



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Linacclub

RAPPORT EXTRA-FINANCIER

2025

« Les critères ESG sont pleinement intégrés à nos processus d'acquisition, de gestion et d'arbitrage »



L'édito.

Par Laurent LE
Président d'Aestiam

Sommaire

Nos engagements ESG	3
Les moyens mis en œuvre	4
Les actions ESG	5
Les indicateurs extra-financiers	6
Synthèse du patrimoine	7
Zoom sur l'actif	8
Les indicateurs	9
Lexique	10

Cher Associé,

Aestiam est un acteur historique de l'épargne immobilière, qui offre des solutions d'investissement depuis des décennies. Nous mettons l'accent sur la gestion immobilière de long terme. En raison du dérèglement climatique et de la contribution du secteur immobilier aux émissions de gaz à effet de serre, nous avons la responsabilité collective de trouver des solutions. Nous sommes convaincus qu'il faut à la fois limiter les constructions neuves et entretenir le patrimoine existant, afin de le préserver et le faire durer le plus longtemps possible. Prendre soin du patrimoine des épargnants est, selon nous, un levier essentiel de la performance durable et de la lutte en faveur du climat.

Ainsi, l'investissement responsable fait partie intégrante de l'ADN de la SCPI Linaclub dès son lancement : la SCPI a obtenu le label ISR quelques mois après sa création en septembre 2024. Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont pleinement intégrés à nos processus d'acquisition, de gestion et d'arbitrage, grâce à l'engagement de nos équipes. Cette mobilisation collective reflète notre ambition de transformer les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance en moyens de préserver ou de créer de la valeur, au bénéfice des associés de la SCPI. Le label ISR donne un cadre structurant à notre démarche, il nous permet d'intégrer plus efficacement les enjeux énergétiques, de promouvoir la mobilité douce et le bien-être au sein des immeubles, et de renforcer les liens avec nos partenaires.

Laurent LE

● Nos engagements ESG

Dans le cadre du label ISR de Linaclub, Aestiam prend en compte les critères extra-financiers dans ses décisions de gestion. Elle adopte une approche « best-in-progress », visant à améliorer les actifs détenus ou à acquérir sur les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Concrètement, la démarche ISR a pour ambition l'amélioration continue de la note ESG de l'actif immobilier, grâce à un plan d'amélioration sur 3 ans, au minimum, pour les actifs ayant une note ESG inférieure à la note seuil fixée préalablement.

E

Objectif Environnemental.

Linaclub cherche à suivre la performance énergétique et carbone de ses actifs, et a pour objectif la réduction de la consommation d'eau et l'amélioration de la gestion des déchets sur site. La SCPI souhaite également valoriser les espaces végétalisés et préserver la biodiversité par l'intermédiaire d'infrastructures et d'actions in situ.

S

Objectif Social.

Linaclub s'engage à favoriser la santé, le confort et l'accessibilité de ses usagers, notamment pour les personnes en situation de handicap. La SCPI promeut également la mobilité douce et veille à la proximité des transports en commun.

G

Objectif de Gouvernance.

Linaclub agit pour renforcer la résilience de ses actifs face au changement climatique en identifiant les risques et en mettant en place des solutions adaptées. Elle vise également à sensibiliser ses parties prenantes à ces enjeux et à intégrer des critères ESG dans la gestion de sa chaîne d'approvisionnement.



REPUBLIQUE FRANÇAISE

● Présentation du label ISR

Le label ISR immobilier, créé par le Ministère de l'Économie et des Finances de en 2020, permet aux épargnants d'identifier les SCPI engagées dans une démarche durable, fondée sur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Il a été attribué en 2024 à Linaclub, à l'issue d'un audit AFNOR conduit selon un référentiel strict. Il témoigne de l'engagement durable de la SCPI.

Aestiam intègre ainsi pleinement les exigences ESG dans le but d'éviter l'obsolescence des immeubles, d'améliorer leur résilience, d'assurer la pérennité des revenus et d'optimiser la performance financière des investisseurs à long terme.

