestion :

Conformément aux statuts, la SCPI verse à la société de gestion une commission calculée sur le prix de souscription des parts – prime d'émission incluse – et finançant les frais de collecte et de recherche de nouveaux investissements.

Les commissions de souscription sont prélevées sur la prime d'émission.

1.2 Évaluation des immeubles

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour le coût d'acquisition, augmenté s'il y lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance et l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble, ils sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur, en recourant aux méthodes reconnues dans la profession.

1.3 Plan pluriannuel d'entretien

Les gros entretiens concernent les travaux ayant pour seul objet de maintenir en état les immeubles et installations, sans prolonger leur durée de vie : ces travaux doivent être individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

Les travaux pour gros entretien sont inscrits dans un plan pluriannuel, qui intègre les travaux prévus pour les 5 prochaines années.

Le patrimoine de la SCPI étant constitué d'un seul immeuble au 31/12/2024 pour lequel aucun besoin de travaux n'a été identifié, aucun plan d'entretien n'a été défini à ce jour.

1.4 Frais d'acquisition des immeubles et frais d'expertise

Les frais d'acquisition des immeubles sont prélevés sur la prime d'émission.

1.5 Valeur des terrains

La valeur des terrains des différents immeubles n'a pas été distinguée de la valeur des constructions.

II. INFORMATIONS SUR LES COMPTES

2.1 Mouvements de l'actif immobilisé

en k €	À nouveau au 01/01/2024	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2024
Immobilisations incorporelles				
Cession de droits	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains et immeubles	-	3 580	-	3 580
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-
Sous-total	-	3 580	-	3 580
Immobilisations en cours				
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Dépôts et cautionnements divers	-	-	-	-
TOTAUX	-	3 580	-	3 580

2.2 Liste des immeubles

N°	Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur immobilisée (euros)
Locaux d'activités					
70000001	POLE INDUSTRIAL 08359 SANT ISCLE DE VALLALTA	29/11/2024	100	4 914	3 580 000 €
		TOTAL SCPI LINACLUB		4 914	3 580 000

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 Produits à recevoir

Ils figurent dans les comptes suivants de l'état du patrimoine :

en k€	Solde au 31/12/2024
Charges locatives à régulariser	-
Factures à établir	-
Avoirs à recevoir	3
Produits à recevoir	-
Etat - Produit à recevoir	6
Produits d'intérêts des comptes courants	3
Autres produits financiers	-
TOTAL	12

3.2 Charges à payer

Elles figurent dans les comptes suivants du bilan :

en k€	Solde au 31/12/2024
Factures non parvenues	-10
Charges locataires à régulariser	-1
Locataires - avoirs à établir	-
Etat - charges à payer	-
Intérêts courus à payer	-
TOTAL	-11

3.10 Cession de parts

Cette information figure dans l'état annexe au rapport de gestion.

3.12 Informations complémentaires

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 2.000 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

3.13 Expertise des immeubles

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droit de 4.363 k€.

3.14 Augmentation de capital

Sur l'exercice 2024, il a été souscrit 24.464 parts et aucune part n'a été retirée.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2024 s'élève ainsi à 3.670 k€, divisé en 24.464 parts sociales de 150,00 € de valeur nominale.

DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2024

Détail de l'actif en k€	31/12/2024
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	
Bâtiments	3 580
Agencements	-
Frais d'acquisition des immeubles	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-
Total terrains et constructions locatives	**3 580**

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	
Locataires	-
Factures à établir	-
Charges à régulariser	-
Autres débiteurs	-
Total locataires et comptes rattachés	**-**

AUTRES CRÉANCES	
TVA crédit	103
TVA déductible	-
TVA à régulariser	1
Produit à recevoir - Etat	6
Produit à recevoir	-
Avoirs à recevoir	3
Débiteurs divers	-
Total autres créances	**113**

DISPONIBILITÉS	
Comptes bancaires courants	659
Fonds de remboursement	-
Comptes à terme	-
Total disponibilités	**659**

DÉTAIL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2024

Détail du passif en k€	31/12/2024
DETTES FINANCIÈRES	
Dettes bancaires	-
Comptes bancaires créditeurs	-
Dépôts et cautionnements	-52
Intérêts courus	-
Autres dettes financières	-
Total dettes financières	**-52**

DETTES D'EXPLOITATION	
Factures Non Parvenues	-10
Fournisseurs d'exploitation	-
Charges à régulariser	-1
Locataires créditeurs	-
Dettes gérance	-
Avoirs à établir	-
Total dettes d'exploitation	**-11**

DETTES DIVERSES	
TVA	-
Charges d'état à payer	-
Associés	-
Autre	-360
Total dettes diverses	**-360**

La SCPI Linaclub
FranceSCPI.com

DÉTAIL DES COMPTES DE RÉSULTAT au 31 décembre 2024

Produits en k€	31/12/2024
CHARGES REFACTURÉES	
Refacturation provisions sur charges	2
Refacturation taxe foncière	-
Refacturation taxe bureaux	-
Diverses refacturations	-
Total charges refacturées	2

PRODUITS ANNEXES	
Refacturations privatives assujetties à TVA	-
Divers (chèques prescrits, écart sur provisions n-1,…)	-
Total produits annexes	-

TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES	
Indemnités d'assurance	-
Total transferts de charges immobilières	**-**

TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	
Commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission	236
TVA non déductible sur honoraires d'augmentation de capital	-
Frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission	401
Frais de souscription d'emprunt	-
Commissions sur arbitrages	-
Total transferts de charges d'exploitation	636

PRODUITS EXCEPTIONNELS	
Produits divers	-
Reprise provision s/risque exceptionnel	-
Total produits exceptionnels	**-**

DÉTAIL DES COMPTES DE RÉSULTAT au 31 décembre 2024

CHARGES en k€	31/12/2024
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	
Charges locatives non récupérables	-
Décret tertiaire	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	**-**
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	
Charges lots vacants	-
Taxes foncières non récupérables	-
Taxes bureaux non récupérables	-
Assurance	-
Taxes lots vacants	-
Autres charges immobilières	**-**
Rémunération gérance	**-**
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	
Honoraires experts	-
Honoraires commercilisation	-
Honoraires commissaires aux comptes	-2
Honoraires avocats	-
Honoraires dépositaires	-3
Honoraires architectes	-
Impôts et taxes	-
Information des associés	-
Conseils de surveillance	-
Pertes sur créances irrécouvrables	-
Charges exploitation diverses	-1
Charges d'exploitation de la société	**-6**
CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES	
Honoraires frais acquisition	-401
Commissions souscription	-236
Commissions d'arbitrage	-
Commissions souscription emprunts	-
Charges prélevées sur capitaux propres	**-636**
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS	
Dépréciation des créances douteuses	-
Dotation Provisions Risques et Charges	-
Amortissement frais d'acquisition	-
Dotations aux amortissements d'exploitation et provisions	**-**
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS	
Dotations amortissements droit d'occupation	-
Dotations amortissements construction sur sol autrui	-
Dotations aux amortissements immobiliers	**-**
CHARGES FINANCIÈRES	
Charges d'intérêts des emprunts	-
Charges d'amortissement des frais d'émission d'emprunts	-
Charges financières	**-**
CHARGES EXCEPTIONNELLES	
Autres charges exceptionnelles	-
Charges exceptionnelles	**-**

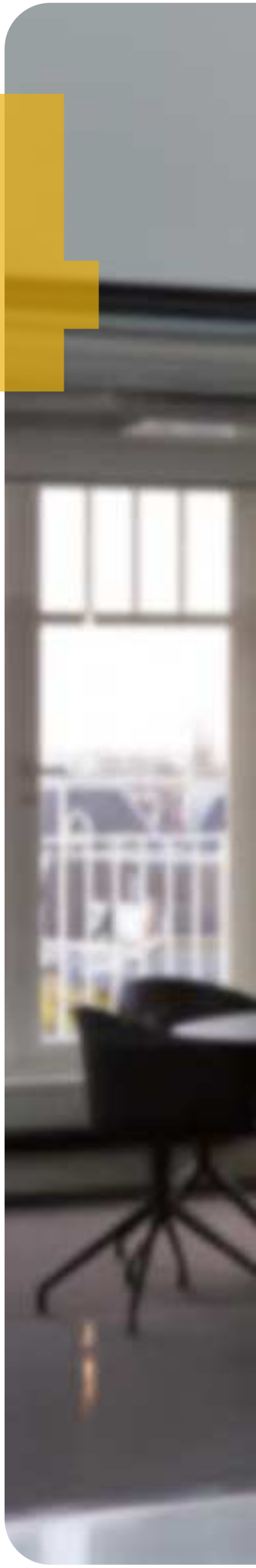
La SCPI Linaclub
FranceSCPI.com

4

CONSEIL DE ***SURVEILLANCE***

Conformément à l'article « 21 point 2 – Nomination » des statuts, le Conseil de Surveillance est composé de 7 membres au moins et de 9 membres au plus pris parmi les Associés et élus pour 3 ans.

