



# Linaclub

RAPPORT ANNUEL

2025



# Sommaire.

<b>L'édito</b>	3
<b>Le marché immobilier</b>	4
<b>Rapport de la société de gestion</b>	
Les chiffres clés	7
Votre patrimoine	8
Gestion locative	9
Le marché des parts	10
Résultats	11
L'endettement	14
<b>Comptes de l'exercice</b>	
Etat du patrimoine	16
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	17
Compte de résultat de l'exercice	18
Annexes	19
Détail de l'état du patrimoine	23
Détail des comptes de résultats	25
<b>Conseil de Surveillance</b>	
Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale	28
<b>Commissaire aux Comptes</b>	
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	30
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes	32
<b>Assemblée Générale</b>	
Projets de résolutions à l'Assemblée Générale	34
<b>Organe de direction et de Contrôle</b>	
Gouvernance et Contrôle Interne	37
Risques auxquels la SCPI est exposée	38
Politique de rémunération des collaborateurs	39
<b>Lexique</b>	40

# L'édito.

par **Laurent LE**  
**Président d'Aestiam**



## Les atouts des petits immeubles d'exploitation dans un environnement incertain

En 2025, l'environnement macroéconomique a été paradoxal, mêlant résilience de l'activité et montée des incertitudes. Les conditions de taux d'intérêts, les tensions géopolitiques, les contraintes budgétaires influencent le marché de l'immobilier tertiaire en Europe. Chez Aestiam, nous sommes convaincus que l'incertitude persistante, avec laquelle les professionnels de l'immobilier doivent durablement composer, incite les investisseurs à privilégier des actifs sécurisés. Le marché de l'immobilier d'entreprise entre dans une phase d'exigence accrue : moins de liquidité, mais davantage de sélectivité. Dans ce nouvel équilibre, la performance immobilière repose davantage sur les fondamentaux immobiliers et la qualité intrinsèque des actifs.

Un peu plus d'un an après son lancement, la SCPI Linaclub, commercialisée par Linavest, franchit une étape clé en publiant ses premiers indicateurs sur un exercice annuel complet. La SCPI Linaclub a été conçue avec l'ambition claire de constituer un patrimoine majoritairement constitué d'immobilier dit « alternatif » (hôtels, locaux d'activité, établissements de santé, résidences gérées, etc.). En particulier, les immeubles dits d'exploitation, essentiels à l'activité de leurs utilisateurs, sont privilégiés. Par exemple, l'immeuble de Mataró à Barcelone constitue le site de production principal du locataire, renforçant le caractère stratégique et durable de cet investissement.

Sur l'année 2025, première année pleine d'exploitation, Linaclub affiche un taux de distribution de 7,10 %, avec un montant distribué cumulé de 14,20 € par part. Par ailleurs, la SCPI a constitué un report à nouveau de 4,66 € par part, représentant près de quatre mois de distribution, renforçant ainsi sa capacité de résilience.

Au 31 décembre, la valeur de reconstitution, issue d'expertises immobilières indépendantes, s'établit à 221,21 € par part, soit un écart favorable de 9,6 % par rapport au prix de souscription, illustrant l'attractivité de Linaclub au regard de sa valeur patrimoniale.

Ces premiers résultats traduisent la mise en œuvre réussie d'une politique d'investissement volontairement sélective, adaptée aux conditions actuelles du marché immobilier et orientée vers la création de valeur à long terme. Dans cette continuité, votre SCPI Linaclub s'apprête à réaliser sa première acquisition en France, portant sur un actif d'éducation situé en plein cœur de Montpellier. Sur le plan financier, le taux de rendement « acte en main »\* ressortirait autour de 7,7 %, en ligne avec l'ambition de la SCPI d'atteindre un objectif de distribution compris entre 6,5 % et 7,0%.

*Laurent LE*

\* Le rendement à l'acquisition correspond au rapport entre le loyer annuel au moment de l'achat et le prix d'acquisition acte en main. Il ne prend pas en compte les frais de la SCPI. Ce rendement n'est pas garanti et dépend du bon paiement des loyers par le ou les locataires.



## I. MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN EUROPE

Le marché immobilier européen a montré une dynamique positive au cours du quatrième trimestre 2025, avec un total d'investissements atteignant 88,7 milliards d'euros. Ce niveau représente le plus élevé depuis 2022, les volumes du T4 2025 ne se situant plus qu'à 7 % en deçà de la moyenne des dix dernières années, témoignant de la poursuite de la reprise des marchés immobiliers européens. L'activité du T4 a porté les volumes d'investissement 2025 à 245,5 milliards d'euros, marquant la troisième année consécutive de croissance.



Figure 1 - Source : CBRE Research, European Real Estate Investment Figures Q4 2025

Parmi les principaux marchés, l'Italie et l'Espagne ont affiché les plus fortes progressions annuelles, avec des volumes en hausse de 36 % et 31 % respectivement. La Suède (+21 %), les Pays-Bas (+16 %) et la France (+11 %) ont également enregistré des volumes en hausse par rapport à l'année précédente. L'Allemagne est le seul grand marché en recul, avec une baisse de 5 % sur douze mois glissants.

### Investissement par secteur (TTM)

Les secteurs de l'immobilier continuent de se diversifier avec une attention particulière portée aux segments en croissance :

- Le résidentiel est le secteur le plus transactionné en Europe sur l'année, avec 55,6 milliards d'euros de volumes d'investissement, en hausse de 14 % sur un an.

- Les Bureaux suivent avec 47,3 milliards d'euros (+9 %), et la Logistique/Industrie prend la troisième place avec 40,8 milliards d'euros (-2 %).
- Le Retail totalise 38,8 milliards d'euros (+11 %) et l'Hôtellerie 23,3 milliards d'euros (+14 %).
- La Santé (Healthcare) enregistre la plus forte progression avec 22,8 milliards d'euros sur l'année, représentant une hausse de 285 % – le total annuel le plus élevé jamais enregistré. L'activité du T4 seul a atteint 15,8 milliards d'euros, portée par plusieurs grandes opérations de plateforme au Royaume-Uni et une transaction majeure en Suède.
- Le segment Autres cumule 16,8 milliards d'euros sur douze mois glissants (-12 %).

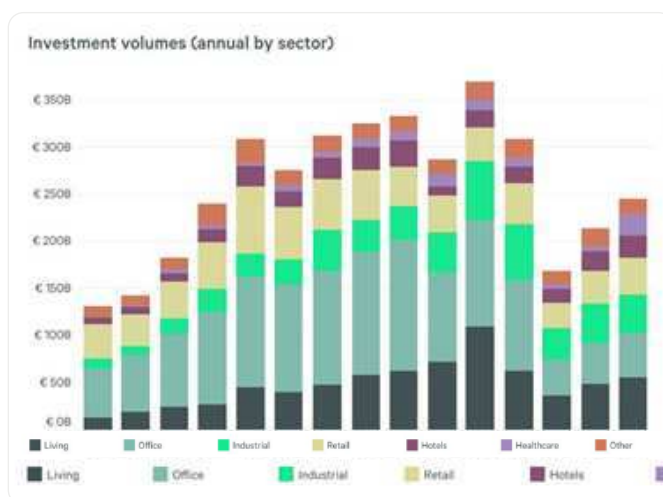


Figure 2 - CBRE Research, European Real Estate Investment Figures Q4 2025

En résumé, l'année 2025 confirme le retour en force des investissements immobiliers en Europe. La reprise est portée par un appétit d'achat robuste : 89 % des répondants à l'enquête European Investor Intentions Survey 2025 anticipent des niveaux d'acquisition similaires ou supérieurs l'année prochaine. Cette dynamique est soutenue par des attentes élevées en matière d'activité de cession, ce qui garantira une liquidité solide, notamment lorsque les investisseurs chercheront à faire pivoter leurs portefeuilles entre secteurs pour les rééquilibrer.