• Les moyens mis en œuvre

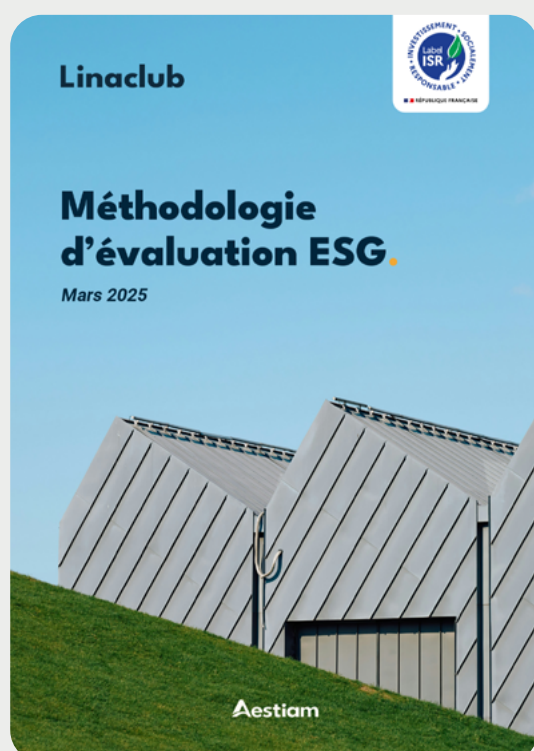
Aestiam s'engage à sensibiliser ses collaborateurs et partenaires aux enjeux ESG, impliquant l'ensemble des équipes dans sa démarche responsable. L'objectif est de développer une stratégie ESG cohérente et structurée, portée tant par la société de gestion que par ses SCPI, afin d'intégrer pleinement les critères extra-financiers dans toutes ses décisions et pratiques.



Pour répondre au décret tertiaire, Aestiam utilise la plateforme Deepki Ready pour collecter, suivre et piloter la consommation énergétique et l'empreinte carbone de ses immeubles de plus de 1 000 m². Elle encourage également ses partenaires à adopter une gestion durable intégrant les critères extra-financiers. Cette démarche permet de répondre aux exigences réglementaires tout en s'inscrivant dans une dynamique d'amélioration continue au service de la performance environnementale du parc immobilier.



Aestiam s'appuie sur des experts externes pour approfondir son expertise ISR et assurer une collecte fiable et structurée des données extra-financières. Elle a notamment fait appel au cabinet Wild Trees, spécialisé en développement durable immobilier, afin de consolider sa démarche responsable et d'approfondir l'intégration des enjeux ESG dans ses pratiques de gestion. Cette collaboration enrichit les pratiques internes et contribue à une mise en œuvre rigoureuse de sa stratégie durable.



Méthode d'évaluation ESG

Notre méthode d'évaluation ESG pour Linaclub est accessible aux investisseurs sur le site d'Aestiam dans la section Documentation.

[Consulter le document](#)

• Les actions ESG

E

Environnementales

La SCPI Linaclub cherche à suivre la performance énergétique et carbone de ses actifs, ainsi qu'à mettre en œuvre des actions concrètes pour les réduire. Elle a également pour objectif de diminuer la consommation d'eau et d'améliorer la gestion des déchets sur site, en favorisant les solutions de réemploi. La SCPI souhaite par ailleurs valoriser les espaces végétalisés et préserver la biodiversité par le biais d'infrastructures et d'actions in situ. Enfin, le fonds valorisera dans sa notation l'obtention d'une certification environnementale du bâtiment (HQE, BREEAM, LEED, etc.) ou d'une certification RSE de l'exploitant.