Les membres ont été élus lors de l'Assemblée Générale Constitutive du 3 septembre 2024 pour une durée de trois ans qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exerecice clos au 31 décembre 2026, soit en juin 2027.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI ***À L'ASSEMBLEE GENERALE***

Linaclub

Mesdames, Messieurs, chers associés de la SCPI Linaclub,

Conformément à l'article 21 des statuts et en ma qualité de Président de votre Conseil de Surveillance, je vous présente au nom de l'ensemble des membres de votre Conseil de Surveillance notre rapport annuel relatif à la mission de contrôle et d'assistance que nous avons menée depuis la création de la SCPI en septembre 2024.

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni à plusieurs reprises pour examiner les comptes au 31 décembre 2024, d'une durée exceptionnelle de 4 mois, et échanger avec la Société de Gestion sur la stratégie d'investissement et de gestion dans le contexte du lancement de la SCPI. Nous avons notamment été informés de la dynamique de collecte et des opportunités d'investissement.

En 2024, du fait de la création tardive et du délai de jouissance, aucune distribution n'a été versée. Le résultat 2024 a été affecté au report à nouveau et permettra de soutenir les distributions futures. Par ailleurs, la valeur de reconstitution au 31 décembre 2024 est supérieure au prix de souscription.

Résolutions présentées à l'Assemblée Générale Ordinaire et à l'Assemblée Générale Extraordinaire :

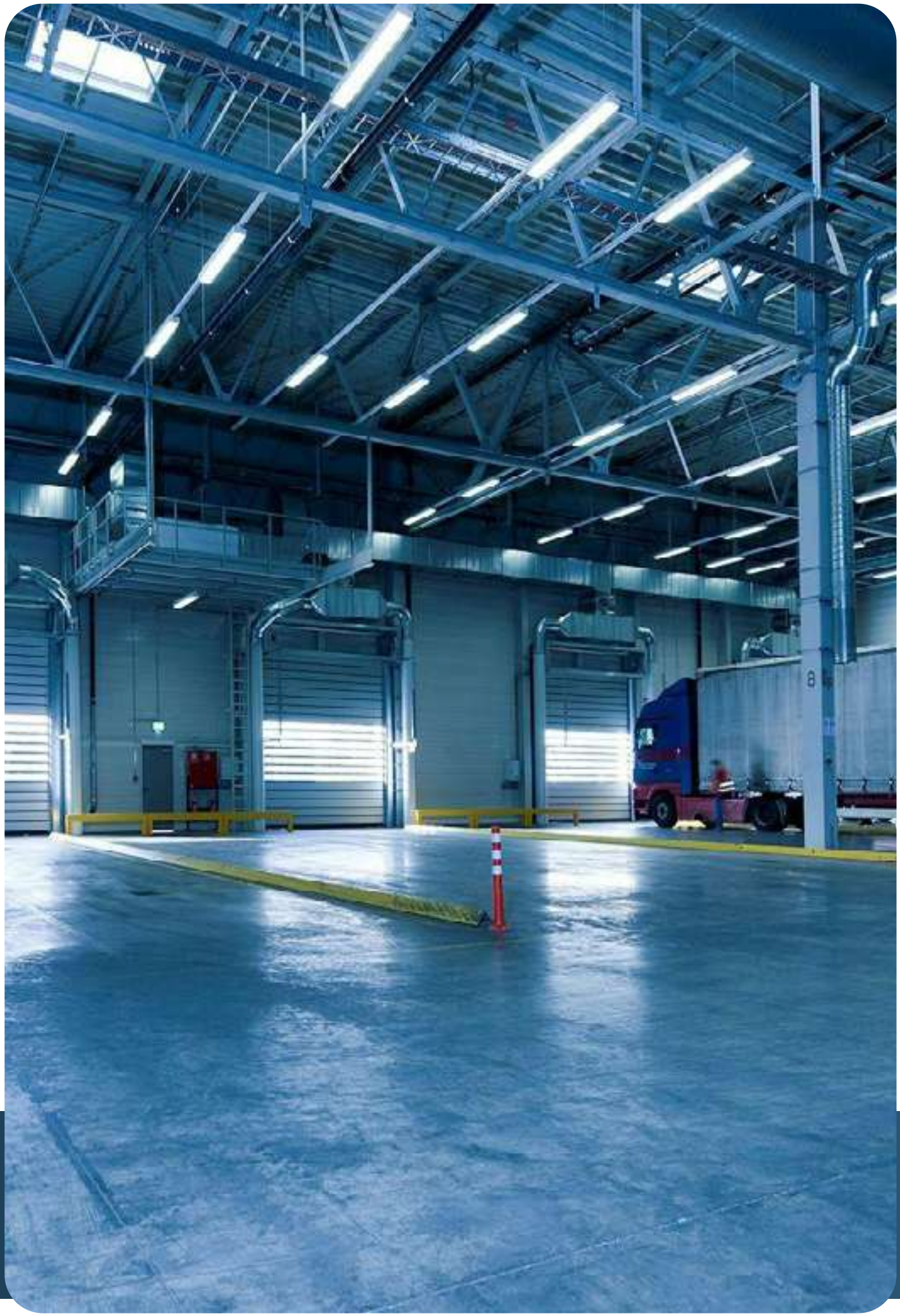
Lors de notre Conseil de Surveillance, nous avons pris connaissance et examiné chacune des résolutions présentées à l'Assemblée générale ordinaire et des résolutions extraordinaires concernant l'adaptation des statuts aux évolutions réglementaires récentes.

Nous vous invitons à approuver toutes les résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire.

Pour le Conseil de Surveillance

Monsieur Adrien LHERMITTE

Président



5

COMMISSAIRE ***AUX COMPTES***

Révision Conseil Audit Expertise
Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY

Société de Commissariat aux Comptes
membre de la Compagnie Régionale des
Commissaires aux Comptes de Paris

7 rue Ernest Cresson 75014 Paris
Tél. 01 58 05 00 50
rca@rca-paris.com
SARL au capital de 26 800 €
SIRET 411 608 508 00064

La SCPI Linaclub
FranceSCPI.com

RÉVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE

Linaclub

SOCIÉTÉ DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DES COMMISSAIRES
AUX COMPTES DE PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024
Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 3 669 600 € au 31 décembre 2024
Siège Social : 90 rue de Miromesnil - 75008 PARIS

A l'Assemblée Générale de la S.C.P.I Linaclub,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI LINACLUB relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI LINACLUB à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VERIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI LINACLUB à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 25 mars 2025

Révision Conseil Audit Expertise
Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY

Révision Conseil Audit Expertise
Commissaire aux Comptes
Madame Betty RAMON

Société de Commissariat aux Comptes
membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

7 rue Ernest Cresson 75014 Paris
Tél. 01 58 05 00 50
rca@rca-paris.com
SARL au capital de 26 800 €
SIRET 411 608 508 00064

La SCPI Linaclub
FranceSCPI.com

RÉVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE

SOCIÉTÉ DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DES COMMISSAIRES
AUX COMPTES DE PARIS

Linaclub

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2024
Société Civile de Placements Immobiliers au Capital de 3 669 600 € au 31 décembre 2024
Siège Social : 90 rue de Miromesnil - 75008 PARIS

A l'Assemblée Générale de la SCPI Linaclub,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé, ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

I- CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il nous a été donné avis des conventions suivantes intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale :

AVEC AESTIAM

Dans le cadre de la variabilité du capital, votre SCPI a versé à la société AESTIAM une commission de souscription correspondant à 9 % HT des souscriptions, primes d'émission comprises.