## II. MARCHÉ IMMOBILIER EUROPÉEN : LOCAUX D'ACTIVITÉS ET LOGISTIQUE

Le marché locatif européen de la logistique a affiché des conditions stables en 2025, avec les premiers signes d'un plafonnement de la vacance et d'un renforcement de l'absorption. Sur l'ensemble de l'année, le take-up européen s'est stabilisé entre 5 et 6 millions de m<sup>2</sup> par trimestre, encore bien en deçà du pic de 9,6 millions de m<sup>2</sup> enregistré au T4 2021, mais en légère amélioration par rapport à un millésime 2024 difficile.

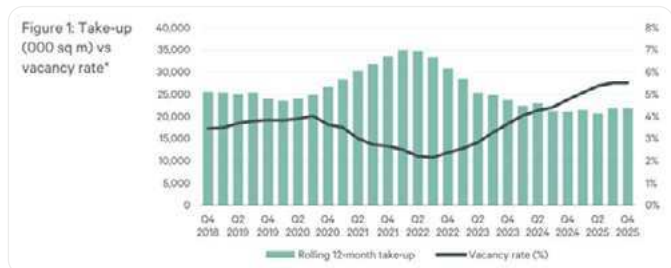


Figure 3 - Source : CBRE ERIX  
European Logistics Leasing Figures Q4 2025



Sur une base annuelle, le take-up agrégé a progressé de 3,3 % par rapport à 2024. Pour la première fois depuis mi-2022, une hausse de l'absorption nette annualisée a été enregistrée, le stock occupé accélérant en fin d'année. Cette reprise de la net absorption pourrait signaler un retour progressif des plans d'expansion des occupants.

Autre signe d'un possible point d'inflexion : la stabilisation du taux de vacance, resté stable d'un trimestre à l'autre à 5,5 % au T4 2025. Si la comparaison en glissement annuel affiche encore une hausse de 76 points de base sur le taux agrégé, un marché – l'Espagne – a déjà enregistré une contraction annuelle de sa vacance.

Les livraisons rolling 12 mois ont de nouveau reculé, atteignant un nouveau plus bas sur huit ans, même si les surfaces en construction ont enregistré une hausse marginale de 1 % d'un trimestre à l'autre – la première depuis fin 2022.

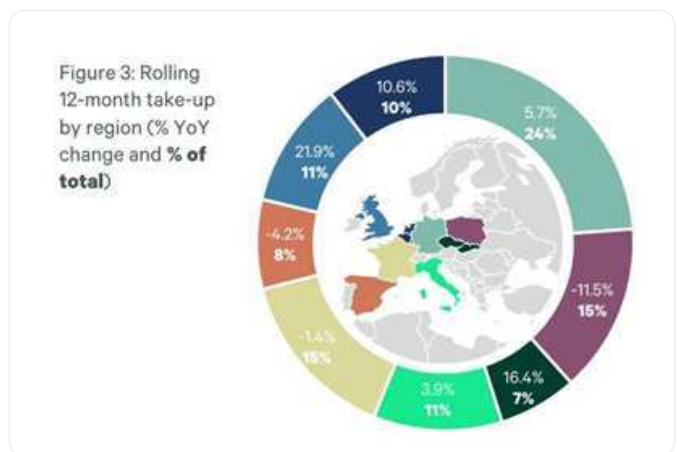


Figure 4 - Source : CBRE ERIX  
European Logistics Leasing Figures Q4 2025

Sur le plan des loyers, la croissance des loyers prime a maintenu une progression supérieure aux normes historiques, avec une hausse moyenne de 3,47 % en glissement annuel. Cette performance est notable compte tenu d'un take-up légèrement décevant et d'une vacance en progression, et reflète la résilience des valeurs locatives sur les actifs prime face à une offre limitée de qualité.

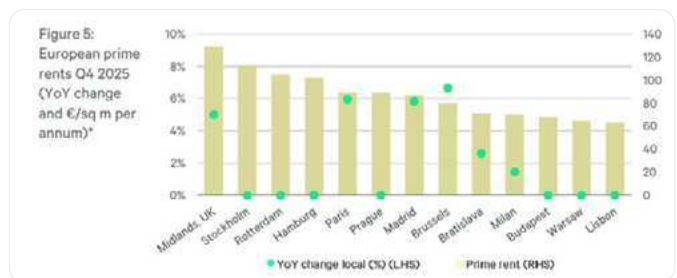


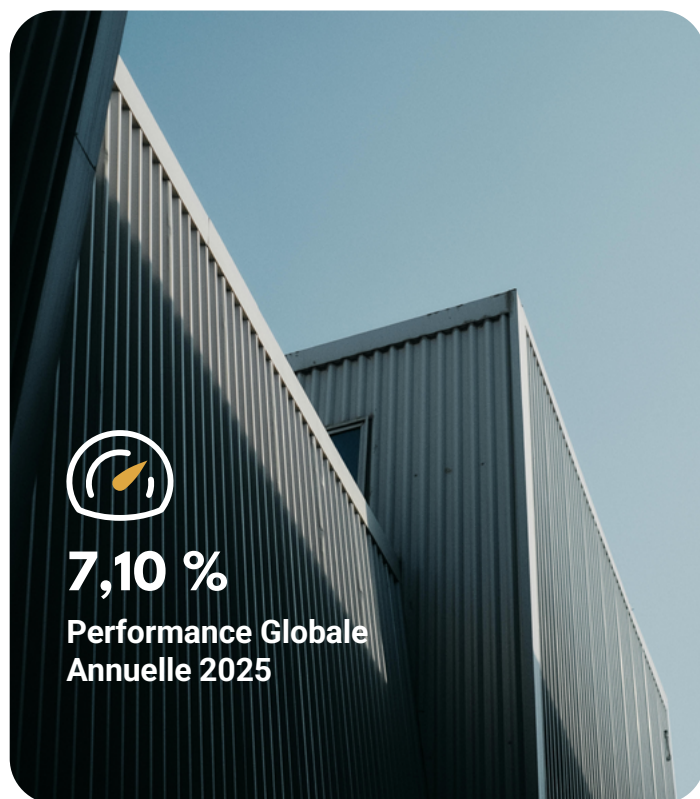
Figure 5 - Source : CBRE ERIX  
European Logistics Leasing Figures Q4 2025



# Rapport de la société de gestion.

# Les chiffres clés.

au 31/12/2025



**7,10 %**

Taux de distribution 2025



**6,70 % - 7,25 %**

Objectif de TRI 10 ans  
non garanti

**6,50 % - 7,00 %**

Objectif de taux de  
distribution non garanti



**6,45 M€**

Capitalisation



**89**

Nombre d'associés



**1**

Nombre d'immeubles



**200 €**

Prix de souscription



Jouissance au 1er jour du 5ème mois  
suivant l'enregistrement de la souscription



Valeur de reconstitution : 221,21 €/part  
Valeur de réalisation : 192,83 €/part



Prix de retrait : 182 €

! Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, qui ne sont pas garanties. Le versement des dividendes n'est pas garanti. Les objectifs de performance, établis sur la base de projections et de simulations réalisées par Aestiam, ne constituent en aucun cas une promesse de rendement ni de distribution.