S

Sociales

La SCPI valorisera la mobilité des usagers des bâtiments en promouvant les actifs situés à proximité des axes de communication, tels que les transports en commun ainsi que les axes autoroutiers et interurbains. Elle se donne également pour mission d'améliorer la mobilité de ses usagers par le biais d'initiatives favorisant la mobilité douce (comme le vélo et les véhicules électriques). La SCPI Linaclub s'engage pour la santé et le confort de ses usagers en valorisant les services mis à disposition au sein des actifs et en améliorant l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap. Enfin, la SCPI sera vigilante à l'impact que chaque actif peut générer au sein de son territoire.



G

Gouvernance

D'une part, la SCPI Linaclub s'engage à améliorer la résilience de ses actifs face au changement climatique. Elle mène une étude spécifique pour identifier les risques climatiques menaçant son activité et met en œuvre des solutions pour les atténuer. D'autre part, la SCPI vise à impliquer les différentes parties prenantes en intégrant des clauses ESG dans chacun des contrats établis par l'asset et le property management, tout en renforçant sa relation avec les locataires par des actions de sensibilisation et l'intégration éventuelle d'annexes environnementales.

La démarche ISR a pour ambition d'améliorer continuellement la note ESG des actifs immobiliers, en mettant en place un plan d'amélioration sur un horizon d'au moins 3 ans pour les actifs dont la note ESG est inférieure à la note seuil fixée au préalable.



• Les indicateurs extra-financiers

Chaque actif est noté sur 100 à partir d'une grille ESG regroupant 30 critères, répartis sur les thématiques suivantes et pondérés selon les piliers Environnement, Social et Gouvernance :



Environnement	Social	Gouvernance
Énergie : Consommation énergétique en kWhEF/m²/an Critères obligatoires	Mobilité : Nombre de lignes de transport en commun à proximité du bien	Gestion de la chaîne d'approvisionnement : Part de contrats de prestataires immobilier incluant des clauses ESG (Asset et Property Manager) Critères obligatoires
Carbone : Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en kgeqCO2/m²/an Critères obligatoires	Santé & confort : Contrôle de la qualité de l'eau et de l'air du bâtiment	Lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain : L'actif a été construit et se situe dans une zone en construction.
Eau : Consommation d'eau en m3/m²/an	Impact de l'actif sur le territoire : Pourcentage d'emploi comparé à la moyenne européenne	Résilience : Cartographie des risques climatiques
Déchets : Nombre de flux de déchets collectés au sein de l'actif		Considération des locataires : Mise en place de questionnaire de satisfaction auprès des usagers et monitoring du % de répondants
Biodiversité : Part de la surface végétalisée et monitoring des actions		
Certification : Certification du bâtiment		

Synthèse du patrimoine

AU 31/12/2025

6 M€

de capitalisation

4 914 m²

de surface gérée

1

Immeuble étudié

30

Critères ESG étudiés

+12

Thématiques sélectionnées

1

Locataire

Notes ESG à l'échelle du fonds :

32/100

Note ESG moyenne lors de l'audit initial, le 10/01/2025

36,35/100

Note ESG moyenne au 31/12/2025

52/100

Note ESG cible avant le 9 janvier 2028

0

25

37

46 et +



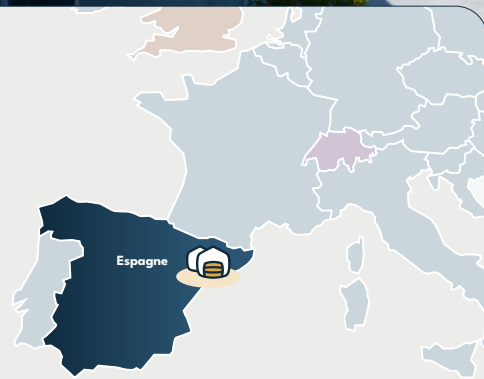
● Zoom sur l'actif



SANT ISCLE DE VALLALTA (Espagne)

 Pole Industrial - 08359 Sant Iscle De Vallalta

Ensemble immobilier industriel de 4 914 m² (deux bâtiments), loué à Optral, fabricant espagnol de câbles à fibre optique fondé en 1988.



