

## Bulletin trimestriel d'information.

4<sup>ème</sup> trimestre 2025

N°25-4

Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2026 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2025

### LES CHIFFRES CLÉS

au 31/12/2025

**7,10 %**

Taux de distribution 2025

**7,10 %**

Performance Globale  
Annuelle 2025

**4 mois**

de report à nouveau

**+9,6 %**

Valeur de reconstitution  
(221,21 €) / Ecart prix de  
souscription (200 €)

**6,45 M€**

Capitalisation

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

### ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

#### Rendez-vous annuel 2026

Nous avons le plaisir de vous convier à **la deuxième édition de notre rendez-vous annuel, le 25 février 2026**, un moment pour échanger sur la vie de vos SCPI et poser directement vos questions à nos équipes. Pour participer, nous vous invitons à prendre contact à l'adresse : [scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com).

Madame, Monsieur, Cher Associé,

Un peu plus d'un an après son lancement, la SCPI Linaclub 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 portefeuille immobilier à fort rendement locatif, principalement composé d'actifs immobiliers dits d'exploitation, essentiels à l'activité de leurs utilisateurs.

Par exemple, l'immeuble de Mataro 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, deux nouvelles acquisitions sont actuellement à l'étude, avec un objectif de déploiement ciblé au premier trimestre 2026, dans le strict respect des principes fondateurs de Linaclub : sélectivité des actifs, granularité des investissements et construction d'un patrimoine durable au service des associés.

**Pierre-Louis Bourragol**

Responsable Fund Management

Source : Aestiam



#### Offre commerciale

Jusqu'au 15 avril 2026, **bénéficiez jusqu'à 1 part supplémentaire pour 15 parts souscrites des SCPI éligibles**, pour toute souscription réalisée directement auprès d'un conseiller Aestiam. Selon les conditions prévues au règlement de l'offre disponible sur [www.aestiam.com](http://www.aestiam.com).

## Les chiffres clés.

au 31/12/2025

**4,35 M€**

Valeur d'expertise

**1**

Bien immobilier

**1**

Locataire

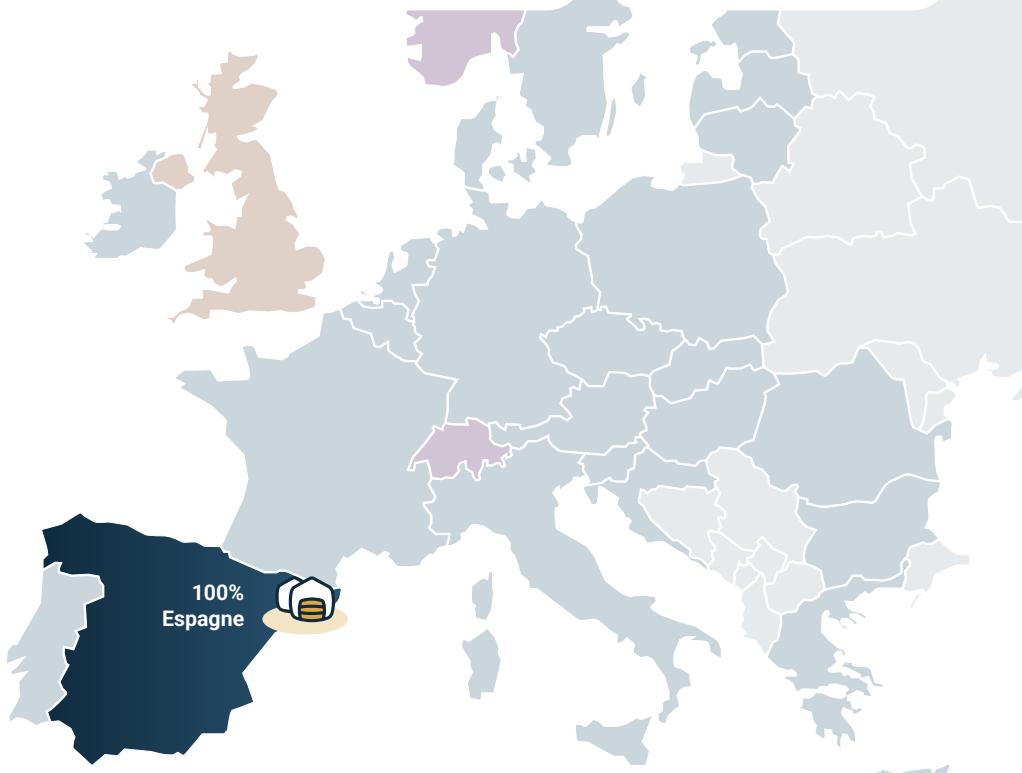
**77 500 €**Loyer quittancé  
du trimestre