La commission payée par votre société à la société AESTIAM pour l'exercice 2024 s'élève à la somme de 235.655 euros et a été imputée sur la prime d'émission.

Fait à Paris, le 25 mars 2025

Révision Conseil Audit Expertise

Commissaire aux Comptes
Madame Hélène LEROY

Commissaire aux Comptes
Madame Betty RAMON

Société de Commissariat aux Comptes
membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

7 rue Ernest Cresson 75014 Paris
Tél. 01 58 05 00 50
rca@rca-paris.com
SARL au capital de 26 800 €
SIRET 411 608 508 00064

La SCPI Linaclub
FranceSCPI.com

ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

6

SOCIÉTÉ DE GESTION STATUTAIRE

AESTIAM

S.A.S au capital de 400 000 €
Siège social : 90 rue de Miromesnil - 75 008 PARIS
RCS PARIS 642 037 162
Tél : 01 78 95 72 00

N° TVA intracommunautaire : FR 55 642 037 162
Société de Gestion de Portefeuille
Gestion de FIA au sens de la directive AIFM
Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014, mis à jour le 4 juin 2024.

DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

Président :
Monsieur **Laurent LE**

INFORMATION DES ASSOCIES

Monsieur **Benjamin BERNARDET**
Responsable de la relation clients
Tel : 01 55 52 53 16
Site internet : www.aestiam.com

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Société Révision Conseil Audit Expertise
Madame **Hélène LEROY**
7, rue Ernest Cresson - PARIS (75014)

Elu lors de l'Assemblée Générale Constitutive du 3 septembre 2024 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2029, mandat renouvelable en juin 2030.

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION
Monsieur **Jean-Claude DUBOIS**
50 cours de l'Ile Seguin - CS 50280
BOULOGNE-BILLANCOURT (92650)

Elu lors de l'Assemblée Générale Constitutive du 3 septembre 2024 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2028, mandat renouvelable en juin 2029.

DÉPOSITAIRE

La Société de Gestion a désigné la société **CACEIS BANK** située à MONTROUGE (92120), 89-91 rue Gabriel Péri et représentée par Madame Carine ECHELARD, comme dépositaire en application des dispositions des articles L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Tous les mandats arrivent à échéance en juin 2027

Président

Monsieur Adrien LHERMITTE

Membres

Monsieur Daniel COLLIGNON

Monsieur Fred VIANAS

CVSL
Représentée par Madame Stéphanie LACROIX

DLPK
Représentée par Monsieur Vincent DUBOIS

FARAGO
Représentée par Monsieur Cédric GENET

RS GESTION
Représentée par Monsieur Rodolphe SOBRAL

SARRO ET FILLES
Représentée par Monsieur Patrick SARRO

WINVEST
Représentée par Monsieur Emmanuel MAILLET

La SCPI Linaclub
FranceSCPI.com

Pole Instustrial - SANT ISCLE DE VALLALTA - ESPAGNE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre Conseil de Surveillance se réunit régulièrement, un ordre du jour est établi avec le Président du Conseil de Surveillance et la Société de Gestion remet à tous les membres, un dossier complet sur chaque point à l'ordre du jour.

À l'issue de chaque Conseil de Surveillance, un procès-verbal est établi, consignant l'analyse des points à l'ordre du jour, et des décisions prises. Au cours de ces réunions, sont analysés les points suivants :

- analyse de la situation locative en fin de trimestre : budgets, travaux, nouveaux baux, contentieux,
- analyse des comptes à même date et du budget annuel, perspectives de versements trimestriels,
- arbitrages (acquisitions ou cessions en cours ou à l'étude),
- évolution du marché des parts,
- informations diverses sur la SCPI.

FRAIS DE DÉPLACEMENT

Conformément à l'article «21-5 Indémnisation» des statuts, les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justificatifs, des frais de déplacement engagés par eux à l'occasion de leurs réunions et ce, dans la limite de 1 000 € par personne et par an.

RÉMUNÉRATION

Conformément à l'article «21-5 Indémnisation» des statuts de votre société, l'Assemblée Générale peut éventuellement allouer une somme annuelle fixée à titre de jetons de présence.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices.

EXPERT IMMOBILIER

L'expert immobilier procède chaque année à une évaluation complète du patrimoine immobilier soit sous la forme d'une expertise (lors de l'acquisition puis tous les cinq ans), soit sous la forme d'une actualisation (évaluation sur pièces). Les méthodes utilisées sont :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables,
- la méthode par capitalisation du revenu qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et frais.

Les acquisitions de fin d'exercice non encore expertisées sont évaluées par la Société de Gestion à leur valeur d'acquisition hors droits et frais et font l'objet d'une expertise immobilière l'exercice suivant.

DÉPOSITAIRE

La Société de Gestion désigne un dépositaire pour la SCPI, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers. Conformément à la Directive AIFM, la mission du dépositaire est de :

- suivre les flux de liquidité (notamment les investissements et les souscriptions),
- conserver les actifs de la SCPI,
- certifier l'inventaire,
- contrôler la régularité des décisions de gestion de la SCPI.

RAPPEL DU RÔLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

- La société de gestion définit les objectifs en concertation avec les membres du Conseil de Surveillance, veille à leur réalisation et à leur optimisation et rédige les rapports annuels et la communication réservée aux associés de votre SCPI.
- Anime le marché des parts conformément à l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier.
- Veille à l'optimisation des résultats locatifs du patrimoine de votre SCPI.
- S'assure du respect des normes comptables et à la sécurisation des opérations.

La SCPI Linaclub
FranceSCPI.com

GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne

Conformément aux dispositions précisées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, par le Code Monétaire et Financier, par le Code du Commerce et par les normes professionnelles de l'ASPIM, Aestiam s'est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne dont l'objectif est de s'assurer :

- Du respect des dispositions législatives et réglementaires et du programme d'activité de la Société de gestion ;
- Du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- Du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs et des membres des Conseils de surveillance ;
- Du respect des obligations au titre de la Directive AIFM ;
- De la connaissance client et de la provenance des flux financiers.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne repose notamment sur :

- La responsabilisation de l'ensemble des collaborateurs ;
- La réalisation de contrôles de premier et deuxième niveau ;
- La séparation des fonctions opérationnelles et de contrôle (muraille de Chine) ;
- Un référentiel de procédures et de cartographies s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs ;
- Un système d'information et d'outils métiers dédiés.

Ce dispositif s'articule sur trois niveaux :

- Les contrôles de premier niveau sont réalisés par les équipes opérationnelles directement sur les opérations qu'ils traitent et des contrôles complémentaires sont effectués par leurs responsables hiérarchiques.
- Sur la base d'un plan de contrôle annuel, les contrôles de second niveau sont réalisés par le service Conformité et Contrôle Interne et ont pour objectif de s'assurer de la réalisation des contrôles de premier niveau effectués et de compléter les dispositifs existants. Ces contrôles ont également comme but de s'assurer du respect des procédures appliquées et de la conformité des opérations, et peuvent conduire à la définition de recommandations et d'axes d'amélioration.
- Les contrôles de troisième niveau sont réalisés indépendamment des contrôles de 1er et 2ème niveau et couvrent l'ensemble de l'activité et des risques de la Société de gestion et des véhicules gérés. Pour réaliser ce suivi, Aestiam s'appuie sur un cabinet externe spécialisé et dont l'intervention régulière permet de procéder aux audits nécessaires pour l'amélioration du dispositif global. Un plan pluriannuel de contrôle vise à couvrir sur une période de trois ans la totalité des activités de la Société de gestion et des véhicules gérés.

Le dispositif de contrôle est complété par des contrôles externes indépendants :

- Des Commissaires aux comptes qui :
  - garantissent la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité sur les comptes annuels,
  - expriment une opinion sur l'efficacité du contrôle interne,
  - apprécient les informations mentionnées dans les comptes annuels et s'assurent que les comptes reflètent les opérations.
- Du Dépositaire qui consistent notamment à assurer :
  - la garde des actifs immobiliers (tenue de registre) dans les conditions fixées par la réglementation,
  - le suivi des flux de liquidité (cash monitoring),
  - le contrôle de la régularité des décisions de gestion (respect des ratios réglementaires et contractuels),
  - le suivi de la documentation des véhicules gérés par Aestiam à l'attention des investisseurs.
- Du Conseil de surveillance qui assiste Aestiam dans ses tâches et présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de chaque véhicule géré par Aestiam et sur l'exécution de sa mission. Le Conseil de surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui de tout document se rapportant à l'activité des véhicules gérés par Aestiam.
- D'audits réalisés à la demande de l'actionnaire d'Aestiam.