**i** Définitions disponibles dans le lexique à la fin du rapport.

# Votre patrimoine.

au 31/12/2025

1  
Immeuble

1  
Locataire

4 914 m<sup>2</sup>  
Surfaces

4,35 M€  
Valeur d'expertise

## Répartition sectorielle et géographique

% de la valeur vénale des actifs



100 %

Locaux d'activité

● Pays investis

Pays cibles d'investissement :

● Union Européenne

● Royaume-Uni

● AELE (Norvège, Islande, Suisse et Liechtenstein)



	PARIS	RÉGION PARISIENNE	MÉTROPOLES RÉGIONALES	ÉTRANGER	TOTAL
LOCAUX D'ACTIVITE	-	-	-	4,35 M€ 100%	4,35 M€ 100%
<b>TOTAL</b>	-	-	-	<b>4,35 M€ 100%</b>	<b>4,35 M€ 100%</b>

# Gestion locative.

au 31/12/2025



## Le Taux d'Occupation Financier (TOF) moyen en 2025

TOF MOYEN 2025

100 %

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



WALT  
**14,84 ans**

Durée moyenne restante des baux avant leur échéance finale.



WALB  
**3,83 ans**

Durée moyenne restante des baux avant les prochaines possibilités de résiliation par les locataires.

## Opportunité d'investissement à l'étude

● SOUS PROMESSE



📍 France

Typologie	<b>Enseignement</b>
Surface	<b>&gt; 500 m<sup>2</sup></b>
Volume	<b>&lt; 5 M€</b>
Taux de rendement AEM	<b>&gt; 7,5 %</b>

L'opportunité présentée ci-contre ne constitue pas un engagement d'acquisition et ne préjuge pas de sa réalisation effective ni des conditions d'acquisition. La photographie est communiquée à titre d'illustration et n'est pas contractuelle.

Le rendement à l'acquisition correspond au rapport entre le loyer annuel au moment de l'achat et le prix d'acquisition acte en main. Il ne prend pas en compte les frais de la SCPI. Ce rendement n'est pas garanti et dépend du bon paiement des loyers par le ou les locataires.

## Les acquisitions

Lors de l'exercice 2025, la SCPI n'a réalisé aucune acquisition.

## Les cessions

Lors de l'exercice 2025, la SCPI n'a réalisé aucune cession.

📘 Définitions disponibles dans le lexique à la fin du rapport.

# Le marché des parts.

au 31/12/2025

**24 septembre 2024**  
Date de création

**200 €/part**  
Prix de souscription

**150 €/part**  
Valeur nominale

## Évolution du capital

	2024	2025
Montant du capital nominal au 31/12 (en €)	3 669 600 €	<b>4 840 200 €</b>
Nombre de parts au 31/12	24 464	<b>32 268</b>
Nombre d'associés au 31/12	55	<b>89</b>
Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions	235 655 €	<b>140 472 €</b>
Prix de souscription au 31/12 (en €/part)	200,00	<b>200,00</b>

## Évolution du prix de la part

	2024	2025
Prix de souscription au 31/12 (en €/part)	200,00	<b>200,00</b>
Variation du prix de la part <sup>[1]</sup>	-	-
Prix de souscription moyen (en €/part)	185,63	<b>200,00</b>

## Évolution des conditions de retrait

	2024	2025
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	-	-

[1] Variation du prix de souscription de la part sur l'année, il correspond à l'écart entre le prix de souscription au 31 décembre de l'année N et le prix de souscription au 1er janvier de l'année N divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

# Résultats.

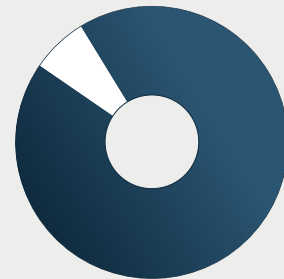
au 31/12/2025

## Répartition du dividende brut par part en 2025

**14,20 €**

Dividende brut par part 2025

- |
- 12,18 €  
Dividende net
- 2,02 €  
Fiscalité Europe



## Prix de part VS Valeur du patrimoine

Un prix de souscription attractif au regard de la valeur de reconstitution



**200 €/part**

**Prix de souscription**

Lorsque le prix de souscription se situe dans la fourchette basse, les investisseurs acquièrent les parts à un niveau inférieur à la valeur estimée des actifs, ce qui peut constituer une marge de sécurité en cas d'évolution du marché et, le cas échéant, un potentiel de revalorisation à moyen terme.

**221,21 €/part**

**Valeur de reconstitution**

La valeur de reconstitution correspond à l'estimation du patrimoine immobilier de la SCPI, frais inclus.

La réglementation impose que le prix de souscription d'une SCPI soit compris entre 90 % et 110 % de cette valeur.

Le positionnement du prix de part ne préjuge pas des performances ou de la valorisation futures.

## Répartition du résultat de l'exercice sur 2025 (en €)

	RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2025	468 251	14,51 €/PART
Report à nouveau après affectation du résultat de l'exercice 2024		24 710	0,77 €/part
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission		7 882	
	<b>RÉSULTAT DISPONIBLE</b>	<b>500 843</b>	<b>15,52 €/PART</b>
<b>Dividende proposé à l'Assemblée Générale par part en jouissance sur l'année entière</b>		<b>- 350 509</b>	
	Report à nouveau après affectation du résultat	150 334	4,66 €/part

## Évolution du dividende par part sur les 2 dernières années (en €)

	2024	2025
<b>TAUX DE DISTRIBUTION</b>	<b>N/A</b>	<b>7,10 %</b>
Prix de souscription au 1er janvier	N/A	200,00
<b>DIVIDENDE BRUT</b>	<b>N/A</b>	<b>14,20</b>
Fiscalité des revenus de source étrangère <sup>(1)</sup>	0	2,02
Versement exceptionnel sur la plus-value	0	0
Fiscalité des plus-values immobilières <sup>(1)</sup>	0	0
<b>DIVIDENDE NET</b>	<b>N/A</b>	<b>12,18</b>
Report à nouveau cumulé (en €/part) (y compris le résultat de l'exercice)	1,01	4,66

<sup>(1)</sup> Acquitté par la SCPI pour le compte des associés.

Compte tenu de la constitution de la SCPI en septembre 2024 et du délai de jouissance applicable, fixé au 1er jour du 5e mois suivant l'enregistrement de la souscription, aucune part n'était en jouissance au 31 décembre 2024. En conséquence, aucun dividende n'a été versé au titre de l'exercice 2024.

## Évolution des résultats financiers par part sur les 2 dernières années

Les éléments de l'exercice 2025 sont établis pour 23 345 parts en jouissance (moyenne annuelle). Les chiffres présentés ci-dessous sont arrondis à deux décimales et des écarts d'arrondi peuvent ainsi apparaître au niveau de certains totaux.