## Répartition sectorielle et géographique

% de la valeur vénale des actifs

**100 %**  
Locaux d'activités**● Pays investis**

Pays cibles d'investissement :

 Union Européenne Royaume-Uni AELE (Norvège, Islande,  
Suisse et Liechtenstein)

## Opportunités d'investissement à l'étude



Typologie

**Enseignement**

Surface

**> 500 m<sup>2</sup>**

Volume

**< 5 M€**

Taux de rendement AEM

**> 7,5 %**

Typologie

**Commerce**

Surface

**< 500 m<sup>2</sup>**

Volume

**< 5 M€**

Taux de rendement AEM

**> 7 %**

Typologie

**Entrepôt**

Surface

**> 1 000 m<sup>2</sup>**

Volume

**< 5 M€**

Taux de rendement AEM

**> 7 %**

Les opportunités présentées ne constituent pas un engagement d'acquisition et ne préjugent pas de leur réalisation effective ni des conditions d'acquisition. Les photographies sont communiquées à titre d'illustration et ne sont pas contractuelles.

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.

 Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

## Les chiffres clés.

au 31/12/2025

**7,10 %**

Performance Globale Annuelle  
2025

**7,10 %**

Taux de Distribution 2025

**4 mois**

de report à nouveau

### DISTRIBUTION DU TRIMESTRE

Dividende brut par part  
au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025

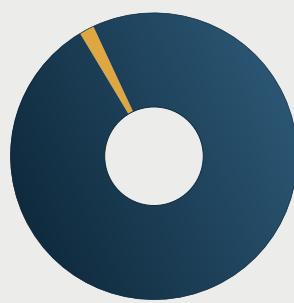
**4,30 €**

● **4,01 €**

Dividende net

● **0,29 €**

Fiscalité Europe



### HISTORIQUE DES DISTRIBUTIONS

Dividende brut (€/part) :

1T 2025

2T 2025

3T 2025

4T 2025

**3,30 €**

**3,30 €**

**3,30 €**

**4,30 €**

← → Distribution brute en 2025 : 14,20 €

### L'ENDETTEMENT



**0 %**

Ratio dettes et autres  
engagements

Autorisation d'endettement : 20 % de la valeur des actifs détenus directement ou indirectement.

### 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.

⚠ Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, qui ne sont pas garanties. Le versement des dividendes n'est pas garanti. La distribution prévisionnelle, établie sur la base de projections et de simulations réalisées par Aestiam, ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ni de distribution.

**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.

**Le Taux d'Occupation Financier (TOF)****TOF****100 %****100 %** de locaux occupés**0,00 %** de locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire**0,00 %** de locaux vacants sous promesse de vente**0,00 %** de locaux vacants en restructuration**0,00 %** de locaux vacants en recherche de locataire**Les acquisitions du trimestre****Aucune acquisition sur ce trimestre****Les arbitrages du trimestre****Aucun arbitrage sur ce trimestre****LES MOUVEMENTS LOCATIFS****1 relocation**  
pour un loyer  
de 310 K€

Typologie	Ville	Surface
Locaux d'activités	Sant Iscle de Vallalta (Espagne)	4 914 m <sup>2</sup>

**1 libération**  
pour un loyer  
de 310 K€

Typologie	Ville	Surface
Locaux d'activités	Sant Iscle de Vallalta (Espagne)	4 914 m <sup>2</sup>

Sur l'immeuble de Sant Iscle de Vallalta, l'activité du précédent locataire a été reprise par le groupe Cunext. Ce dernier, fondé en 1917, est un des leaders dans la fabrication de matériaux efficaces pour la transmission d'énergie électrique et de données. Un nouveau bail a été signé avec Cunext, au même niveau de loyer que le bail avec le précédent locataire et avec la mise en place d'une Garantie à Première Demande (GAPD) de 24 mois.