En tant que Société de gestion de FIA au sens de la Directive européenne 2011/61/UE dite « Directive AIFM », Aestiam a reçu un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et est soumise à son contrôle. Aestiam s'assure du respect de ses obligations au titre de la Directive AIFM qui portent notamment sur la gestion de la liquidité, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres réglementaires et l'évaluation indépendante des actifs détenus.

Conformément à ses obligations réglementaires, Aestiam établit et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée, sur le plan fonctionnel et hiérarchique, des unités opérationnelles. Le responsable de la gestion des risques veille au respect des limites encadrant notamment les différents risques auxquels peuvent être exposés les véhicules gérés par Aestiam, tels que les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels. La couverture des risques est résumée dans différentes cartographies aux regards des objectifs d'Aestiam et de ses véhicules gérés. Pour garantir l'indépendance de sa fonction par rapport aux équipes opérationnelles, le responsable des risques est rattaché au Président d'Aestiam.

Un Comité des risques suit les contrôles réalisés et prend toute décision nécessaire s'y rapportant. Aestiam a établi un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque de ses véhicules gérés (à l'actif et au passif) est conforme à celui décrit aux investisseurs.

Le dispositif de contrôle interne repose notamment sur un recueil des procédures et sur le RCCI, qui veille à la cohérence du dispositif interne en contrôlant l'activité d'Aestiam et qui couvre :

- La lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, le respect des sanctions internationales ;
- Le contrôle de la qualité de l'information décrite dans les prospectus de la SCPI (document d'information clés, note d'information, statuts, rapport annuel, etc.) ;
- La transparence de l'information commerciale communiquée via les réseaux sociaux, le site internet d'Aestiam et les newsletters ;
- L'éthique professionnelle de l'ensemble des collaborateurs dans le cadre de la gestion des conflits d'intérêts et du respect des règles de bonne conduite ;
- La protection de l'intérêt des clients (classification conformément à la Directive MIFID II) ;
- La gestion des réclamations clients ;
- Le suivi des risques relatifs à la protection des données personnelles ;
- Le suivi des prestations essentielles externalisées auprès de tiers ;
- La fraude interne et externe ;
- La politique des cadeaux et invitations ;
- La formation obligatoire périodique de l'ensemble des collaborateurs ;
- La veille juridique et réglementaire.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement au Président d'Aestiam.

Les anomalies éventuelles rapportées par les services à la Conformité sont analysées et font l'objet de contrôle a posteriori.

Les contrôles et recommandations sont présentés a minima annuellement au Comité de Conformité et de Contrôle Interne, permettant de s'assurer de l'efficacité des procédures opérationnelles et de l'adéquation du dispositif de contrôle mis en place.

RÉGLEMENTATION

Prévention des conflits d'intérêts et déontologie

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, Aestiam recense les situations de potentiels conflits d'intérêts au sein d'une cartographie et d'une politique dédiée. La charte de déontologie d'Aestiam précise les règles et principes de bonne conduite afin de garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Lors de leur embauche, les collaborateurs d'Aestiam reçoivent également le Code de déontologie de la gestion des SCPI rédigé par l'ASPIM.

Les collaborateurs d'Aestiam exercent leurs fonctions avec honnêteté, diligence et loyauté, conformément aux dispositions régissant la Société de gestion en matière de déontologie : les intérêts de la clientèle prévalent par rapport aux intérêts personnels des collaborateurs ou aux intérêts propres de la Société de gestion.

Protéction des données personnelles (RGPD)

Aestiam s'engage à fournir ses meilleurs efforts afin d'assurer la protection et la sécurité des données à caractère personnel. Les informations communiquées par les associés sont sauvegardées dans un outil informatique dédié à la tenue de registre des parts (nominatif pur).

Ces données sont utilisées pour :

» les opérations liées aux souscriptions et aux retraits des parts de SCPI ;

» le développement et la prospection commerciale ;

» le traitement des opérations liées aux obligations réglementaires, comptables et fiscales.

Elles sont conservées selon la durée légale de conservation et au minimum cinq (5) ans après la fin de la relation commerciale.

Dans ce cadre, les personnes concernées disposent :

» D'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement ;

» D'un droit à la portabilité et d'opposition notamment à l'envoi de communications ou d'activité de marketing ;

» D'un droit de définir des directives relatives au sort des données personnelles après un décès.

Vous pouvez nous contacter par courrier en écrivant à l'adresse suivante : AESTIAM - Délégué à la Protection des Données (DPO) - 90 rue de Miromesnil - 75008 Paris, ou par mail à dpo@aestiam.com ou à scpi@aestiam.com, objet "RGPD".

Traitement des réclamations

Conformément à la réglementation en vigueur, Aestiam a mis en place un dispositif de gestion des réclamations. Ce traitement respecte les délais réglementaires de réponse, soit un accusé de réception dans un délai maximal de dix (10) jours ouvrables à compter de la réception de la réclamation et une réponse dans un délai maximal de deux (2) mois.

Vous pouvez nous contacter :

- Par courrier : AESTIAM - Service Relations Clients - 37 rue Edouard Vaillant, 37000 TOURS
- Par e-mail : scpi@aestiam.com

La politique de gestion des réclamations est disponible sur le site internet : www.aestiam.com – rubrique : "Nos dispositifs réglementaires - § 9. Réclamations".

Provenance et origine des fonds

Conformément aux obligations en matière de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme (LCB-FT), Aestiam s'assure de la provenance des fonds et de la traçabilité des flux financiers.

Information des associés

L'activité de la SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement, parts en attente) est mentionnée régulièrement dans différents documents et au travers de différents supports. Aestiam présente également trimestriellement ses travaux aux Conseils de surveillance de la SCPI.

Dispositif disclosure

L'application du règlement « Disclosure ou SFDR » n°2019/2088 du 27 novembre 2019, portant sur la publication d'information en matière de durabilité dans les décisions d'investissement, s'impose aussi bien à Aestiam en sa qualité de Société de gestion qu'à ses véhicules gérés en tant que FIA (Fonds d'Investissement Alternatif). Ce règlement impose à Aestiam de nouvelles obligations de reporting, et établit des règles harmonisées à l'échelle de l'Union Européenne en matière de transparence et de communication extra-financière.

Le label ISR de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, Aestiam Placement Pierre et Linaclub a été décerné par l'AFNOR, la classification applicable relève de l'article 8 au sens du Règlement Disclosure du 27 novembre 2019. Les autres SCPI gérées par Aestiam sont classifiées article 6.

AESTIAM s'engage à respecter des critères ISR stricts, notamment l'efficacité énergétique, la certification environnementale, et les normes de construction respectueuse de l'environnement et a déterminé :

• une méthodologie d'évaluation qui vise à cartographier l'exposition à ces risques afin de privilégier une approche proportionnée en fonction des principales incidences négatives en matière de durabilité,

• une politique de gouvernance durable et d'investissement responsable notamment par l'amélioration du parc immobilier en portefeuille par la prise en compte de critères environnementaux et des critères sociaux.

L'annexe de la mise en conformité du règlement Disclosure est disponible sur le site internet d'Aestiam à la rubrique « Documentation » - Documentation réglementaire - Annexe II SFDR.

Réglement "Taxonomie"

La Taxonomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques durables d'un point de vue environnemental et contient six objectifs majeurs : l'atténuation et l'adaptation aux changements climatiques, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques marines, la transition vers une économie circulaire économe en ressources, la prévention et la réduction de la pollution, la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

La SCPI ne prend actuellement aucun engagement en matière d'alignement de son activité avec la Taxonomie européenne. AESTIAM va mettre en place une solution de collecte des données afin de pouvoir calculer l'exposition à la Taxonomie

Décret tertiaire

Le Décret tertiaire issu de la loi ELAN impose aux propriétaires et aux preneurs de baux situés dans des bâtiments tertiaires d'une surface minimum de 1 000 m2, une diminution progressive de la consommation d'énergie finale afin d'atteindre des objectifs fixés par la loi. L'objectif est d'atteindre 40% d'économie en 2030 puis 50% en 2040 et enfin 60% en 2050.