	2024 (EN €)	% DE TOTAL PRODUITS	2025 (EN €)	% DE TOTAL PRODUITS
<b>PRODUITS</b>				
Recettes locatives brutes	1,13	90,12%	6,12	26,74%
Produits financiers avant prélèvements	0,12	9,88%	0,98	4,30%
Produits divers	0,00	0,00%	15,79	68,96%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>1,25</b>	<b>100,00%</b>	<b>22,89</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>				
<b>CHARGES EXTERNES</b>				
Commission de gestion	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres frais de gestion	0,24	19,19%	1,88	8,22%
Entretien du patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges locatives non récupérables	0,00	0,00%	0,96	4,18%
<b>TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>0,24</b>	<b>19,19%</b>	<b>2,84</b>	<b>12,39%</b>
<b>AUTRES CHARGES</b>				
Amortissements nets du patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres amortissements nets	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres provisions nettes	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>TOTAL AUTRES CHARGES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>0,24</b>	<b>19,19%</b>	<b>2,84</b>	<b>12,39%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>1,01</b>	<b>80,81%</b>	<b>20,06</b>	<b>87,61%</b>
Report à nouveau	0,00	0,00%	1,40	6,10%
Variation du report à nouveau	0,00	0,00%	1,40	6,10%
Variation autres réserves	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Revenus distribués avant prélèvement obligatoire</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>14,20</b>	<b>62,02%</b>
Distribution exceptionnelle	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Revenus distribués après prélèvements sociaux &amp; obligatoire</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>14,20</b>	<b>62,02%</b>

## Emploi des fonds (en K€)

	TOTAL AU 31/12/2024	VARIATION 2025	TOTAL AU 31/12/2025
<b>+ Fonds collectés</b>	4 541	1 561	6 102
<b>+ Cession d'immeubles</b>	-	-	-
<b>+ Emprunts</b>	-	-	-
- Reconstitution R.A.N	-	- 8	- 8
- Commissions de souscription	- 236	- 140	- 376
- Acquisition d'immeubles et travaux immobilisés	- 3 580	-	- 3 580
- Frais d'acquisition	- 401	- 18	- 419
- Frais bancaires	-	-	-
<b>SOMME RESTANT À INVESTIR</b>	<b>325</b>	<b>1 394</b>	<b>1 719</b>

## Évolution du patrimoine de la société (en €)

VALEUR DE LA SOCIÉTÉ EN	2024	2025
<b>Capitaux propres au 31 décembre</b>	<b>3 929 580</b> 160,63 €/part	<b>5 452 358</b> 168,97 €/part
<b>Valeur d'expertise du patrimoine</b> Valeur vénale des immeubles hors droits	<b>4 362 628</b> 178,33 €/part	<b>4 350 000</b> 134,81 €/part
<b>Valeur de réalisation de la société</b> Valeur vénale des immeubles H.D. augmentée de la valeur nette des autres actifs	<b>4 712 208</b> 192,62 €/part	<b>6 222 358</b> 192,83 €/part
<b>Valeur de reconstitution de la société</b> 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	<b>5 427 366</b> 221,85 €/part	<b>7 137 938</b> 221,21 €/part

## Facturation à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

	ARTICLE D.441 I.1° FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES					ARTICLE D.441 I.2° FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES				
	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)
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>										
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'affaires HT de l'exercice						0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>										
Nombre de factures exclues					N/A					N/A
Nombre total des factures exclues					N/A					N/A
<b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L 441-6 OU ARTICLE L 443-1 DU CODE DE COMMERCE)</b>										
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				

# L'endettement de la SCPI.

au 31/12/2025



0 %

Ratio dettes et autres engagements

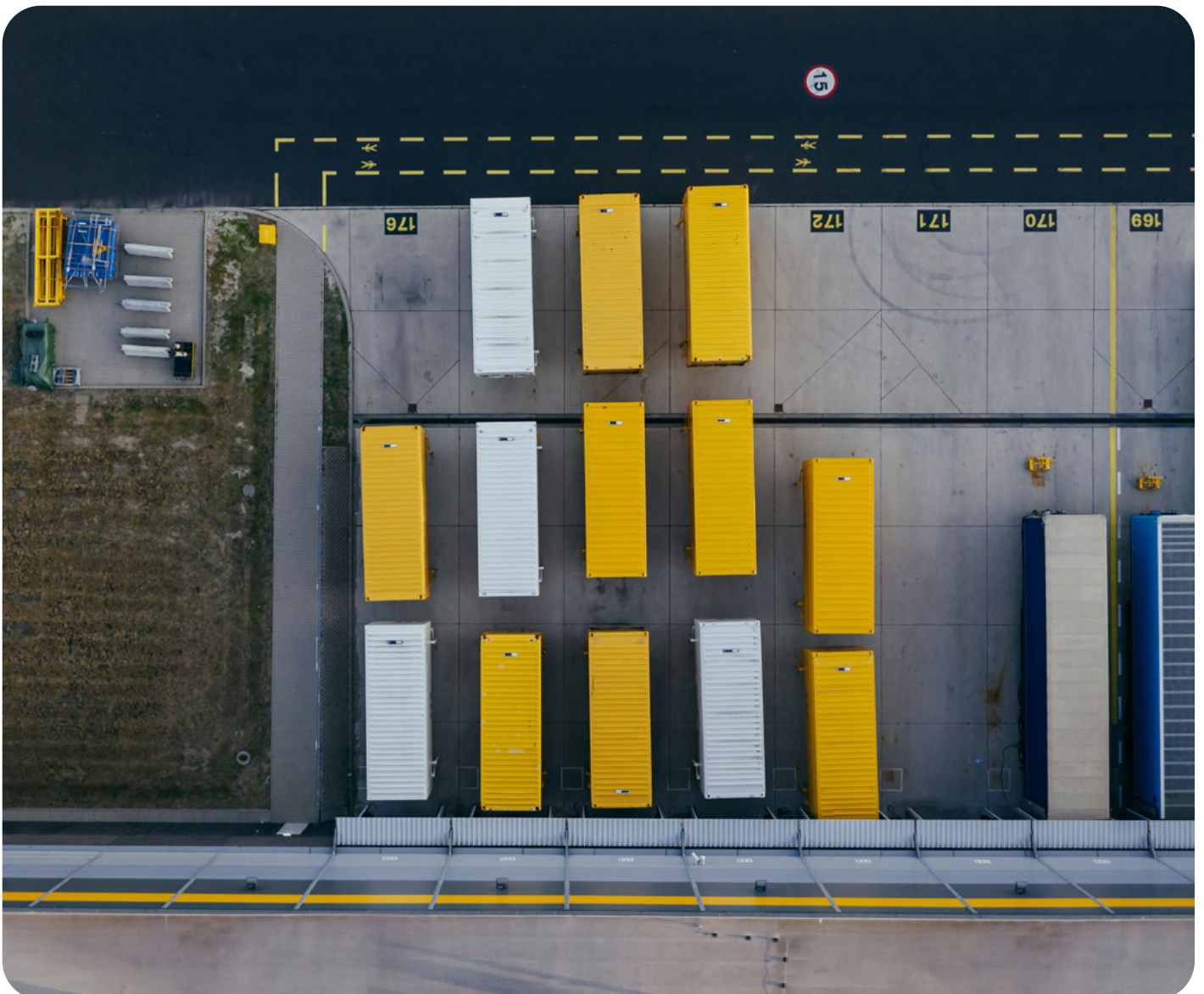
La SCPI est autorisée par l'Assemblée Générale à recourir à l'endettement dans la limite de 20 % de la valeur des actifs détenus directement ou indirectement.

