Linaclub

Bulletin trimestriel d'information.

3ème trimestre 2026 **N°26-3**

Valable du 1er octobre au 31 décembre 2026 et relatif à la période du 1er juillet au 30 septembre 2026.

LES CHIFFRES CLÉS

au 30/09/2026

7,10 %
Taux de distribution 2025

7,10 %
Performance Globale Annuelle 2025

4 mois
de report à nouveau

8,83 M€
Capitalisation

Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

Madame, Monsieur,

Le troisième trimestre 2026 a été marqué par une première revalorisation du prix de souscription de Linaclub, passé de 200 € à 204 € par part le 16 septembre 2026, soit une hausse de 2 %. Cette évolution accompagne la progression de la valeur de reconstitution, qui atteint 225,96 € par part au 30 juin 2026. Le prix de souscription conserve ainsi un positionnement favorable, près de 10 % en dessous de cette valeur. En parallèle, la SCPI a poursuivi son développement avec la création de 7 660 nouvelles parts au cours du trimestre.

Sur le plan des investissements, Linaclub est entrée en exclusivité pour l'acquisition d'un commerce idéalement situé dans le centre-ville de Mannheim, en Allemagne, récemment occupé par une enseigne alimentaire. Les analyses se poursuivent en vue d'une acquisition d'ici la fin de l'année, sous réserve de la conclusion satisfaisante des audits. Plusieurs autres opportunités sont également à l'étude, notamment des commerces de centre-ville au Royaume-Uni et à Rome, en Italie, ainsi qu'une crèche dans le nord de l'Allemagne. Ces opportunités s'inscrivent dans la stratégie de Linaclub qui privilégie des actifs essentiels à l'activité de leurs locataires.

Enfin, l'acompte de distribution du troisième trimestre progresse pour s'établir à 3,60 € par part. Sur l'ensemble de l'année 2026, le taux de distribution devrait ainsi atteindre 7,10 %. Pour rappel, Linaclub poursuit un objectif de taux de distribution annuel compris entre 6,5 % et 7 %, associé à un objectif de taux de rendement interne (TRI) compris entre 6,7 % et 7,25 % sur dix ans. Ces objectifs ne sont pas garantis.

Raphaël SERRAT
Directeur Stratégie & Investisseurs



Source : Aestiam

ACTUALITÉ DU TRIMESTRE

Vous souhaitez parrainer un proche ?

Jusqu'au 31 décembre 2026, Aestiam propose un programme de parrainage permettant à votre filleul de bénéficier d'une prime de 5 % du montant de sa première souscription éligible à l'une de nos SCPI. En tant que parrain, vous percevez également une prime de 3 % du montant investi par votre filleul. À titre d'exemple, pour une souscription de 10 000 €, votre filleul reçoit 500 € et vous percevez 300 €.

Retrouvez les conditions de l'offre et les modalités de participation sur www.aestiam.com/parrainage.

Investir en SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital et de liquidité. Les revenus et la valeur des parts ne sont pas garantis.

Votre patrimoine.

Les chiffres clés.

au 30/09/2026

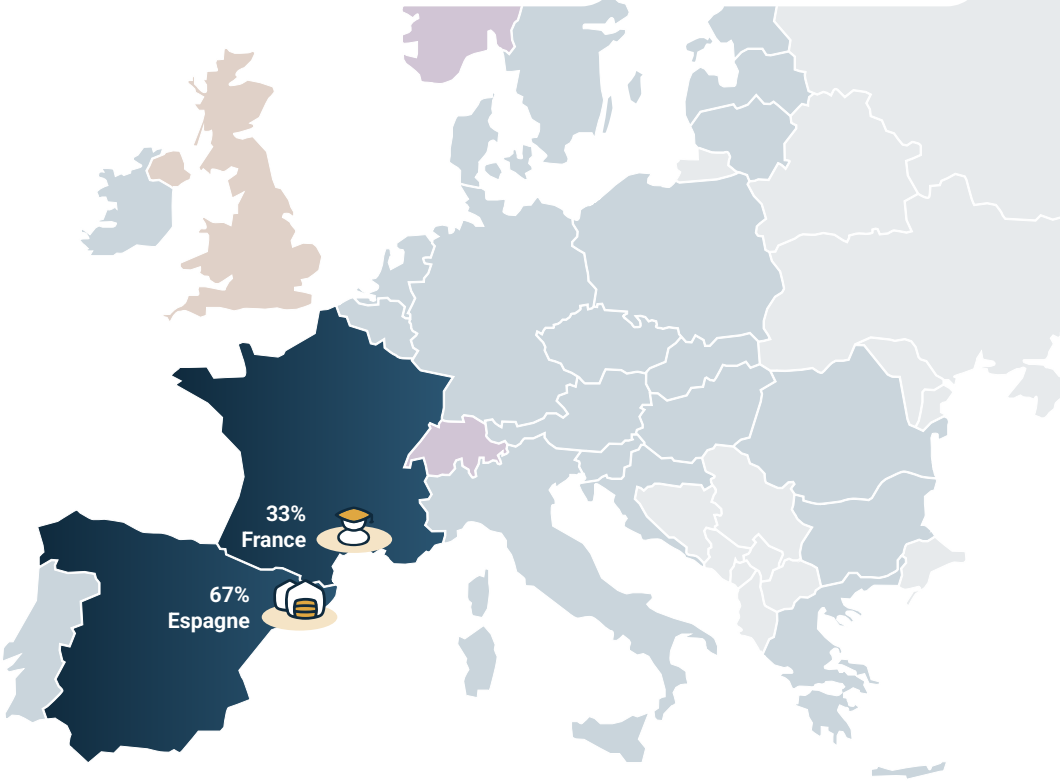
6,39 M€	2	2	116 477 €
Valeur d'expertise	Biens immobiliers	Locataires	Loyer quittancé du trimestre