La transition énergétique implique que les bailleurs et les locataires s'associent à la maîtrise des consommations d'énergie. Aestiam a lancé un appel d'offre auprès de prestataires spécialisés en transition énergétique, la société DEEPKI a été retenue afin d'agréger et d'unifier les données des différents fournisseurs d'énergies pour nous donner la meilleure connaissance du patrimoine et mettre en place les solutions les plus adaptées.

Afin de se conformer à la réglementation, Aestiam a engagé les actions suivantes :

• Monitoring des consommations annuelles en kWh.eq.m² ;

• Calcul de la performance environnementale en kgCO2.ef.m² ;

• Reporting sur la plateforme OPERAT (Observation de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire) ;

• Informations envoyées aux locataires sur leurs obligations respectives ;

• Mise en conformité des immeubles et stratégie d'investissement pour s'aligner aux objectifs du dispositif de la Loi ELAN.

Rapport – article 29 loi energie – climat (lec)

Aestiam s'est engagée à prendre en compte les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en se conformant aux exigences réglementaires françaises et a initiée une démarche de cartographie de la performance énergétique de son parc immobilier.

Le rapport Article 29 de la LEC est publié annuellement sur la plateforme Climate Transparency Hub et sur le site internet d'Aestiam à la rubrique « Documentation générale » - Rapport Art. 29 Loi Energie Climat

Gouvernance de l'ESG au sein de la Societe de Gestion

Le Comité de direction d'Aestiam se réunit régulièrement pour superviser sa stratégie notamment en matière de mise en œuvre des attentes de ses clients et de la politique ESG.

Au regard des impacts environnementaux et sociaux, le secteur de l'immobilier constitue un levier incontournable dans la préservation de la transition écologique et sociale. Aestiam rend compte et mène des réflexions sur les enjeux ESG à son actionnaire via une feuille de route établie avec l'aide du cabinet PWC. Aestiam prend également en compte dans ses critères ESG la consommation de papier (sensibilisation du personnel et monitoring du relevé des compteurs des photocopieurs).

RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

Les parts de la SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est fixée à 10 ans. Les principaux risques auxquels s'expose toute souscription ou acquisition de parts de la SCPI sont :

Risque de perte en capital : la SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital n'est pas garanti, ni protégé. Les investisseurs ne doivent pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Risque lié à la liquidité : correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas le retrait ou la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit sur le marché primaire dans le cadre de la variabilité du capital ou sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente. L'investissement en parts de la SCPI doit s'envisager sur une durée longue, la durée de placement recommandée est fixée à au moins dix (10) ans.

Risque lié au marché immobilier : Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Des facteurs liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs détenus par la SCPI. En cas de baisse du marché, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser. Ainsi, aucune assurance ne peut donc être donné quant à la performance des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés notamment :

- à la conjoncture économique, politique, financière, sanitaire (Covid, etc.), nationale ou internationale ;
- à l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement, à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation, à la restructuration et à la réalisation de travaux de toute nature portant sur des actifs immobiliers ;
- à l'évolution des loyers fixes et variables ;
- à la vacance des actifs immobiliers et à l'évolution des loyers ;
- à la concentration du portefeuille par taille d'actif, par région géographique, par typologie de biens ;
- à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- à l'état technique des actifs (y compris au regard de l'environnement) ;
- à la qualité des prestataires et des sous-traitants ;
- à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, en France ou dans les autres juridictions de situation des immeubles.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- Des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et des conditions d'occupation des immeubles ;
- Du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier lors de la cession, sur la durée du placement.

Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées : les investissements de la SCPI peuvent être réalisés en partie en titres de participations de sociétés non cotées. En cas de baisse de la valeur de ces participations, la valeur de réalisation de la SCPI peut baisser.

Risque lié à la gestion discrétionnaire : le style de gestion appliqué à la SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie, directement ou indirectement, à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SCPI peut être inférieure à l'objectif de gestion. L'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI peut avoir une performance négative.

Risques liés à l'endettement : les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque de contrepartie : correspond au risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires, des promoteurs, des administrateurs de biens et leurs garants (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Il peut entrainer une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque de change : le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la SCPI, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la Zone Euro.

Risque de taux : malgré une politique de couverture du risque de taux, la SCPI peut demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêts, à la hausse comme à la baisse ; la dette bancaire pouvant être conclue à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînerait une hausse de coût du service de la dette et réduirait les résultats de la SCPI. Une forte progression du coût de la dette pourrait générer un impact négatif du levier financier et entrainer une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

Risque en matière de durabilité : se définit comme un événement ou situation dans le domaine Environnemental, Social ou de la Gouvernance (ESG) qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement.

Le risque de durabilité peut être un risque en soi ou il peut affecter d'autres risques. Les risques de durabilité peuvent entrainer une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent.

La Société de Gestion identifie les risques de durabilités suivants :

- Risques environnementaux : La Société de Gestion évalue l'impact des catastrophes naturelles et industrielles sur l'environnement, ainsi que les effets du changement climatique, notamment les risques physiques tels que les inondations et la sécheresse.
- Risques sociaux : La Société de Gestion prend en compte la qualité intrinsèque des bâtiments, en particulier la qualité de l'air et de l'eau, afin de garantir leur conformité réglementaire et d'assurer des conditions optimales pour les occupants.
- Risques liés à la gouvernance : la Société de Gestion identifie les locataires et fournisseurs engagés dans une démarche responsable et respectueuse des principes de développement durable.

La classification applicable à la SCPI et telle qu'arrêtée par la Société de Gestion est l'article 8 qui ne fait pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'a pas un objectif d'investissement durable.

Risque de conflits d'intérêts : La Société de Gestion est susceptible de rencontrer dans le cadre de la gestion de la SCPI, des situations potentiellement génératrices de conflits d'intérêts. Il n'est pas anormal que de telles situations se produisent. La Société de Gestion a mis en œuvre des processus de prévention et de gestion des conflits d'intérêts pour éviter une atteinte aux intérêts de la SCPI et de ses associés.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2021, la politique de rémunération de la Société de gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de gestion et de la SCPI.

AESTIAM s'est dotée d'une procédure qui encadre la rémunération de l'ensemble des collaborateurs. La rémunération est basée sur l'atteinte d'objectifs qualitatifs et quantitatifs et les rémunérations variables répondent à des critères objectifs et sont attribuées annuellement sur la base d'objectifs individuels et collectifs définis lors des entretiens annuels.

La politique au sein d'AESTIAM est déterminée de manière à éviter des situations de conflits d'intérêts et n'encourage pas une prise de risque à l'occasion des opérations d'investissement ou d'arbitrage qui seraient incompatibles avec le profil de risque pesant tant sur la Société de gestion que sur la SCPI.

La partie fixe de la rémunération est versée afin d'être suffisamment importante pour rémunérer les collaborateurs au regard du poste, du niveau de compétence requis, de la responsabilité exercée et de l'expérience acquise. Elle rémunère les compétences et expertises attendues dans l'exercice d'une fonction.

La partie variable de la rémunération est versée sous forme de prime et vient compléter la partie fixe de la rémunération en considération des performances du collaborateur.

La partie fixe et la partie variable de la rémunération ne sont pas corrélées et sont traitées de manière distincte.

Sur l'exercice 2024, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables) versées par AESTIAM à l'ensemble de son personnel (soit 37 collaborateurs au 31 décembre 2024) s'élève à 2 523 k€. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées sur l'exercice : 2 368 k€, soit 93.8 % du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.
- Montant total des rémunérations variables versées sur l'exercice : 155 k€ soit 6.2% du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel.
- Montant total des rémunérations du personnel identifié comme étant des preneurs de risques (dirigeants responsables au sens de l'AMF, gérants financiers, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques) au sens de la Directive AIFM (5 personnes au 31 décembre 2024) dont les fonctions peuvent avoir une incidence sur la gestion, sur la performance ou le profil de risque de la SCPI s'élève à 685 k€.

