

Modèle d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités **économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Dénomination du produit : *SCPI LINA CLUB*

Identifiant d'entité juridique :

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ___%

Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

avec un objectif social

Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?



La prise en compte des caractéristiques extra-financières traduit la volonté de la SCPI **Linaclub** d'appliquer les principes du développement durable à l'immobilier alternatif (hôtellerie, zones d'activités, immobilier de santé, et résidences gérées) et en cherchant à améliorer la performance extra-financière des actifs sous gestion.

Le déploiement d'une stratégie ISR pour le fonds a pour objectif de mesurer les actifs à l'acquisition et sous gestion via des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (les critères « ESG »).

La SCPI **Linaclub** cherchera par la prise en compte des critères ESG dans la stratégie du fonds, à améliorer la performance environnementale de ses actifs, en contribuant à une meilleure performance énergétique et en diminuant leur empreinte carbone. La SCPI

Linaclub cherchera également à améliorer la gestion des ressources sur le site, comme l'eau ou les déchets.

La SCPI **Linaclub** s'assurera également de la qualité « sociale » du bâtiment, (ex : les services rendus aux usagers du bâtiment) et de la construction d'une relation durable, engageante et de qualité avec l'ensemble de nos parties prenantes.

- **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

La performance ESG du patrimoine de la SCPI **Linaclub** est donc contrôlée et suivie grâce à une grille d'analyse extra-financière (grille ISR) permettant d'attribuer à chaque actif une note ESG située entre 0 et 100. Cette grille est constituée de plus de 30 critères permettant d'analyser une dizaine de thématiques, réparties sur les piliers « Environnement », « Social » et « Gouvernance ». Les critères sélectionnés par la société de gestion répondent à un double objectif : d'une part, satisfaire les obligations pour le label ISR et s'aligner sur les meilleures pratiques du secteur et d'autre part inscrire le fonds dans une démarche de durabilité.

Chacun des critères est noté à travers une échelle définie par les collaborateurs en charge de l'ISR mais également les collaborateurs de la gestion immobilière, qui ont la meilleure connaissance interne des bâtiments.

Ces notes sont ensuite calculées en fonction de la pondération du pilier afin de donner une note ESG finale.

Piliers	Pondérations
E	50%
S	20%
G	30%

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Les critères sélectionnés par la SCPI **Linaclub** sont les suivants :

Pilier environnemental

- Consommation d'énergie annuelles en énergie finale
- Pilotage et action de diminution de la consommation énergétique

- Energie renouvelable
- Emissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques
- Analyse cycle de vie du bâtiment
- Consommation d'eau
- Actions permettant la réduction des consommations d'eau
- Système de gestion du tri des déchets
- Réemploi des ressources
- Suivi de la production de déchets
- Surface végétalisée
- Actions permettant la préservation de la biodiversité
- Certification du bâtiment et de l'exploitant

Pilier social

- Proximité à un nœud de transports en commun
- Proximité avec des grands axes de communication
- Actions de promotion de la mobilité douce
- Contrôle de la qualité de l'air
- Contrôle de la qualité de l'eau potable
- Nombre de services rendus pour l'utilisateur(s)
- Contrôle de pollution du site (typologie industrie/ centre logistique)
- Accessibilité aux personnes en situation de handicap
- Impact de l'actif sur son territoire

Pilier gouvernance

- Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG
- Cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif
- Mener un audit adaptation et mettre en œuvre les mesures préconisées
- Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG
- Mise en place de questionnaire de satisfaction auprès des usagers
- Part de répondant au questionnaire de satisfaction
- Signature d'une annexe environnementale avec les locataires



● **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?**

Objectif environnemental

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.

Objectif social

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

Objectif de 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.

- ***Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?***

La SCPI **Linaclub** considère que les investissements ne causent pas de préjudice important aux objectifs d'investissement durable car les actifs immobiliers en phase d'acquisition sont soumis à travers l'analyse ESG, d'autre part le property management est engagé dans une démarche de prévention et de gestion des risques liés à la durabilité et travaille pour les actifs existants à la définition de plans d'actions visant à diminuer la vulnérabilité des actifs du patrimoine de la SCPI.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

La SCPI Aestiam **Linaclub** analyse les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions d'investissement. Dans la logique « Best-in-Progress » poursuivie par la SCPI, une amélioration de la performance des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur les principales incidences négatives.

Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

La SCPI **Linaclub** n'investit que dans des actifs immobiliers en directs pour lesquels il n'est pas possible de démontrer le respect des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme.



La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

- Oui
- Non

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

La SCPI **Linaclub** à capital variable a été créée le 7 juin 2024. Elle dispose d'un seul actif immobilier.

