



Ce document présente un caractère confidentiel et non contractuel. Ce document est fourni à titre indicatif et ne constitue pas un conseil en investissement ou une recommandation d'investissement.

Il est destiné à l'**usage exclusif du distributeur professionnel** et ne peut être utilisé dans un but autre que celui pour lequel il a été conçu. Il ne peut être transmis au client final.

La SCPI est un support d'investissement en immobilier dont la durée de détention recommandée est de 10 ans.

L'investissement en SCPI implique différents risques, notamment :

- risque de perte en capital lié à l'absence de remboursement du capital initial ;
- risque de liquidité en cas de demande de retrait qui ne serait pas compensée par des souscriptions ;
- risque lié au marché immobilier, qui peut avoir des effets négatifs sur la valeur de l'actif ou les dividendes potentiels ;
- risque de gestion discrétionnaire lié à la sélection d'investissement moins performant ;
- risque relatif à l'effet de levier qui peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier ;
- risque de change relatif à la baisse des devises d'investissement par rapport à l'Euro, qui est la devise de référence de la SCPI ;
- risque en matière de durabilité lié aux événements ou et aux situations dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'ils surviennent, pourraient avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

Ces risques sont détaillés dans la note d'information.

Avant toute proposition de souscription, il convient de s'assurer que la SCPI proposée correspond aux attentes du client, à sa situation, notamment patrimoniale et fiscale, et à sa tolérance aux risques. Il convient de consulter l'ensemble des documents contractuels et nécessaires à la réalisation d'une souscription (statuts, note d'information, document d'informations clés, rapport annuel et bulletin trimestriel).



Vincent DUBOIS
Président du Groupe
DLPK

Depuis 30 ans, DLPK joue un rôle déterminant dans la structuration de l'épargne en offrant des solutions diversifiées, performantes et adaptées aux conditions de marché.

L'immobilier collectif a toujours fait partie de notre offre, c'est une des clés de notre boîte à outil pour l'épargne. Au cours de la décennie passée nous avons contribué à démocratiser ce placement via les SCPI et les SCI en proposant à nos clients, dans une période de marché actions volatil et des fonds euros en baisse, une diversification de leur portefeuille, tant en assurance vie, en compte-titres, à crédit, en démembrement...

Avec la hausse des taux directeurs de 2022-2024, les cartes sont rebattues pour le secteur immobilier. Mais la boîte à outils reste. Il faut l'utiliser autrement. Et c'est ici qu'intervient la SCPI Linaclub proposée par Linavest !

La leçon majeure que nous tirons de la période passée, c'est que l'immobilier collectif est un écosystème. Gérants, Distributeurs, Locataires, Associés sont les parties prenantes d'un contrat de confiance. D'une part ce contrat doit profiter durablement à tous, et d'autre part ce contrat doit être le plus explicite possible. Le mot de gouvernance prend ici tout son sens.

Chez DPLK, nous voulons être le garant de cette bonne gouvernance, à travers des choix aussi concrets et décisifs que la pérennité des revenus de la SCPI, la présence d'un représentant de Linavest au Conseil de Surveillance, la rémunération des Distributeurs, la garantie d'une taille maximale du produit, des frais de sortie pour les associés qui se retirent prématurément, etc.

Avec la SCPI Linaclub, réinventons l'immobilier « vraiment » collectif !

scpi **inacclub**

**Un investissement
orienté vers l'avenir**



La hausse des taux directeurs* a créé des **points d'entrée exceptionnels** pour plusieurs classes d'actifs immobiliers.