## Leviers AIFM au 31/12/2025 :

Méthode brute .....	100 %
Méthode de l'engagement .....	100 %



- Valeur de réalisation
- Emprunts bancaires





# Comptes de l'exercice.

au 31/12/2025

## État du patrimoine en K€

au 31/12/2025

au 31/12/2024

	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
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	4 350	3 580	4 363
Amortissement de constructions locatives	-	-	-	-
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 contrôlés	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immo financières contrôlés	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>3 580</b>	<b>4 350</b>	<b>3 580</b>	<b>4 363</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
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	-	-	-	-
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres (fonds roulement...)	-	-	-	-
Dépréciat° immo. financières autres que titres participation	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	9	9	-	-
Autres créances	49	49	113	113
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placements et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 270	2 270	659	659
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>2 328</b>	<b>2 328</b>	<b>772</b>	<b>772</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Dettes financières	- 52	- 52	- 52	- 52
Dettes d'exploitation	- 37	- 37	- 11	- 11
Dettes diverses	- 367	- 367	- 360	- 360
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>- 456</b>	<b>- 456</b>	<b>- 422</b>	<b>- 422</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>5 452</b>		<b>3 930</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>6 222</b>		<b>4 712</b>

## Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2025 (en K€)

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION DU RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b>				
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	3 670	-	1 171	4 840
Capital remboursé	-	-	-	-
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission	872	-	390	1 262
Primes d'émission remboursée	-	-	-	-
Primes de fusion	-	-	-	-
Prime de réduction de capital	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission	- 636	-	- 164	- 800
Prélèvement sur prime de fusion	-	-	-	-
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart 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	-	25	8	33
Résultat de l'exercice	25	- 25	468	468
Acomptes sur distribution	-	-	- 351	- 351
Acomptes sur distribution plus value	-	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 930</b>	<b>-</b>	<b>1 523</b>	<b>5 452</b>

## Compte de résultat de l'exercice en K€ au 31/12/2025 au 31/12/2024

<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers	143	28
Loyers incidence Covid	-	-
Charges refacturées	14	2
Produits annexes	369	-
Reprise de provision pour gros entretien	-	-
Transfert de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL I (PRODUITS IMMOBILIERS)</b>	<b>526</b>	<b>30</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 14	- 2
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	-
DAP des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	- 22	-
<b>TOTAL II (CHARGES IMMOBILIÈRES)</b>	<b>- 37</b>	<b>- 2</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I+II)</b>	<b>489</b>	<b>28</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-
Reprise de provisions pour risque	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	636
<b>TOTAL I (PRODUITS D'EXPLOITATION)</b>	<b>-</b>	<b>636</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		
Commissions de la société de gestion	-	-
Charges d'exploitation de la société	- 44	- 6
Charges prélevées sur capitaux propres	-	- 636
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
<b>TOTAL II (CHARGES D'EXPLOITATION)</b>	<b>- 44</b>	<b>- 642</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPL. AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMO B = (I+II)</b>	<b>- 44</b>	<b>- 6</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	23	3
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL I (PRODUITS FINANCIERS)</b>	<b>23</b>	<b>3</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciation	-	-
<b>TOTAL II (CHARGES FINANCIÈRES)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I+II)</b>	<b>23</b>	<b>3</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise d'amortissement et de provision exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL I (PRODUITS EXCEPTIONNELS)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL II (CHARGES EXCEPTIONNELLES)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I+II)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>468</b>	<b>25</b>

# Annexe aux comptes.

Annexe à l'état du patrimoine de l'exercice clos au 31 décembre 2025 dont le total est de 5 452 K€ dégageant un bénéfice de 468 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.

<b>1. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION</b>	
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
<b>2. INFORMATIONS SUR LES COMPTES</b>	
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	PRODUITE
2.7 Variation du compte de report à nouveau	PRODUITE
<b>3. INFORMATIONS DIVERSES</b>	
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	PRODUITE
3.11 Informations complémentaires	PRODUITE
3.12 Expertise des immeubles	PRODUITE
3.13 Augmentation de capital	PRODUITE
3.14 Évènements 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 a 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 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 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 triennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 2 ans à une actualisation bi 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 31/12/2025 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 01/01/2025	AUGMENTATION	DIMINUTION	SOLDE AU 31/12/2025
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					
Cession de droits		-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Terrains et immeubles		3 580	-	-	3 580
Constructions sur sol d'autrui		-	-	-	-
Agencements		-	-	-	-
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>					
Dépôts et cautionnements divers		-	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>3 580</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 580</b>

### 2.2 LISTE DES IMMEUBLES

N°	ADRESSE	DATE ACQUISITION OU D'APPORT	QUOTE- PART(%)	SURFACE (M <sup>2</sup> )	VALEUR IMMOBILISÉE (EUROS)
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉ</b>					
70000001	POLE INDUSTRIAL 08359 SANT ISCLE DE VALLALTA	29/11/2024	100	4 914	3 580 000
<b>SOUS-TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ</b>				<b>4 914</b>	<b>3 580 000</b>
<b>TOTAL SCPI LINA CLUB</b>				<b>4 914</b>	<b>3 580 000</b>

### 2.6 AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Le résultat de l'exercice précédent s'élevait à 25 K€, il a été affecté en totalité sur le compte de report à nouveau.

### 2.7 VARIATION DU REPORT À NOUVEAU

	EN K€
Report à nouveau au 01/01/2025	-
Affectation du résultat 2024	25
Reconstitution du report à nouveau	8
<b>TOTAL DU REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2025</b>	<b>33</b>

### III. Informations diverses

#### 3.1 PRODUITS À RECEVOIR

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

	EN K€	SOLDE AU 31/12/2025
Charges locatives à régulariser		-
Factures à établir		9
<b>SOUS TOTAL</b>		<b>9</b>
Autres créances : Avoirs à recevoir		22
Autres créances : produits à recevoir		-
Autres créances : Etat produits à recevoir		-
<b>SOUS TOTAL</b>		<b>22</b>
Produits financiers : Produits d'intérêts des comptes courants		-
<b>SOUS TOTAL</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL</b>		<b>31</b>

#### 3.2 CHARGES À PAYER

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

	EN K€	SOLDE AU 31/12/2025
Dettes d'exploitation - Factures non parvenues		- 29
Dettes d'exploitation - Charges locataires à régulariser		-
Dettes d'exploitation - Locataires avoir à établir		-
<b>SOUS TOTAL</b>		<b>- 29</b>
Dettes diverses - Charges à payer		-
Dettes diverses - Charges d'état à payer		-
<b>SOUS TOTAL</b>		<b>-</b>
Dettes financières - Intérêts courus à payer		-
<b>TOTAL</b>		<b>- 29</b>

#### 3.10 CESSION DE PARTS

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

#### 3.11 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 4 000 € HT et correspond aux honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

#### 3.12 EXPERTISE DES IMMEUBLES

Le patrimoine de votre SCPI a été expertisé pour une valeur hors droit de 4 350 K€.