La stratégie d'investissement vise à constituer de manière directe un patrimoine immobilier alternatif (hôtellerie, zones d'activités, immobilier de santé, et résidences gérées) situé dans les pays de l'OCDE.

Le patrimoine immobilier de la SCPI est composé, de 73% de locaux d'activités et de 27% de bureaux. Ces derniers sont répartis pour 100% à l'étranger (100% en Espagne)(chiffres au 31/12/2024).

Conjointement à la stratégie d'investissement existante, la société a défini une stratégie ISR ainsi qu'une méthodologie d'analyse ESG et de sélection pour les actifs immobiliers.

La label ISR, permet notamment d'élaborer un plan d'amélioration et de performance ESG pour les actifs existants appartenant à la catégorie « Best-In-Progress ».

● **Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

La SCPI **Linaclub** est une SCPI de type « classique » qui a pour objet de constituer un patrimoine immobilier alternatif et situés en zone OCDE.

La politique d'investissement de la SCPI **Linaclub** est donc de se positionner sur une sélection rigoureuse d'actifs avec des baux de longue durée et avec des locataires établis.

Globalement, la gestion et les investissements portent sur des biens qui ont pour but de générer des revenus immédiats et en accord avec les objectifs fixés par la société de gestion.

En outre, la SCPI se réserve le droit lorsque qu'une opportunité survient et que les conditions de marchés nous semble favorable, de vendre un ou plusieurs actifs avec l'objectif de dégager une plus-value, de réduire l'emprunt ou pour opérer un nouvel investissement.

Enfin, comme expliqué dans la partie « **caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier** », la SCPI intègre désormais la performance extra-financière, monitorée à travers notre grille d'analyse composée d'une trentaine de critères. Dès l'investissement initial, la SCPI **Linaclub** analyse l'actif à travers une grille simplifiée, avec un focus sur les critères obligatoires du label ISR, des critères d'intégration des mobilités douces et d'attractivité du territoire et de l'analyse des aléas naturels potentiels qui porteraient un risque sur le bâtiment.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

● **Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

Il n'existe pas de taux d'engagement minimal pour réduire la portée des investissements avant l'application de cette stratégie d'investissement.

● **Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?**

La SCPI **LinaClub** ne détient pas de parts de sociétés. A ce jour, la SCPI détient uniquement en direct des immeubles locatifs.



Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Compte tenu de la typologie du produit, les investissements s'entendent des immeubles détenus par le fonds.

Dans le cadre de la labellisation ISR, l'ensemble des immeubles détenus par la SCPI **LinaClub** ont fait l'objet d'une notation E, S et G basée sur la grille d'évaluation ISR. Cette notation

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

engendre un alignement à 100% sur les caractéristiques E/S. Pour autant, la SCPI **LinaClub** s'inscrit dans une logique « Best-in-Progress ». L'amélioration des immeubles est à réaliser. L'alignement à 100% ne signifie pas que 100% des immeubles sont vertueux au regard des caractéristiques E/S. L'objectif est l'amélioration continue de la note ESG de l'actif immobilier via la mise en place d'un plan d'amélioration à horizon de 3 ans à minima pour les actifs ayant une note ESG inférieure à la note seuil fixée préalablement.

● **Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

La SCPI **Linaclub** n'utilise pas de produits dérivés.

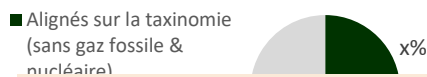


Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

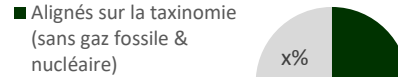
La SCPI **Linaclub** ne s'est pas fixée d'objectif environnemental aligné avec la taxinomie de l'Union Européenne.

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines * sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses *



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines exclues*



Investissements

#1 Alignés sur les caractéristiques E/S (100%)

#1B Autres caractéristiques E/S (100%)

La catégorie #1 **Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie #2 **Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie #1 **Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie #1A **Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie #1B **Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
 - **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
 - **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
 - **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

La SCPI **Linaclub** ne définit pas de part minimale d'investissements dans les activités transitoires et habilitantes.



Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI **Linaclub** ne définit pas de part minimale d'investissement durable ayant un objectif environnemental qui ne serait pas aligné sur la taxinomie de l'UE.



Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI **Linaclub** ne définit pas de part minimale d'investissement durable ayant un objectif social.



Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Aucun investissement.

Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

La SCPI **Linaclub** ne désigne pas d'indice de référence pour déterminer l'alignement sur les caractéristiques environnementales et sociales.

- ***Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

Non applicable.

- ***Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?***


Non applicable.

- ***En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?***

Non applicable.

Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?

Non applicable.

Le symbole  représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