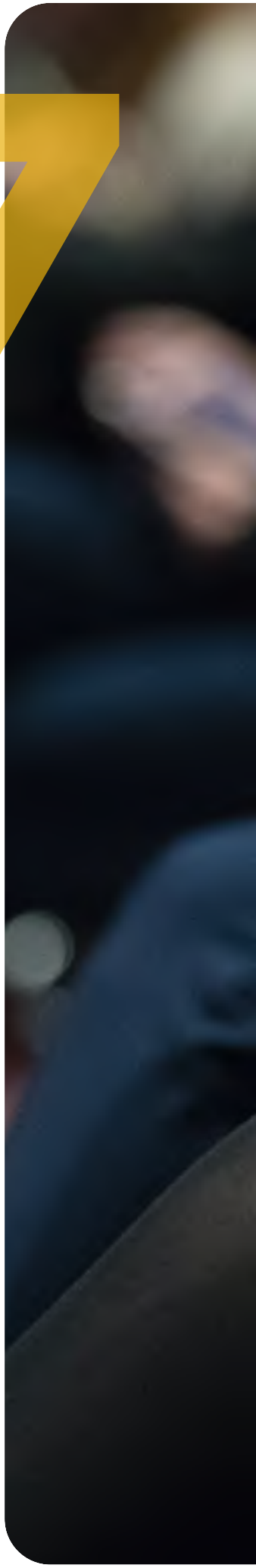
7

ASSEMBLÉE ***GÉNÉRALE***

Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en assemblée générale pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation, inséré au bulletin des annonces légales obligatoires, et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.



La SCPI Linaclub
FranceSCPI.com

Chers associés,

L'Assemblée Générale Ordinaire prend les décisions ordinaires. Lors de **l'Assemblée Générale Extraordinaire**, vous serez invités à voter sur la **modernisation des statuts de votre SCPI.**

Résolutions à caractère ordinaire :

- **Résolutions n°1 à 4** : Approbation des comptes annuels 2024.
- **Résolution n°5** : Autorisation donnée à la Société de Gestion pour réaliser les formalités nécessaires.

Modernisation des statuts et de la note d'information de la SCPI

Les résolutions extraordinaires n°6 à 10 concernent la modification des statuts de votre SCPI, notamment celle de l'article 25 intitulé « Assemblées Générales », afin de le mettre en conformité avec les dispositions de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025, visant à simplifier la vie sociale des SCPI. Cette mise à jour a pour objectif d'alléger les règles de quorum et d'introduire la possibilité de tenir les Assemblées Générales sous forme dématérialisée.

La SCPI Linaclub
FranceSCPI.com

32 avenue du Pavé Neuf - 93051 NOISY LE GRAND

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

1ère résolution

Approbation des comptes, constatation du capital et quitus

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve les dits rapports, ainsi que les comptes annuels et leurs annexes, tels qu'ils lui sont présentés.

L'Assemblée Générale Ordinaire constate que le capital social effectif s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 3 669 600 € composé de 24 464 parts sociales au nominal de 150 euros.

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos au 31 décembre 2024.

2ème résolution

Approbation de l'affectation du résultat 2024

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 24 710 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2024	24 710 €
Report à nouveau	0 €
Résultat disponible	**24 710 €**
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	- 0 €
Report à nouveau après affection du résultat	24 710 €

3ème résolution

Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

4ème résolution

Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024,
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes,
- de l'expertise des immeubles réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION,

approuve les différentes valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2024 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

	De la SCPI	Par part
Valeur comptable	3 929 580 €	160,63 €
Valeur de réalisation	4 712 208 €	192,62 €
Valeur de reconstitution	5 427 366 €	221,85 €

5ème résolution

Pouvoirs

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.

La SCPI Linaclub
FranceSCPI.com

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

6ème résolution

Modification de l'article 7 des statuts
« Variabilité du capital – retrait des associés »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 7 des statuts « Variabilité du capital – retrait des associés » point 2 « Retrait des associés » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 7 – Variabilité du capital – retrait des associés

« 2. Retrait des associés

La partie comprise entre : « En dehors des possibilités […] la date de l'Assemblée Générale. » demeure inchangée.

En cas de retrait de parts détenues depuis moins de cinq (5) ans, une commission acquise à la SCPI de 5 % HT (soit 6 % TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la dernière mise à jour des présents statuts) du montant remboursé. Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait. Ces frais sont applicables même en cas de retrait partiel. »

Nouvelle rédaction :

Article 7 – Variabilité du capital – retrait des associés

« 2. Retrait des associés

La partie comprise entre : « En dehors des possibilités […] la date de l'Assemblée Générale. » demeure inchangée.

En cas de retrait de parts détenues depuis moins de cinq (5) ans, une commission de 5 % du montant remboursé sera acquise à la SCPI. Cette commission sera prélevée directement sur le prix de retrait. Ces frais sont applicables même en cas de retrait partiel. »

7ème résolution

Modification de l'article 19 des statuts
« Rémunération de la Société de Gestion »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 19 des statuts « Rémunération de la Société de Gestion » point 4 « Commission de gestion » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 19 – Rémunération de la Société de Gestion

« 4. Commission de gestion

La Société de Gestion est chargée de l'administration de la SCPI, de la tenue du registre des associés, de leur information régulière, de la préparation et de la convocation de toutes les réunions et assemblées, ainsi que de la distribution des revenus. Pour ce service, elle perçoit une commission de gestion qui est fixée à 10 % HT (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la dernière mise à jour des présents statuts) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets. »

Nouvelle rédaction :

Article 19 – Rémunération de la Société de Gestion

« 4. Commission de gestion

La Société de Gestion est chargée de l'administration de la SCPI, de la tenue du registre des associés, ainsi que de la distribution des revenus. Pour ce service, elle perçoit une commission de gestion qui est fixée à 10 % HT (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur au jour de la dernière mise à jour des présents statuts) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets. »

8ème résolution

Modification de l'article 25 des statuts
« Assemblées Générales »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 25 des statuts « Assemblées Générales » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 25 – Assemblée Générale

« L'Assemblée Générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation pour l'approbation des comptes ; cette Assemblée a lieu au siège social ou dans tout autre lieu de la région Ile-de-France, sauf décision contraire de la précédente Assemblée Générale Ordinaire.

A défaut, elle peut être également convoquée :

- Par le Conseil de Surveillance ;
- Par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- Par un mandataire désigné en Justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- Par les liquidateurs.

La partie comprise entre : « Les Assemblée sont qualifiées […] modifications corrélatives des statuts. » demeure inchangée.

1. Convocation

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux associés, ou par courrier électronique pour les associés l'ayant préalablement expressément accepté ou par tout moyen offert par la réglementation.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'avis et la lettre de convocation mentionnent toutes les dispositions indiquées au R 214-138 I du Code Monétaire et Financier.

Ils comprennent également le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la Société accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée. Un ou plusieurs associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées s'ils représentent une fraction du capital indiquée à l'article R 214-138 II du Code Monétaire et Financier et en respectant les prescriptions stipulées audit article.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur et la date de l'Assemblée, est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six jours (6) sur convocation suivante.

3. Ordre du jour

Conformément aux dispositions du R 214-144 du Code monétaire et financier, avec l'ordre du jour, l'associé reçoit un document regroupant :

- Le rapport de la Société de Gestion ;
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
- Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ;
- La ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration ;
- S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L 214-103 du Code Monétaire et Financier, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique :

- Les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq (5) dernières années,
- Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

4. Tenue des assemblées – représentation – vote par correspondance

La partie comprise entre : « Tous les associés ont le doit […] par voie électronique. » demeure inchangée.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société trois (3) jours au moins avant la date de la réunion de l'Assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

La partie comprise entre : « Les pouvoirs donnés […] en dehors des associés. » demeure inchangée.

5. Délibération - quorum

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins vingt-cinq (25 %) pour cent du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième (2ème) fois à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées. Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, formant au moins cinquante (50 %) pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième (2ème) fois à six (6) jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées ou ayant voté par correspondance.

6. Consultation écrite

La partie comprise entre : « En dehors des cas […] ladite Société de Gestion. » demeure inchangée.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires. Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première (1ère) consultation, la Société de Gestion procèdera, après un intervalle de six (6) jours, à une nouvelle consultation par correspondance dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision.