#### 3.13 AUGMENTATION DU CAPITAL

Sur l'exercice 2025, il a été souscrit 7 804 parts et aucune part n'a été retirée.

Le capital de la SCPI au 31 décembre 2025 s'élève ainsi à 4 840 K€, divisé en 32 268 parts sociales de 150,00 € de valeur nominale.

# Détail de l'état du patrimoine.

au 31/12/2025

## Détail de l'actif (en K€)

	AU 31/12/2025	AU 31/12/2024
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>		
Bâtiments	3 580	3 580
Agencements	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Amortissement frais d'acquisition des immeubles	-	-
<b>TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>	<b>3 580</b>	<b>3 580</b>
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>		
Locataires	-	-
Factures à établir	9	-
Charges à régulariser	-	-
Autres débiteurs	-	-
<b>TOTAL LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>9</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES CRÉANCES</b>		
TVA crédit	5	103
TVA déductible	1	-
TVA à régulariser	4	1
Produit à recevoir - Etat	-	6
Produit à recevoir	-	-
Avoirs à recevoir	36	3
Débiteurs divers	-	-
<b>TOTAL AUTRES CRÉANCES</b>	<b>49</b>	<b>113</b>
<b>DISPONIBILITÉS</b>		
Comptes bancaires courants	2 270	659
Fonds de remboursement	-	-
Comptes à terme	-	-
<b>TOTAL DISPONIBILITÉS</b>	<b>2 270</b>	<b>659</b>

## Détail du passif (en K€)

	AU 31/12/2025	AU 31/12/2024
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		
Dettes bancaires	-	-
Comptes bancaires créditeurs	-	-
Dépôts et cautionnements	- 52	- 52
Intérêts courus	-	-
Autres dettes financières	-	-
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>- 52</b>	<b>- 52</b>

	AU 31/12/2025	AU 31/12/2024
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Factures Non Parvenues	- 29	- 10
Fournisseurs d'exploitation	-	-
Charges à régulariser	- 0	- 1
Locataires crédateurs	- 8	-
Dettes gérance	-	-
Avoirs à établir	-	-
<b>TOTAL DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>- 37</b>	<b>- 11</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>		
TVA	-	-
Charges d'état à payer	-	-
Associés	- 57	-
Autre	- 310	- 360
<b>TOTAL DETTES DIVERSES</b>	<b>- 367</b>	<b>- 360</b>

# Détail des comptes de résultat.

au 31/12/2025

## Produits

PRODUITS (EN K€)	AU 31/12/2025	AU 31/12/2024
<b>CHARGES REFACTURÉES</b>		
Refacturation provisions sur charges	14	2
Refacturation taxe foncière	-	-
Refacturation taxe bureaux	-	-
Divers refacturations	-	-
<b>TOTAL CHARGES REFACTURÉES</b>	<b>14</b>	<b>2</b>
<b>PRODUITS ANNEXES</b>		
Refacturations privatives assujetties à TVA	-	-
Divers (chèques prescrits, écart sur provisions n-1,... )	369	-
<b>TOTAL PRODUITS ANNEXES</b>	<b>369</b>	<b>-</b>
<b>TRANSFERT DE CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Indemnités d'assurance	-	11
<b>TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>11</b>
<b>TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
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 prélevés sur la prime d'émission	-	-
Commissions sur arbitrages imputées sur la plus-value	-	-
<b>TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-</b>	<b>636</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits divers	-	-
Reprise provision s/risque exceptionnel	-	-
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Charges

CHARGES (EN K€)	AU 31/12/2025	AU 31/12/2024
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>		
Charges locatives non récupérables	-	-
Décret tertiaire	-	-
<b>CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Charges lots vacants	-	-
Taxes foncières non récupérables	- 12	-
Taxes bureaux non récupérables	-	-
Assurance	- 11	-
Taxes lots vacants	-	-
<b>TOTAL AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>- 22</b>	<b>-</b>
<b>RÉMUNÉRATION GÉRANCE</b>		<b>-</b>

CHARGES (EN K€)	AU 31/12/2025	AU 31/12/2024
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		
Honoraires experts	- 7	-
Honoraires commercialisation	-	-
Honoraires commissaires aux comptes	- 4	- 2
Honoraires avocats	- 7	-
Honoraires dépositaires	- 15	- 3
Honoraires architectes	- 6	-
Impôts et taxes	-	-
Information des associés	- 0	-
Conseils de surveillance	-	-
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Charges exploitation diverses	- 5	- 1
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>- 44</b>	<b>- 6</b>
<b>CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES</b>		
Honoraires frais acquisition	-	- 401
Commissions souscription	-	- 236
Commissions d'arbitrage	-	-
Commissions souscription emprunts	-	-
<b>TOTAL CHARGES PRÉLEVÉES SUR CAPITAUX PROPRES</b>	<b>-</b>	<b>- 636</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS</b>		
Dépréciation des créances douteuses	-	-
Dotation Provisions Risques et Charges	-	-
Amortissement frais d'acquisition	-	-
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION ET PROVISIONS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS</b>		
Dotations amortissements droit d'occupation	-	-
Dotations amortissements agencements	-	-
Dotations amortissements construction sur sol autrui	-	-
<b>TOTAL DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'amortissement des frais d'émission d'emprunts	-	-
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Autres charges exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



# Conseil de Surveillance.

# Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale

Exercice clos le 31/12/2025

**Mesdames, Messieurs les associés de la SCPI Linaclub,**

Conformément à l'article 21 du titre IV 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 tout au long de l'année 2025. Au cours de l'exercice écoulé, votre Conseil de Surveillance s'est réuni à plusieurs reprises pour examiner les comptes et échanger avec la Société de Gestion sur la stratégie de gestion adaptée au contexte particulier.

Tout d'abord, notons que nos travaux se sont déroulés dans un climat de confiance, propice à des débats constructifs.

À fin 2025, le patrimoine de notre SCPI se compose d'un local d'activités, loué à un groupe industriel espagnol, d'une surface de 4 914 m<sup>2</sup>. Sa valeur s'établit à 4,35 M€ au 31 décembre 2025. Le montant des loyers facturés ressort à 143 K€ en 2025 contre 27 K€ en 2024.

Le taux d'occupation financier moyen ASPIM de l'année 2025 du patrimoine est de 100 %.

Le résultat de l'exercice s'élève à 468 K€ en 2025.

Nous avons approuvé la politique de distribution présentée par notre Société de Gestion. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire est de 14,20 euros par part en jouissance sur l'année entière, ce qui fait ressortir un taux de distribution et une performance globale annuelle de 7,10%.

Les conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier relatif aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier font l'objet d'un rapport spécial de notre Commissaire aux Comptes que vous trouverez dans le présent rapport annuel et n'appellent aucune remarque particulière de notre part.

Enfin, tous les documents, qui vous sont ici présentés, n'appellent aucun commentaire de notre part quant à leur régularité. Nous vous proposons d'approuver toutes les résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale.

Le Conseil de Surveillance a émis un avis favorable à toutes les résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale.