Répartition sectorielle et géographique

% de la valeur vénale des actifs

67 %
Locaux d'activités

33 %
Enseignement



Pays investis

Pays cibles d'investissement :

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



Projet d'acquisition d'un commerce alimentaire en Allemagne

Allemagne | Commerce | 1 000 m²

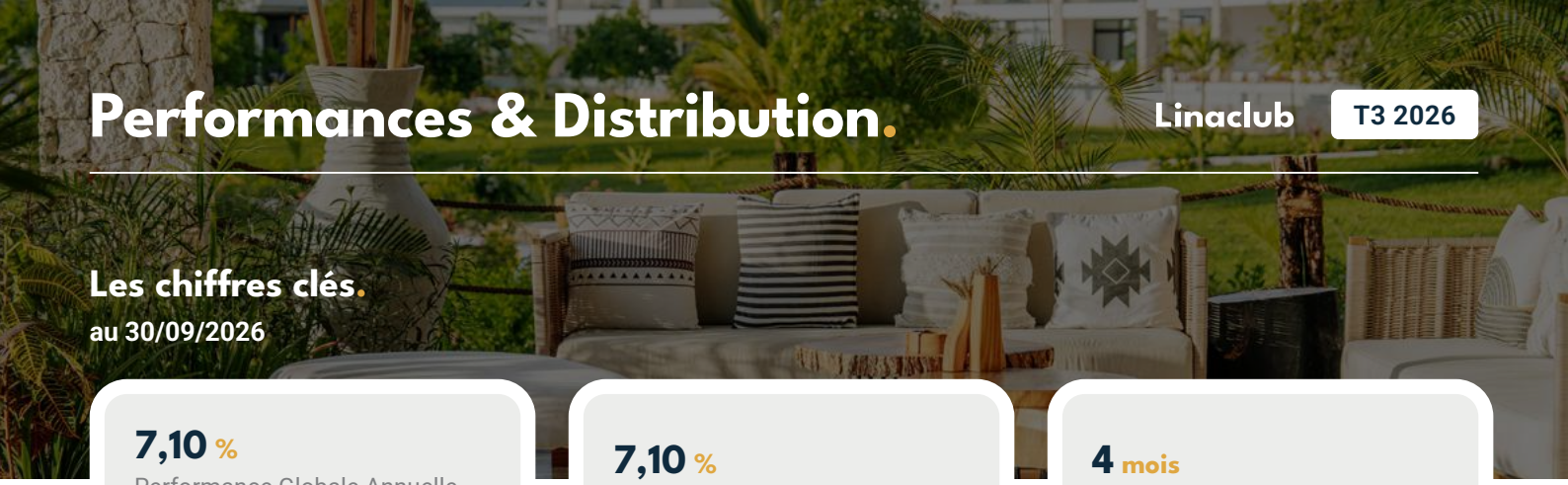
Dans le cadre de son développement européen, la SCPI Linaclub étudie l'acquisition d'un commerce alimentaire situé au cœur d'une grande ville allemande.