La partie comprise entre : « La Société de Gestion […] par la Société de Gestion. » demeure inchangée.

7. Consultation écrite

La partie comprise entre : « Les procès-Verbaux sont établies […] de feuille est interdire. » demeure inchangée.

« Le Procès-Verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports sous à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Nouvelle rédaction :

Article 25 – Assemblée Générale

« L'Assemblée Générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

L'Assemblée Générale se réunit au moins une fois par an, dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux modalités indiquées par l'avis de convocation pour l'approbation des comptes.

Elle peut se tenir au siège social, en tout autre lieu de la région Île-de-France ou, pour tout ou partie, par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés.

La partie comprise entre : « Les Assemblée sont qualifiées […] modifications corrélatives des statuts. » demeure inchangée.

1. Convocation

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux associés, ou par courrier électronique pour les associés l'ayant préalablement expressément accepté ou par tout moyen offert par la réglementation.

L'avis et la lettre de convocation mentionnent toutes les dispositions indiquées au R 214-138 I du Code Monétaire et Financier.

Ils comprennent également le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la Société accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

A défaut, elle peut être également convoquée :

- Par le Conseil de Surveillance ;
- Par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- Par un mandataire désigné en Justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- Par les liquidateurs.

2. Délai de convocation

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur et la date de l'Assemblée, est au moins de quinze (15) jours.

3. Ordre du jour

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Conformément aux dispositions du R 214-144 du Code monétaire et financier, avec l'ordre du jour, l'associé reçoit un document regroupant :

- Le rapport de la Société de Gestion ;
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
- Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ;
- La ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration ;
- S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L 214-103 du Code Monétaire et Financier, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique :

- Les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq (5) dernières années,
- Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée. Un ou plusieurs associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées s'ils représentent une fraction du capital indiquée à l'article R 214-138 II du Code Monétaire et Financier et en respectant les prescriptions stipulées audit article.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

4. Tenue des assemblées – représentation – vote par correspondance

La partie comprise entre : « Tous les associés ont le doit […] par voie électronique. » demeure inchangée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

La partie comprise entre : « Les pouvoirs donnés […] en dehors des associés. » demeure inchangée.

5. Délibération

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, y compris par voie électronique. Conformément à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

6. Consultation écrite

La partie comprise entre : « En dehors des cas […] ladite Société de Gestion. » demeure inchangée.

Les décisions collectives prises par consultation écrite sont adoptées à la majorité des voix exprimées, sans condition de quorum.

La partie comprise entre : « La Société de Gestion […] par la Société de Gestion. » demeure inchangée.

7. Consultation écrite

La partie comprise entre : « Les procès-Verbaux sont établies […] de feuille est interdire. » demeure inchangée.

Le Procès-Verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau.

Le reste de l'article demeure inchangé.

9ème résolution

Modification de l'article 29 des statuts « Dissolution »

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de modifier l'article 29 des statuts « Dissolution » comme suit :

Ancienne rédaction :

Article 29 – Dissolution

« Un (1) an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article 25 pour les Assemblées Extraordinaires pour décider si la durée de la Société doit être prorogée ou non.»

Le reste de l'article demeure inchangé.

Nouvelle rédaction :

Article 29 – Dissolution

« Un (1) an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une l'Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la durée de la Société doit être prorogée ou non. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

10ème résolution

Pouvoirs

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités.

La SCPI Linaclub
FranceSCPI.com

GLOSSAIRE

8

GLOSSAIRE

A

Agrément Société de gestion de portefeuille (SGP)
Pour pouvoir exercer une activité de gérant pour compte de tiers, les sociétés de gestion doivent obtenir un agrément auprès de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers). Pour délivrer son agrément, l'AMF vérifie que la société dispose des moyens et compétences nécessaires à ses missions. Elle s'assure également de la mise en place et du respect des règles prévues en matière de conformité, de contrôle interne, de déontologie et de contrôle des risques.

Agrément SCPI
Pour pouvoir être commercialisée, la SCPI doit d'abord avoir été agréée par l'AMF. L'agrément peut être retiré par l'Autorité des Marchés Financiers quand celle-ci estime que les conditions ne sont plus remplies.

Acompte sur dividende
Le dividende d'une SCPI est versé sous forme de 4 acomptes à la fin de chaque trimestre. Ces acomptes forment le revenu effectivement distribué aux associés.

Arbitrage
Acte qui consiste à céder un actif immobilier pour en acquérir un autre. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

AMF (Autorité des Marchés Financiers)
Organisme public indépendant de contrôle et de médiation ayant pour mission de veiller à la protection de l'épargne, à l'information des investisseurs et au respect des règles établies.

ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier)
L'ASPIM est une association dite « loi 1901 » qui réunit les sociétés de gestion de plus d'une centaine de SCPI et OPCI. Elle a pour objectif de les représenter et promouvoir leurs intérêts auprès des pouvoirs publics et de l'AMF.

Assemblée Générale Ordinaire
Elle réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier.

Assemblée Générale Extraordinaire
Elle prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

Augmentation de capital
Opération financière consistant à augmenter le montant du capital social d'une entreprise. Elle est soumise au vote des associés réunis en Assemblée Générale. L'augmentation de capital ne concerne que les SCPI à capital fixe.

Associé
Personne physique ou morale porteuse de parts de SCPI.

B

Bulletin d'information trimestriel
Document récapitulatif de l'activité trimestrielle de la SCPI. Il est publié quatre fois par an.

C

Capital fixe
Forme juridique d'une SCPI dans laquelle le capital ne peut évoluer que par décision des associés réunis en assemblée générale (augmentation de capital).

Capital social
Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale de la part.

Capital variable
Forme juridique d'une SCPI dans laquelle le capital évolue à tout moment en fonction des retraits et des souscriptions de parts.

Capitalisation
Valeur totale de toutes les parts. Elle se calcule en multipliant le nombre de parts par le prix de la part.

Collecte brute
Correspond au montant cumulé des souscriptions et des achats enregistrés par les sociétés de gestion pour procéder à une augmentation du capital, ou pour assurer la contrepartie des ventes et des retraits sur le marché des parts.

Collecte nette
Correspond à la collecte brute déduction faite des retraits (ventes) réalisées par les souscripteurs.

Commissaire aux comptes
Nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 6 ans, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la société de gestion et la SCPI.

Commission de souscription
Les frais de souscription sont inclus dans le prix d'achat de la part. Fixés dans les statuts, ils varient entre 5 et 12 % environ.

Confrontation
Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

Conseil de surveillance
Représente les associés des SCPI auprès de la société de gestion. Composé de 7 à 12 membres élus par l'Assemblée Générale. Son rôle est de contrôler l'activité de la société de gestion.

D

Délai de jouissance
Correspond au décalage entre la date de l'achat des parts de la SCPI et la date à laquelle les parts commencent à donner des revenus. Ce délai de jouissance peut aller de 1 à 5 mois.

Démembrement de propriété
Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

Dépositaire
Depuis l'application de la directive AIFM, les SCPI doivent obligatoirement avoir recours à un dépositaire. Son rôle est de conserver les actifs, de contrôler le calcul de la valeur des parts et de la régularité des décisions prises par la société de gestion.

Directive AIFM
Directive européenne destinée à accroître la transparence des gestionnaires de FIA (Fonds d'Investissements Alternatifs) et à réguler les principales sources de risques.

Dividende
Sommes versées à titre de revenu par la SCPI pour rémunérer ses associés. Il est voté par l'Assemblée Générale. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier et le cas échéant les revenus financiers, un éventuel report à nouveau et la distribution exceptionnelle de plus-value.

DVM
Le Taux de Distribution sur la Valeur de Marché (DVM) correspond au rapport entre les dividendes bruts versés aux associés et le prix acquéreur moyen de la part au cours de la même année. Depuis le 1er janvier 2022, il a été remplacé par le Taux de Distribution.

E

ESG
Le sigle ESG désigne les critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie d'investissement et de gestion des SCPI.

Expertise immobilière
Le Patrimoine des SCPI fait l'objet d'expertises annuelles ou d'actualisations, réalisées par un expert indépendant. Ces expertises permettent de déterminer les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI.