Le retrait momentané des institutionnels et leurs problématiques de refinancement créent des **opportunités pour les investisseurs agiles.**



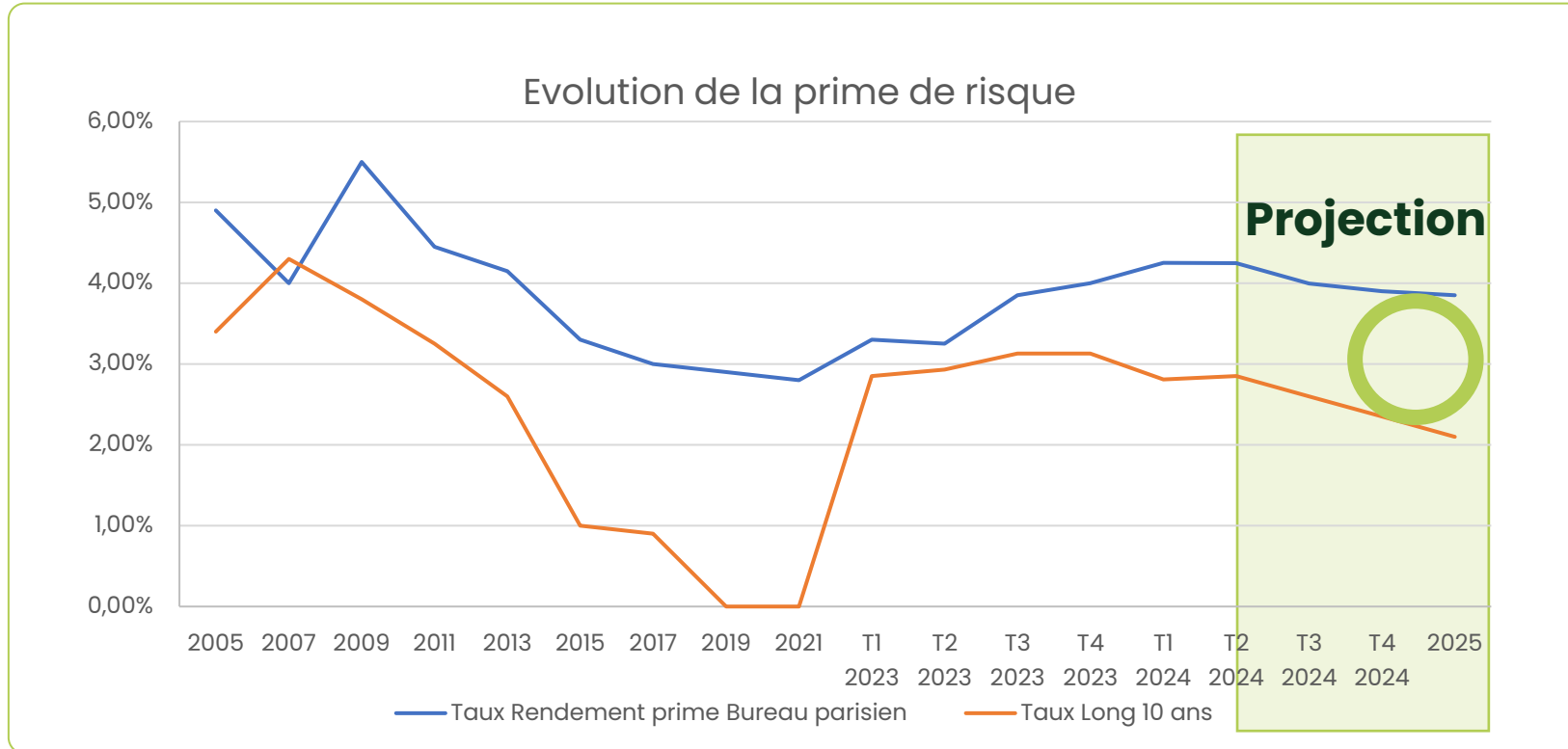
Un moment de marché historique !



* De 0 % à +4,5 % entre 2022 et 2023

L'investissement dans des parts de SCPI présente un risque de perte en capital totale ou partielle.

Schéma evolution des taux (OAT) + des taux primes.



Le placement SCPI sur les prochaines périodes doit surperformer les autres classes d'actifs.