Implanté dans le centre historique, à proximité des principales artères commerçantes, cet actif bénéficie d'un emplacement de premier ordre, au sein d'un environnement urbain dynamique associant commerces, logements et établissements universitaires. Sa situation lui permet de profiter d'une clientèle diversifiée, composée de résidents, d'étudiants et d'actifs.

Entièrement loué à une enseigne de distribution alimentaire appartenant à un groupe européen de premier plan, ce commerce récemment rénové représente un volume d'investissement envisagé d'environ 1,5 million d'euros acte en main.

Cette opération, actuellement sous exclusivité, reste soumise à la finalisation des audits et des négociations en cours. Sa réalisation n'est pas garantie.

Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.



Performances & Distribution.

Linaclub T3 2026

Les chiffres clés.

au 30/09/2026

7,10 %
Performance Globale Annuelle 2025

7,10 %
Taux de Distribution 2025

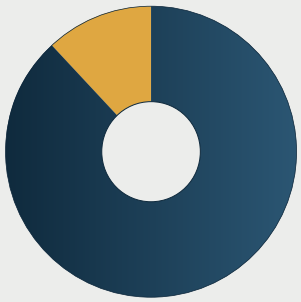
4 mois
de report à nouveau

DISTRIBUTION DU TRIMESTRE

Dividende brut par part au 3ème trimestre 2026

3,60 €

- **3,12 €** Dividende net
- **0,48 €** Fiscalité Europe



Distribution mensuelle :

Perçu en 3 acomptes :

25/07/2026	1,20 €
25/08/2026	1,20 €
25/09/2026	1,20 €

HISTORIQUE DES DISTRIBUTIONS

Dividende brut (€/part) :

1T 2026	2T 2026	3T 2026	4T 2026
3,30 €	3,40 €	3,60 €	-

Distribution brute en 2026 : **10,30 €**

1T 2025	2T 2025	3T 2025	4T 2025
3,30 €	3,30 €	3,30 €	4,30 €

Distribution brute en 2025 : **14,20 €**

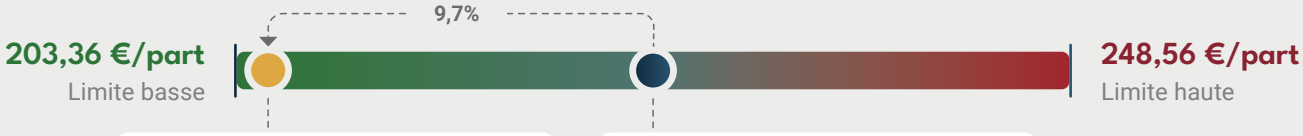
L'ENDETTEMENT

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



204 €/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.

225,96 €/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.

Les mouvements.

WALT

11,97 ans

Durée moyenne restante des baux avant leur échéance finale.

WALB

2,64 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

Aucun arbitrage, aucune relocation, aucune acquisition et aucune libération sur ce trimestre.

Opportunités d'investissement à l'étude



Typologie	**Commerce**
Surface	**< 500 m²**
Volume	**< 5 M€**
Taux de rendement AEM	**> 7,5 %**



Typologie	**Commerce**
Surface	**< 500 m²**
Volume	**< 5 M€**
Taux de rendement AEM	**> 7,5 %**



Typologie	**Activités**
Surface	**> 1 000 m²**
Volume	**< 5 M€**
Taux de rendement AEM	**> 7,5 %**

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.

Le marché des parts.

Les chiffres clés.

au 30/09/2026

204 €	185,64 €	116	8,83 M€
Prix de souscription	Prix de retrait	Nombre d'associés	Capitalisation

VALEUR DE RÉFÉRENCE PAR PART

au 30/06/2026

Valeur de réalisation ..... **192,93 €**

Valeur de reconstitution ..... **225,96 €**

au 31/12/2025

Valeur IFI résident ..... **118,55 €**

Valeur IFI non-résident ..... **0 €**

DÉLAI DE JOUISSANCE

4 mois

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

LES MOUVEMENTS DE PARTS

	2025	T1 2026	T2 2026	T3 2026	T4 2026
Nombre total de parts	32 268	33 051	35 631	43 291	
Nombre de parts souscrites	7 804	783	2 580	7 660	
Retrait en nombre de parts	0	0	0	0	
Parts en attente de retraits	0	0	0	0	

Définitions disponibles dans le lexique à la fin du bulletin.

Frais et conditions.

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 204 €, dont 54 € 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 1er jour du 5ème 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 précédant 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 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.



www.aestiam.com
scpi@aestiam.com – 01 55 52 53 16 –

Linaclub

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) - Siège social : 5 rue Cadet, 75009 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 : 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.