F

Frais de gestion
Commission perçue par la société de gestion en rémunération de la gestion de la SCPI. Cette commission correspond à un pourcentage des revenus locatifs perçus par la SCPI.

Franchise de loyer
La franchise de loyer est un mécanisme de gré-à-gré, convenu entre le bailleur et le preneur qui prévoit une gratuité des loyers pendant une période définie.
Il est à noter que la franchise de loyer s'applique exclusivement sur les loyers et non sur les charges.

G

Gré à gré
Désigne les échanges de parts de SCPI réalisés directement entre particuliers, sans l'intervention de la société de gestion de la SCPI.

I

IEIF (Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière)

Organisme d'étude et de recherche indépendant sur les marchés et les produits d'épargne immobiliers français et européens.

Immobilier d'entreprise
Cette notion est née du développement de l'immobilier tertiaire dans les années 1970. L'immobilier d'entreprise comprend : les bureaux, les locaux d'activités ou ateliers, les entrepôts, les bâtiments industriels, les commerces ou boutiques, les grandes surfaces commerciales.

ISR
Investissement socialement responsable (ISR) désigne un investissement effectué en prenant en compte, outre la performance financière des critères sociaux, environnementaux, éthiques et de gouvernance d'entreprise.

L

Levier AIFM :
Le levier AIFM d'une SCPI correspond au ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées. Selon la méthode brute, l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée des emprunts bancaires et diminuée de la trésorerie. Selon la méthode de l'engagement, l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée des emprunts bancaires.

LTV - Loan To Value
La LTV est un ratio d'endettement. Il se calcule en rapportant le montant d'un emprunt à la valeur du bien acquis grâce à cet emprunt et/ou de l'actif donné en garantie de l'emprunt.
Il mesure ainsi, à l'instant T, le niveau d'endettement d'un emprunteur au regard de la valeur vénale de ses actifs immobiliers. Plus ce ratio est élevé, plus le risque de l'emprunt est important.

M

Marché des parts
Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

Marché primaire
Marché des parts nouvelles offertes à la souscription à l'émission ou lors d'une augmentation de capital (SCPI à capital fixe).

Marché secondaire
Le marché secondaire est le marché des transactions des parts organisé par les sociétés de gestion de SCPI. Ce marché s'organise différemment selon que la forme juridique du capital de la SCPI.
Pour les SCPI à capital fixe, le marché secondaire est commandé par un carnet d'ordres tenu par la société de gestion.

Mutualisation
Le patrimoine d'une SCPI est composé de nombreux biens immobiliers. Le risque locatif est ainsi «mutualisé» car il est réparti sur un grand nombre d'immeubles et de locataires.

N

Nantissement
Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

Note d'information
Document visé par l'AMF et obligatoirement remis à toute personne souhaitant acquérir des parts de SCPI. Il renseigne sur le fonctionnement de la société, sa stratégie d'investissement, les conditions d'achat et de vente de parts.

P

Parts en attente de cession
Parts ayant fait l'objet d'un ordre de vente, mais dont la transaction n'a pas eu lieu faute d'acheteur au prix demandé.

Prime d'émission
Différence entre le prix de souscription actuel d'une part et sa valeur nominale. Son évolution est destinée à préserver l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Prix de souscription
Il s'agit de la valeur d'achat d'une part de SCPI sur le marché primaire.

Prix acquéreur
Prix d'achat d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Précisément, il s'agit du dernier prix d'exécution fixé augmenté des frais.

Prix de retrait
Prix de vente d'une part pour une SCPI à capital variable. C'est le prix net vendeur d'une part de SCPI.

Prix d'exécution
Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Il s'entend net des frais : droits d'enregistrement et de la commission de cession. Le prix d'exécution résulte de la confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre d'ordres. La confrontation doit avoir lieu périodiquement.

Provision pour gros entretiens (PGE)
Alimentée chaque année par prélèvement d'un pourcentage des loyers. Elle permet de financer le plan d'entretien du patrimoine.

Provisions pour dépréciation des créances douteuses
Provision permettant de couvrir la SCPI contre un risque locatif identifié.

R

Rapport annuel
Document établi à chaque fin d'exercice, contenant le rapport de gestion ainsi que les projets de résolutions. Il présente également le bilan et le compte de résultat de la SCPI pour l'exercice.

Rendement Global Immobilier (RGI)
Il permet une meilleure comparaison entre les SCPI et les autres véhicules immobiliers, tels que les OPCI ou les SCI. Il est égal à l'addition du taux de distribution et de la variation de la valeur de réalisation de la part de la SCPI au cours de l'exercice. Il donne donc une vision assez complète des gains, en rendement et en capital, réalisés par les souscripteurs de ces véhicules sur une année donnée.

Registre des ordres
Tenu par la Société de Gestion, il recense par date tous les ordres d'achat et de vente reçus, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un prestataire de services.

Report à Nouveau (RAN)
Partie du résultat d'une entreprise non distribuée sous forme de dividende et affectée en réserve. Il peut être intégré aux réserves ou utilisé les années suivantes pour verser un dividende.

S

SCPI
Société Civile de Placement Immobilier dont l'objet est d'investir dans le secteur immobilier. La SCPI peut être investie en immobilier d'entreprise ou en immobilier résidentiel.

Société de Gestion
Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

Statuts
Document légal fixant les caractéristiques (dénomination, siège social, capital, etc.) et les modalités de fonctionnement de la SCPI. Une copie des statuts de la société est remise au client avant toute souscription de parts de SCPI.

T

Taux de rendement interne (TRI)
Mesure de la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (le plus souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte du prix d'acquisition, des revenus perçus et de la valeur de retrait au 31 décembre.

Taux de distribution (TD)
Il s'obtient par la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable.

Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)
Indicateur clé de la performance d'une SCPI. Il s'obtient par la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire non libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) par le prix acquéreur moyen pondéré de l'année N.

Taux d'occupation financier (TOF)
Calcul de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que les indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Taux d'occupation physique (TOP)
Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

V

Valeur comptable
Elle apparait dans l'état du patrimoine sous le terme de « valeurs bilantielles ». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

Valeur de retrait
Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

Valeur vénale
Elle résulte des expertises du patrimoine immobilier (situations locative, technique et de marché). En pratique, une expertise approfondie est réalisée tous les cinq ans. Les autres années, la valeur vénale est actualisée par l'expert.

Valeur de réalisation
Elle correspond à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur nette des autres actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction des dettes de la société.

Valeur de reconstitution
Elle correspond à la valeur de réalisation à laquelle s'ajoutent les frais et droits que devrait supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles.

Valorisation
Evolution de la valeur des parts d'une société liée aux valeurs d'expertise successives de ses actifs immobiliers.

W

WALB
Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances.

WALT
Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à l'échéance des baux.

La SCPI Linaclub
FranceSCPI.com

NOTES

NOTES

La SCPI Linaclub
FranceSCPI.com

Ce rapport annuel a été réalisé en collaboration avec des papetiers soucieux de l'environnement, qui recyclent l'ensemble de leurs produits et utilisent des appareils d'impression sans chimie. En outre, le label IMPRIM'VERT affiché par notre partenaire d'impression atteste des efforts fournis pour réduire l'impact de l'impression sur notre planète.

IMPRIM'VERT®

Soucieuse de renforcer la qualité de ses services et de réduire son empreinte carbone, AESTIAM encourage ses clients à opter pour la dématérialisation des communications (distribution, fiscalité, convocation aux assemblées générales ...) en remplissant le formulaire disponible sur le site internet www.aestiam.com, rubrique Documentation. Vous gagnerez en rapidité, vous pourrez également les retrouver sur votre espace internet sécurisé, et surtout, vous ferez un geste pour notre planète.

La SCPI Linaclub
FranceSCPI.com

Aestiam

www.aestiam.com
Service relation clients :
01 55 52 53 16 - scpi@aestiam.com

S.A.S au capital de 400 000 €
RCS PARIS n°642 037 162 - N° Intercommunautaire : FR55 642 037 162
Société de Gestion de Portefeuille - Gestion de FIA au sens de la directive AIFM
Agrément AMF n° GP-14000024 du 11 juillet 2014 , mis à jour le 4 juin 2024
Siège social : 90, rue de Miromesnil 75008 Paris