

Bulletin trimestriel d'information

4^{ème} trimestre 2024 - BTI n°24-4

Valable du 1^{er} janvier au 31 mars 2025 et
relatif à la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2024

Édito

Madame, Monsieur, Cher Associé,

En septembre 2024, Aestiam et Linavest (groupe DLPK) ont lancé la SCPI Linaclub. Les deux partenaires ont pour ambition de constituer un portefeuille immobilier européen à fort rendement locatif, principalement composé d'actifs immobiliers alternatifs tels que des locaux d'activités, des hôtels, des établissements de santé et des résidences gérées. La SCPI est gérée par Aestiam et commercialisée par Linavest, à l'origine du projet et acteur majeur de l'épargne depuis plus de 30 ans.

Un premier investissement, portant sur des locaux industriels situés à San Iscle de Vallalta, près de Barcelone en Espagne et conclue en novembre 2024, illustre cette stratégie d'investissement. L'acquisition porte sur un ensemble immobilier de près de 4 900 m², composé de deux bâtiments dont l'usage principal est industriel. Cet actif est loué à Optral, une entreprise espagnole fondée en 1988, spécialisée dans la conception, la production et la commercialisation de câbles à fibre optique et d'équipements optoélectroniques. L'acquisition, sous la forme d'un sale and leaseback⁽¹⁾, est réalisée à un prix de 3,9 M€ acte en main, correspondant à un taux de rendement net à l'acquisition de 8 %⁽²⁾, et pour lequel le locataire est engagé dans un bail d'une durée ferme de 15 ans.

Cette première acquisition génère déjà une performance positive pour la SCPI. En effet, la valeur de reconstitution au 31 décembre 2024 s'établit à 217,59 €/part (sous réserve d'approbation par l'assemblée générale). Le prix de souscription de 200 €/part fait apparaître une décote de 8,1 % par rapport à cette valeur de reconstitution.

En raison de la création de la SCPI en fin d'année et du délai de jouissance de 4 mois⁽³⁾, aucune distribution n'a été versée en 2024. Le report à nouveau, qui pourra soutenir les distributions à venir, s'élève à 1,01 €/part (sous réserve d'approbation des comptes par l'assemblée générale). Pour 2025, l'objectif non garanti de taux de distribution compris entre 6,5% et 7,0%⁽⁴⁾ est confirmé.



Laurent LE
Président

⁽¹⁾ Un sale and leaseback est une transaction financière au cours de laquelle une entité vend un actif et le récupère en location pour une longue durée, libérant ainsi des liquidités tout en conservant son usage. ⁽²⁾ Le rendement à l'acquisition correspond au rapport entre le loyer annuel à l'acquisition et le prix d'acquisition acte en main, calculé par la société de gestion. Il est non garanti et dépend du bon paiement des loyers par le(s) locataire(s). ⁽³⁾ Les parts souscrites portent jouissance à compter du 1^{er} jour du 5^{ème} mois suivant celui au cours duquel la souscription aura été réalisée. ⁽⁴⁾ L'objectif de distribution est non garanti. Il est basé sur des projections et des simulations de la société de gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de distribution.

Contactez-nous !

Nos équipes sont joignables pour toute demande
par téléphone au **01 55 52 53 16**
par email à **scpi@aestiam.com**
par courrier à **AESTIAM - Service Relations Clients**
37 rue Edouard VAILLANT 37000 TOURS

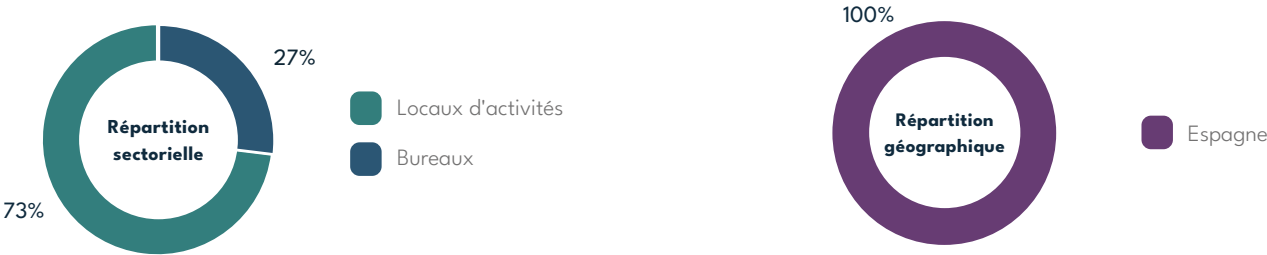
Votre SCPI en chiffres au 31/12/2024

Capitalisation	4,8 M€
Prix de part	200,00 €
Prix de retrait	182,00 €
Nombre d'associés	55
Nombre d'actifs	1
Nombre de baux	1
Surface totale	4 914 m ²
Dividende brut T4 2024	- € par part
WALB	14,92 ans
WALT	14,92 ans
Taux de distribution	- %
Report à Nouveau	1,01 €/part
Valeur d'expertise ⁽¹⁾	4,36 M€ (178,33 €/part)
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	4,71 M€ (192,62 €/part)
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾	5,32 M€ (217,59 €/part)

⁽¹⁾ Ces valeurs seront approuvées lors de la prochaine
Assemblée Générale de juin 2025.

Le patrimoine de votre SCPI

La répartition de votre patrimoine



Les mouvements locatifs du trimestre

Aucune libération et relocation ce trimestre

Les acquisitions du trimestre

Typologie	Ville	Prix AEM	Surface	Locataires
Activité/Bureaux	Sant Iscle De Vallalta (Espagne)	3 860 600 €	4 914 m²	Optral

Les arbitrages du trimestre

Typologie	Ville	Prix net vendeur	Année d'acquisition ou d'apport
Aucun arbitrage ce trimestre.			