Typologie

Locaux d'activité

Surface

4 914 m²

Date d'acquisition

29/11/2024

	Notes de l'actif au 31/12/2025	Impact du plan d'action sur les notes ESG	Notes projetées de l'actif avant le 09/01/2028
 Note Environnement	41,5	+7,5	49,0 
 Note Social	22,5	+20,0	42,5 
 Note Gouvernance	37,0	+35,0	72,0 
NOTE ESG GLOBALE	36,35	+18,25	54,6 

La notation est précisée ici à titre indicatif et ne peut être comparée à celle d'un autre fonds ISR, étant donné que les grilles ESG ne sont pas identiques d'un fonds à un autre.

• Les indicateurs

Moyenne des indicateurs à l'échelle des actifs en exploitation

PATRIMOINE ÉTUDIÉ : 100%

E

Environnement



Moyenne à l'échelle du fonds



Benchmark

Consommation énergétique (kWhEF/m²)

83 kWh/m²/an

128 kWh/m²/an*

Émissions de GES (kgeq.CO2/m²)

10 kgeq.CO2/m²/an

11,5 kgeq.CO2/m²**

Eau

actions permettant la réduction des consommations d'eau

> 1 action

Biodiversité

action permettant la préservation de la biodiversité

0 action

* D'après le baromètre de la performance énergétique de l'OID 2024

** D'après le baromètre de l'OID 2024

S

Social

Mobilité douce

Proximité à un nœud de transport en commun

1 ligne

Confort & bien-être

services mis à disposition des usagers

> 2 services

G

Gouvernance

Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (Asset et Property Manager)

50%

Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG

> 1 action

● Lexique

Best-In-Class Actif qui a une évaluation ESG égale ou supérieure à la note seuil. L'objectif principal du fonds sera de maintenir l'actif à cette position, voire d'améliorer sa note ESG, tout au long de la durée du label.

Best-In-Progress Actif qui a une évaluation ESG inférieure à la note seuil. L'objectif principal du fonds sera d'améliorer la performance de l'actif vers cette note seuil ou au-delà, durant la durée du label.

Biodiversité Désigne l'ensemble des êtres vivants ainsi que les écosystèmes dans lesquels ils vivent.

CRREM ou Carbon Risk Real Estate Monitor Principale initiative mondiale pour la décarbonisation opérationnelle des actifs immobiliers. De grands investisseurs représentant plus de 450 milliards d'euros d'actifs sous gestion ont déjà appliqué le CRREM de manière régulière pour faire face au risque de transition et pour se conformer à l'Accord de Paris.

Ecosystème Ensemble d'êtres vivants qui vivent au sein d'un milieu ou d'un environnement spécifique et interagissent entre eux au sein de ce milieu et avec ce milieu.

ENR Production d'énergie renouvelable

ESG Environnement – Social – Gouvernance

ISR Investissement Socialement Responsable. Label français qui certifie les fonds intégrant des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leur gestion, promouvant une finance durable et transparente.

OID L'Observatoire de l'Immobilier Durable est une association qui participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international, par un programme d'actions sur le terrain et auprès des pouvoirs publics pour le secteur immobilier.

RSE Responsabilité Sociale de l'Entreprise



www.aestiam.com

scpi@aestiam.com – 01 55 52 53 16 – 

Linacub

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)

Siège social : **5 rue Cadet, 75009 Paris**

Date de création (RCS) : **24 septembre 2024**

N° d'immatriculation : **RCS Paris 933 176 570**

Échéance statutaire : **99 ans**

N° visa AMF : **SCPI 24-14 du 20 août 2024**

Capital statutaire maximum : **375 000 000 €**

Type de SCPI : **Diversifiée**

Capital : **Variable**

Aestiam

Société de Gestion de Portefeuille - Gestion de FIA au sens de la directive AIFM

Siège social : **5 rue Cadet, 75009 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