Les projections reposent sur des hypothèses arrêtées par Linavest et ne constituent en aucun cas une promesse de performance

Une approche « performance absolue »

La nouvelle configuration du marché immobilier justifie des **stratégies d'investissement fondamentalement différentes** de celles du cycle passé :

1
Surpondération
des classes d'actifs
alternatives

2
Modération
des volumes

3
Création de valeur
par le loyer*
Un modèle proche du
private equity

*Alignement du bailleur avec le modèle économique du locataire / opérateur

La **SCPI Linaclub** propose une structuration originale qui tire le meilleur de cette « nouvelle donne ».

Les loyers évoluent de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau des loyers de marché et du taux d'occupation financier.

Taux de distribution cible : 6,5% – 7%

Comment ?

500 millions d'euros

Fonds ouvert avec une trajectoire d'investissement opportuniste sur la période **2024-2026**.

Une période de collecte alignée avec le potentiel d'investissement afin d'emmagasiner de la performance.

La taille maximale du fonds est limitée afin d'éviter un scénario de dilution des associés.

Un placement résolument distributif

Dans cette stratégie d'investissement, le taux de rendement locatif à l'acquisition et le taux d'effort du locataire sont déterminants.

Un gage de confiance

Partenariat fort :

Gérant – Distributeur – Locataire – Associés ;

Une gouvernance renforcée ;

Commission de retrait anticipé acquise au fonds.



L'objectif de taux de distribution n'est pas garanti.
La performance cible ne constitue en aucun cas une promesse de distribution



Jusqu'à

100%

Immobilier alternatif

Une majorité d'hôtels, locaux d'activités, établissements de santé et résidences gérées.



Univers d'investissement : Europe*

Recherche de l'obtention du Label ISR



Baux longs

Une logique partenariale avec les locataires, qui privilégie les acquisitions d'actifs présentant des baux de longue durée.

Recherche d'un alignement bailleur/locataire**

Mise en place d'un asset management centré sur le potentiel de **réversion du loyer.**

Classification SFDR : Article 8

Petites lignes :

0,5-15M€

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

** Loyer variable, externalisation immobilière, cofinancement des travaux



Synthèse de l'opération	<p>Opération de sale and lease back d'un ensemble de batiments à destination majoritairement logistique dans le nord de l'Espagne aux portes de Barcelone.</p> <p>Mise en place d'un bail ferme d'une periode de 15 ans avec le vendeur au moment de la cession.</p> <p>Entreprise spécialisée depuis presque 40 ans dans la conception, la production et la vente de câbles de fibre optique et d'équipements optoélectroniques.</p> <p>GAPD (Garantie à Première Aemande) 12 mois Caution bancaire 2 mois.</p>
Date de construction	Batiments de 2009 et 2004
Typologie	Activité / Logistique
Durée du bail	15 ans ferme / Bail triple Net
Date de construction	Batiments de 2009 et 2004
Taux de rendement	8% Acte en Main
Volume d'investissement	4 000 000 €



Caractéristiques



Nature	Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable
Société de gestion	AESTIAM
Prix de souscription	200,00 € . Soit une valeur nominale de 150,00 € et une prime d'émission de 50,00 €.
Fréquence de distribution potentielle	Mensuelle
Valeur de retrait	182,00 €
Minimum de souscription	10 parts (soit 2 000,00 €) pour devenir associé, puis 1 part (200,00 €)
Durée de placement minimale recommandée	10 ans minimum
Jouissance des parts	Le 1 ^{er} jour du 5 ^{ème} mois suivant le jour de la souscription.
SFDR	Article 8
Dépositaire	CACEIS
Expert Immobilier	BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION
Commissaire aux comptes	REVISION CONSEIL AUDIT EXPERTISE
Commission de souscription	9% HT (soit 10,8% TTC) du prix de souscription, prime d'émission incluse.
Commission de gestion	10% HT soit (12% TTC) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par les actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI et des produits financiers nets de la SCPI.
Commission de retrait	Commission de retrait acquise à la SCPI : - pour une détention inférieure à 5 ans : 5% HT du prix de retrait - pour une détention supérieure à 5 ans : néant

Voir autres frais dans la Note d'Information

Annexes



Un acteur **historique**

Depuis **plus de 50 ans**, Aestiam propose aux investisseurs de nouvelles solutions d'épargne immobilière.