Pour le Conseil de Surveillance,

**Adrien LHERMITTE**

**Président**



# Commissaire aux Comptes.

Commissaire aux Comptes  
**RÉVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE**  
Représenté par 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](mailto:rca@rca-paris.com)  
SARL au capital de 26 800 €  
SIRET 411 608 508 00064

# Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2025

À l'Assemblée Générale de la SCPI 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 2025, 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

## 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 2025 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 3 avril 2026

**Révision Conseil Audit Expertise**

**Commissaire aux Comptes  
Madame Hélène LEROY**



**Commissaire aux Comptes  
Madame Betty RAMON**



# Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

Exercice clos le 31/12/2025

## À 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 approuvées 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 ne nous a été donné avis d'aucune convention nouvelle 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 2025 s'élève à la somme de 140 472 euros et a été imputée sur la prime d'émission.

Fait à Paris, le 3 avril 2026

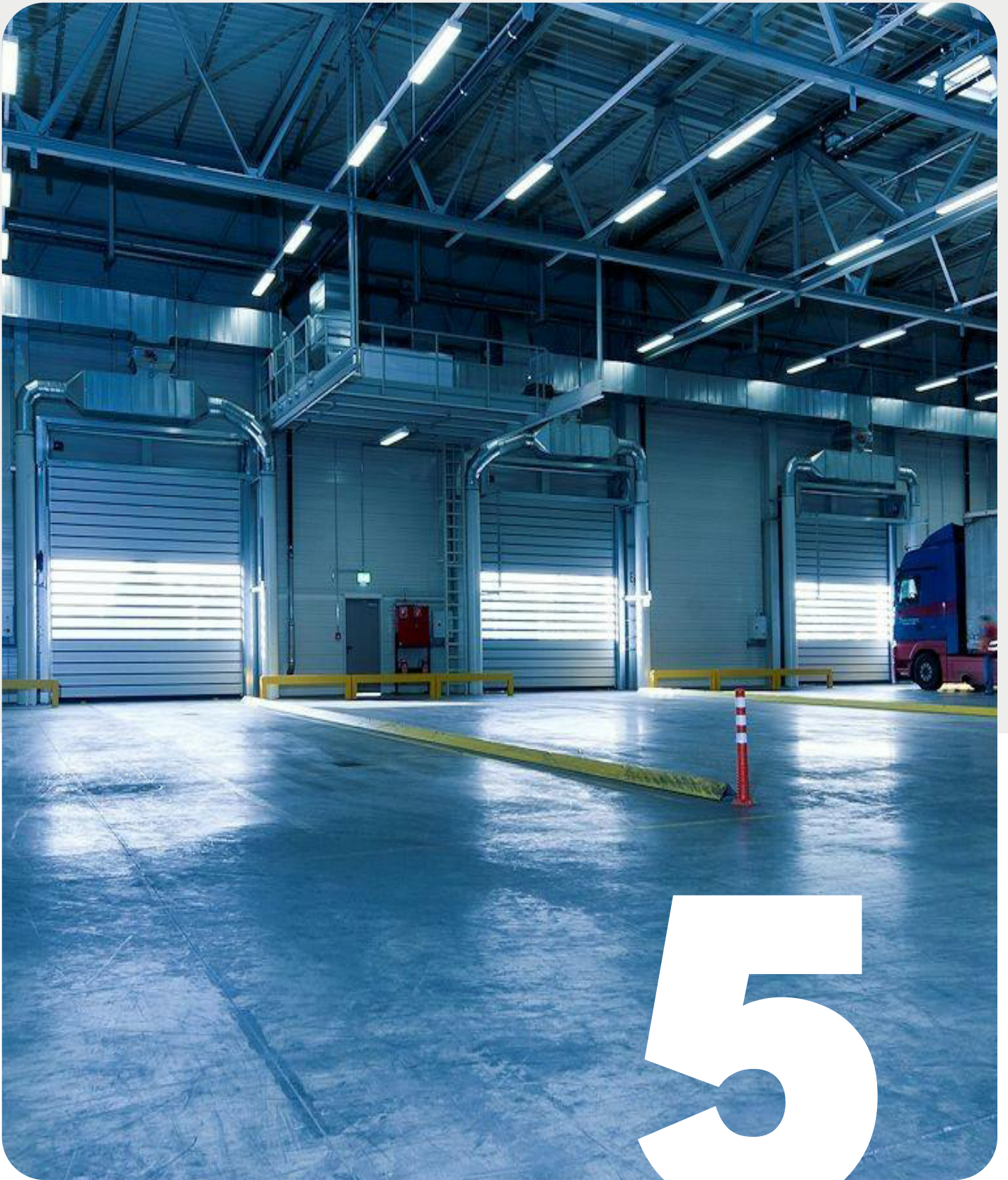
**Révision Conseil Audit Expertise**

**Commissaire aux Comptes  
Madame Hélène LEROY**



**Commissaire aux Comptes  
Madame Betty RAMON**





**Assemblée  
Générale.**

# Projets de résolutions à l'Assemblée Générale

Le 16/06/2026

## De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

### 1ère résolution

#### Approbation des comptes, constatation du capital et quitus

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 2025, 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 4 840 200 € composé de 32 268 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 2025.

### 2ème résolution

#### Approbation de l'affectation du résultat 2025

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 468 251 € de la manière suivante :

Résultat de l'exercice 2025	468 251 €
Report à nouveau	24 710 €
Reconstitution du report à nouveau par prélèvement sur la prime d'émission	7 882 €
<b>RÉSULTAT DISPONIBLE</b>	<b>500 843 €</b>
Dividende proposé à l'Assemblée Générale	- 350 509 €
Report à nouveau après affectation du résultat	150 334 €

En conséquence, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le dividende par part portant jouissance sur l'année entière à 14,20 € en 2025.

### 3ème résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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

#### Pouvoirs

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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.



**Organe de direction  
et de contrôle.**

### Société de gestion

#### AESTIAM

SASU au capital de 400 000 €  
Siège social : 90 rue de Miromesnil - 75008 PARIS  
RCS PARIS 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

Monsieur Laurent LE  
**Président**

#### INFORMATION DES ASSOCIÉS

Monsieur Erik VANSTEENBERGHE  
**Responsable service clients**  
Tel : 01 55 52 53 16  
Site internet : [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)



### Commissaire aux comptes

#### SOCIÉTÉ RÉVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE

Madame Hélène LEROY  
7, rue Ernest Cresson  
75014 Paris

Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

### Expert Immobilier

#### BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION

Monsieur Jean-Claude DUBOIS  
50 cours de l'Île Seguin - CS 50280  
92650 Boulogne-Billancourt

Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

### Dépositaire

#### CACEIS BANK

89-91 rue Gabriel Péri  
92120 Montrouge

### 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

# Gouvernance et Contrôle Interne

## Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne

Aestiam dispose d'un dispositif de conformité et de contrôle interne, sous la responsabilité du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ce dispositif repose notamment sur :

- Un programme d'activité, un corpus de procédures et une cartographie des risques ;
- Un système d'information et des outils métiers dédiés ;
- Un dispositif de contrôle de 1er, 2ème et 3ème niveau ;
- Une séparation des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- Une couverture de l'ensemble de ses activités et des risques liés ;
- Un suivi et contrôle des différents partenaires de la société de gestion.