14,92 ans

WALB

Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances

14,92 ans

WALT

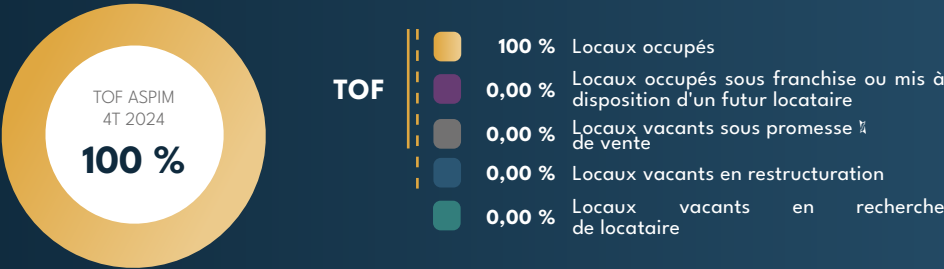
Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à échéance des baux

28 027 €

Loyers quittancés

Déduction faite des reports et franchises le cas échéant

Taux d'Occupation Financier



Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

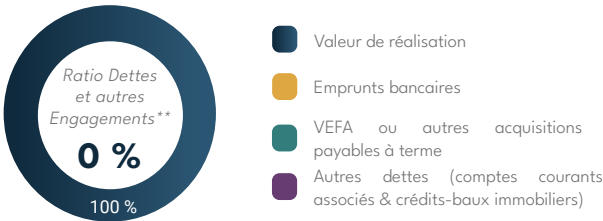
Les dividendes en détail

	par part	T4 2024
Date de versement		
Acompte courant		- €
Fiscalité Europe		- €
Acompte versé		- €
Fiscalité plus-values immobilières France *		
Total brut 2024		- €
Prévision 2025**		13,00 € - 14,00 €

* Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, ce poste correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté, le cas échéant, lors des cessions d'immeubles, pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant leur est versé.

** La distribution brute prévisionnelle repose sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion, et ne constitue pas une promesse de distribution.

Le point sur l'endettement de votre SCPI au 31/12/2024



Conditions de souscription et de retrait

Souscription

Depuis le 1^{er} novembre 2024, le prix de souscription est de 200 €, dont 50 € de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, fixée à 9 % HT (soit 10,80 % TTC) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse, soit 18 € HT par part (soit 21,60 € TTC). Les souscriptions et les versements sont reçus à l'adresse suivante AESTIAM Service Relations Clients – 37 rue Edouard VAILLANT 37000 TOURS. **Les parts souscrites avant la fin d'un mois donné porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du 5^{ème} mois suivant celui au cours duquel la souscription aura été enregistrée.** Une commission de gestion est fixée à 10 % HT (soit 12 % TTC) du montant des produits locatifs ht encaissés et des produits financiers nets.

Conditions et modalités de retrait

Tout associé peut se retirer de la société, partiellement ou en totalité. Pour ce faire, toute demande de retrait doit être adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle est, dès réception, inscrite sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite où il existe des souscriptions. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au dernier jour du mois précédant la réalisation effective de la demande de retrait. Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé conformément à l'article 7 des statuts (consultable sur notre site internet).

En cas de suspension de la variabilité du capital, lorsque la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, une commission de cession de 5 % HT sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la part en sus des droits d'enregistrement versés au Trésor, est prise en charge par l'acquéreur.

Cession de parts sans intervention de la société de gestion : cession de gré à gré

Les conditions de cession sont librement débattues entre le cédant et le cessionnaire. L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire 2759 "déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte" enregistré auprès des services fiscaux après acquittement des droits d'enregistrement de 5 % au Trésor, et le cas échéant, des droits afférents à la plus-value, s'il y a lieu (formulaire 2048). Il est rappelé que des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 200 € HT (soit 240 € TTC) sont à régler à la société de gestion pour toute cession de gré à gré. Ce droit fixe sera dû par dossier et quel que soit le nombre de parts cédées.

Transfert de parts

Tout transfert de parts qui fait suite à une succession, donation, liquidation de communauté, rupture d'indivision (...) doit être signifié par un acte à la société de gestion. Des frais de dossier forfaitaires d'un montant de 200 € HT (soit 240 € TTC) seront versés à la société de gestion pour tout transfert de parts. Ce droit fixe sera dû par dossier et quelque soit le nombre de parts transférées.

Pierre(papier).

Retrouvez l'ensemble de nos documents au format numérique sur notre site internet www.aestiam.com

Les mouvements de parts

	Année 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Capitalisation	4 892 800 €				
Nombre total de parts	24 464				
Souscriptions (nombre de parts)	24 464				
Retraits (nombre de parts)	0				
Parts en attente de retrait	0				

Fiscalité

Revenus Fonciers

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 %. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire «micro-foncier» est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue, lorsque les revenus de ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15 000 €.

Revenus Financiers

Les produits financiers encaissés par la SCPI au titre du placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier, sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % pour les personnes physiques.

Revenus de source étrangère

Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers des actifs situés à l'étranger perçus

par la SCPI sont imposés dans le pays de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition. Linaclub est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

Plus-values sur cession de parts sociales

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour durée de détention et d'une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

Impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) est appliqué sur le patrimoine immobilier. Ainsi, l'investissement en Société Civile de Placement Immobilier entre dans l'assiette de calcul de cet impôt. Les valeurs de l'IFI sont données à titre indicatif par la Société de Gestion. Chaque porteur de parts peut déterminer et retenir une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnel et sous sa responsabilité. Valeur IFI résident au 31/12/2024 : 154,63 €. Valeur IFI non-résident au 31/12/2024 : 27,74 €