## Les chiffres clés.

au 31/12/2025

**200 €**

Prix de souscription

**182,00 €**

Prix de retrait

**89**

Nombre d'associés

**6,45 M€**

Capitalisation

### VALEUR DE RÉFÉRENCE PAR PART

**au 31/12/2025**Valeur de réalisation ..... **192,83 €**Valeur de reconstitution ..... **221,21 €****au 31/12/2025**Valeur IFI résident ..... **118,55 €**Valeur IFI non-résident ..... **0 €**

### DÉLAI DE JOUISSANCE

**4 mois****1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois suivant  
l'enregistrement de la souscription**

### LES MOUVEMENTS DE PARTS

	2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
<b>Nombre total de parts</b>	24 464	26 817	30 492	30 606	<b>32 268</b>
<b>Nombre de parts souscrites</b>	24 464	2 353	3 675	114	<b>1 662</b>
<b>Retrait en nombre de parts</b>	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Parts en attente de retraits</b>	0	0	0	0	<b>0</b>

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

## LES FRAIS

### Commission de souscription

**9 %**

du prix de souscription.

### Commission de retrait avant 5 ans acquise à la SCPI

**5 %**

de la valeur de retrait en cas de sortie avant 5 ans.

### Commission de gestion

**10 % HT**

Prélevée sur les produits locatifs HT encaissés et sur les produits financiers nets.

### Commission d'investissement

**3 % HT**

Du montant des investissements réalisés, hors taxes, hors droits et hors frais.

**L'ensemble des frais est détaillé dans la note d'information du produit – chapitre III.**

## Avertissements

Communication à caractère promotionnel. La SCPI est un investissement immobilier long terme, comportant des risques de perte de capital et de liquidité, des risques liés au marché immobilier et à la durabilité (ESG).

La durée de placement recommandée est d'au moins 10 ans.

Le rachat des parts n'est pas garanti et n'est possible qu'en cas de souscriptions suffisantes ou de contrepartie à l'achat. La valeur des parts et les revenus distribués peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Le versement des dividendes n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, qui ne sont pas garanties.

**Pour plus de détails sur les risques, consultez la note d'information de la SCPI, disponible sur le site d'Aestiam.**

## Conditions

### Conditions de souscription

Le prix de souscription est de 200 €, dont 50 € de prime d'émission. La commission de souscription est intégrée dans cette prime.

Le minimum de souscription est fixé à 10 parts pour tout nouvel associé et 1 part pour tout associé existant.

Les parts portent à jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois suivant celui au cours duquel la souscription aura été enregistrée.

### Conditions de retrait

Conformément aux règles des SCPI à capital variable, chaque associé peut demander le retrait de tout ou partie de ses parts.

Le retrait n'est possible que s'il existe, en face, des souscriptions permettant de compenser la demande. En pratique, la SCPI rembourse les parts dès qu'un nouvel investisseur souscrit un montant équivalent.

Le retrait s'effectue au prix de retrait en vigueur. Un associé ne peut avoir qu'un seul ordre de retrait en cours.

Les demandes doivent être adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée ou tout autre moyen permettant d'obtenir un accusé de réception. Elles sont inscrites dès réception sur un registre tenu par ordre chronologique et sont exécutées en fonction des souscriptions disponibles.

L'associé perd la jouissance de ses parts le dernier jour du mois précédent la réalisation effective du retrait.

### Conditions de cession

La cession de parts peut également être réalisée de gré à gré entre un vendeur et un acheteur, qui en déterminent librement le prix. Les droits d'enregistrement doivent être réglés au Trésor public, ainsi que les frais de cession applicables.

Des frais de cession de 200 € HT s'appliquent par transfert.

Le cédant doit notifier la cession à Aestiam et fournir la preuve du règlement des droits d'enregistrement. Une fois le dossier complet reçu et l'agrément validé, Aestiam procède au transfert de propriété sur le registre des associés.

En cas de suspension de la variabilité du capital, les cessions effectuées par confrontation des ordres d'achat et de vente donnent lieu à la perception d'une commission de cession de 5 % HT, calculée sur la valeur de marché des parts. Cette commission est à la charge de l'acquéreur.

## 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.

## 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 vénale 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.



[www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

[scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com) - 01 55 52 53 16 - [in](#)

## 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.

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