Activement engagés auprès de ses clients, partenaires et locataires, Aestiam met son savoir-faire et sa maîtrise de la chaîne de valeur immobilière au service de toutes les ambitions patrimoniales.

Creation de la 1^{ère} SCPI

1964

Nombre d'associés

18 000

Surface gérée (en m²)

475 000

Actifs sous gestion (en milliard €)

1,2

5

SCPI

450

immeubles

800

locataires

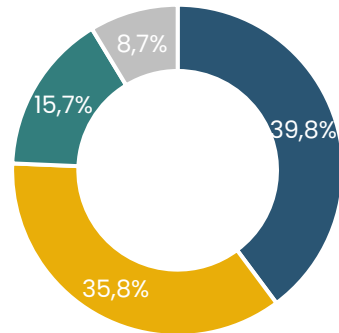
2

SCPI
labellisées
ISR



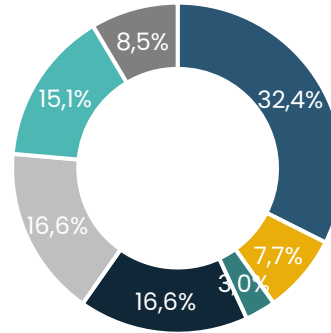
Aestiam – Un savoir-faire européen et plurisectoriel

Répartition par type d'actifs
(valeurs au 31/12/2023)



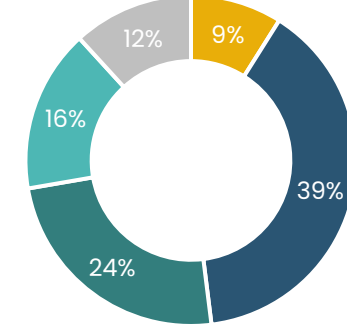
■ BUREAUX ■ COMMERCES ■ HÔTELLERIE ■ AUTRES

Répartition par localisation
(valeurs au 31/12/2023)



■ PARIS ■ CROISSANT OUEST
 ■ PREMIERES COURONNES ■ DEUXIEME COURONNE
 ■ METROPOLES REGIONALES ■ AUTRES REGIONS
 ■ ETRANGER

Répartition par taille d'actifs
(valeurs au 31/12/2023)



■ Inf. à 1M€ ■ 1-5 M€ ■ 5-10 M€
 ■ 10-20 M€ ■ 20-50 M€

Un patrimoine en situation de **plus-value latente** (différence entre la valeur vénale hors droits au 31/12/2023 et le prix d'acquisition actes en main) sur chaque décennie d'acquisition : années 1970 (+891%), années 1980 (+331%), années 1990 (+34%), années 2000 (+110%) et années 2010 (+21%).

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs.
 Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.



A travers sa politique ESG, Aestiam intègre le développement durable dans l'ensemble de ses activités. Aestiam s'engage ainsi à promouvoir la transition énergétique et contribuer à la lutte contre le changement climatique. Cette démarche a pour objectif d'assurer la résilience du patrimoine face aux aléas naturels et se traduit, au niveau de ses fonds par l'obtention du **label ISR** pour les **SCPI Aestiam Placement Pierre** et **Aestiam Cap' Hébergimmo**.

En outre, Aestiam s'engage à mettre en place des pratiques de gouvernance favorables pour ses collaborateurs, locataires et prestataires afin de favoriser la transparence, l'équité et la responsabilité.

Les références à un prix ou label ne préjugent pas des résultats futurs de la SCPI ou du gestionnaire



ADRIEN
LHERMITTE

06 07 41 86 86

alhermitte@linavest.fr



Suivez-nous !

contact@linavest.fr