Ainsi, le dispositif de contrôle mis en place repose sur trois niveaux :

- Les contrôles de 1er niveau réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles, les éventuelles anomalies rapportées par les services à la Conformité sont analysées et contrôlées ;
- Les contrôles permanents de 2ème niveau réalisés par le service Conformité et Contrôle Interne, qui rend régulièrement compte de ses travaux et recommandations aux dirigeants et à l'organe de Gouvernance ;
- Les contrôles périodiques de 3ème niveau, distincts et indépendant des contrôles de 1er et 2nd niveau. Ils couvrent l'ensemble de l'activité, des risques de la Société de gestion et des véhicules gérés selon un plan d'audit pluriannuel. Aestiam s'appuie sur un cabinet externe dans le cadre de ces contrôles.

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

- Des Commissaires aux comptes ;
- Du Dépositaire ;
- Du Conseil de surveillance ;
- D'audits réalisés à la demande de l'actionnaire d'Aestiam.

## Accompagnement des équipes opérationnelles

Le RCCI et son équipe conseillent et assistent les collaborateurs dans le cadre de leurs activités pour se conformer à l'ensemble de leurs obligations professionnelles.

L'équipe Conformité s'assure également de la transparence et de la clarté de l'information communiquée aux associés. Aestiam garantit un traitement équitable des investisseurs et agit dans leur strict intérêt. Aestiam met également en œuvre une communication transparente envers ses associés en leur envoyant des documents et indicateurs clés pour chaque SCPI souscrite, notamment au travers du Bulletin Trimestriel d'Information.

## Prévention des conflits d'intérêts et déontologie

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et d'agir dans l'intérêt des associés, Aestiam recense les situations de potentiels conflits d'intérêts au sein d'une cartographie et d'une politique dédiées. La charte de déontologie d'Aestiam précise les règles et principes de bonne conduite.

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 des collaborateurs ou de la société de gestion.

Également, Aestiam s'est dotée d'un dispositif de gestion des réclamations et s'engage à respecter les délais réglementaires de réponse.

Enfin, les politiques internes de la société de gestion, notamment en matière de gestion des conflits d'intérêts ou de traitement des réclamations, sont disponibles sur son site internet ou sur simple demande.

## Règlement SFDR

Ce règlement impose de nouvelles obligations de reporting et établit des règles harmonisées en matière de transparence et de communication extra-financière.

Aestiam s'est engagée à prendre en compte les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions de gestion et d'investissement et a initié une démarche de cartographie de la performance énergétique de son parc immobilier.

En 2025, les SCPI Aestiam Horizon et Linaclub bénéficient du label ISR, et leur classification applicable relève de l'article 8 du Règlement Sustainable Finance Disclosure (SFDR).

# Risques auxquels la SCPI est exposée

Les parts de 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 acquisition de parts de 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 vente des parts. La vente 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 être donnée 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.

## 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 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 entraîner une baisse de rendement et/ou une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

## 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 entraîner une baisse de la valeur de réalisation de la SCPI.

## Risque en matière de durabilité

Il 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 entraîner 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 durabilité 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.

### 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

Aestiam s'est dotée d'une politique de rémunération pour l'ensemble de ses collaborateurs, basée sur l'atteinte de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, et tenant compte de son organisation, de son activité et des actifs gérés, ne favorisant pas la prise de risque conformément à la réglementation. Cette politique est contrôlée et révisée annuellement.

Conformément à l'article 22 de la directive AIFM 2011/61/UE, la politique de rémunération d'Aestiam se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Pour chaque bénéficiaire, les rémunérations variables brutes répondent à des critères objectifs et cumulatifs. Elles sont attribuées annuellement sur la base de critères spécifiques et sur des objectifs individuels résultant de différents critères et fondés sur les objectifs définis lors des entretiens annuels.

La partie fixe de la rémunération est versée afin de rémunérer les collaborateurs au regard du poste, du niveau de compétence et de la responsabilité exercée. 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 distinctement.

Sur l'exercice 2025, le montant total des rémunérations brutes versées par Aestiam à l'ensemble de son personnel (soit 38 collaborateurs au 31 décembre 2025) s'élève à 2 760 K€.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées sur l'exercice : 2 522 K€, soit 91,3 % du total des rémunérations versées à l'ensemble du personnel ;
- Montant total des rémunérations variables versées sur l'exercice : 239 K€ soit 8,7 % 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 2025) dont les fonctions peuvent avoir une incidence sur la gestion, sur la performance ou le profil de risque de la SCPI s'élève à 838 K€.

# Lexique.



## Capitalisation

Valeur totale du capital détenu par l'ensemble des associés, obtenue en multipliant le nombre de parts par le prix de souscription.

## Délai de jouissance

Date à partir de laquelle les parts commencent à produire des revenus.

## 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.

## Performance Globale Annuelle (PGA)

La somme du taux de distribution et :

- pour une SCPI à capital variable : la variation du prix de souscription sur la même période ;
- pour une SCPI à capital fixe : la variation du prix de part acquéreur moyen par rapport à l'année précédente.

## Prix 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.

## Ratio dettes et autres engagements

Il mesure le niveau d'endettement et d'engagements de la SCPI. Il se calcule en additionnant les dettes et les engagements immobiliers de la SCPI, puis en divisant cette somme par son actif brut.

## Report à nouveau (RAN)

Part du résultat non distribuée et affectée en réserve. Le RAN peut être utilisé les années suivantes pour compléter une distribution. Lorsqu'il est exprimé en nombre de jours, il se calcule en divisant le RAN par la distribution annuelle, puis en multipliant le résultat par 365.

## Taux de Distribution (TD)

Résultat de la division du dividende brut versé au titre de l'année N (avant prélèvements obligatoires et toute fiscalité, y compris 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 ;
- le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

## Taux de Rendement Interne (TRI)

Mesure la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (par exemple 10, 15 ou 20 ans). Le TRI prend en compte le prix d'acquisition, les revenus perçus ainsi que la valeur de retrait au 31 décembre.

## Taux d'Occupation Financier (TOF)

Expression 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.

## 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, déduction faite des dettes de la SCPI.

## 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.

## Valeur d'expertise

Valeur des biens de la SCPI déterminée semestriellement à partir des évaluations réalisées par l'expert immobilier externe. Elle reflète l'estimation la plus récente du patrimoine immobilier de la SCPI.

## Valeur IFI

Valeur fiscale de la part utilisée pour le calcul de l'Impôt sur la Fortune Immobilière, différente selon le statut fiscal de l'associé (résident ou non-résident).

## WALB

Durée moyenne restante des baux avant les prochaines possibilités de résiliation par les locataires.

## WALT

Durée moyenne restante des baux avant leur échéance finale.



Linaclub

**01 55 52 53 16 - WWW.AESTIAM.COM - **

**Linaclub** - Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) - Siège social : 90 rue de Miromesnil, 75008 Paris  
Date de création : 24 septembre 2024 - RCS Paris n°933 176 570 - Échéance statutaire : 99 ans - N° visa AMF : SCPI 24-14  
du 20 août 2024 - Capital statutaire maximum : 360 000 000 € - Type de SCPI : Diversifiée - Capital : Variable