

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.

Dénomination du produit : SCPI LINA CLUB

Identifiant d'entité juridique : 933 176 570

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.

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

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, sur toutes les classes d'actifs, y compris sur les actifs « alternatifs » (hôtels, locaux d'activité, établissement de santé, résidences gérées, etc.) et en cherchant à améliorer la performance extra-financière des actifs sous gestion.

Le déploiement d'une stratégie ESG 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 permettant d'attribuer à chaque actif une note ESG située entre 0 et 100. Cette grille est constituée de plus de 20 critères permettant d'analyser une dizaine de thématiques, réparties sur les piliers « Environnement », « Social » et « Gouvernance ». Les critères sélectionnés, par la société de gestion, permettent de 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'ESG 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.

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

Piliers	Pondérations
E	50%
S	20%
G	30%

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

Pilier environnemental

- Consommation d'énergie annuelles en énergie finale ;
- 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 ;
- Surface végétalisée ;
- Actions permettant la préservation de la biodiversité ;
- Certification du bâtiment ;

Pilier social

- Proximité à un nœud de transports en commun ;
- 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) ;

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 et à diminuer la performance énergétique et carbone de ses actifs. Elle 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'action in situ.

Objectif social

La SCPI **Linaclub** s'engage pour la santé et le confort de ses usagers à travers des contrôles de la qualité de l'eau et de l'air, en valorisant les services mis à disposition au sein des actifs, et s'assurant de la bonne accessibilité du bâtiment aux personnes en situation de handicap. Enfin, la SCPI a pour objectif d'améliorer la mobilité de ses usagers par l'intermédiaire d'actions de promotion de la mobilité douce, notamment via la présence de borne pour véhicules électriques, de stockage à vélo et d'action de co-voiturage.

Objectif de gouvernance

La SCPI **Linaclub** s'engage pour améliorer la résilience de ses actifs face au changement climatique. Elle réalise une étude spécifique pour déterminer les risques climatiques qui menacent son activité, et cherche à mettre en œuvre des solutions pour les réduire. D'autre part, la SCPI a pour objectif l'implication des différentes parties prenantes à travers une démarche de sensibilisation aux enjeux ESG. Enfin, la SCPI a pour objectif de gérer durablement la chaîne d'approvisionnement à travers un critère d'évaluation sur l'engagement des prestataires immobiliers à des clauses ESG.

- ***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.

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

La SCPI **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.

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.

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

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

La SCPI **Linaclub** à capital variable a été créée le 24 septembre 2024. Elle ne dispose donc pas encore d'actifs immobiliers.

Toutefois, la stratégie d'investissement vise à constituer un patrimoine immobilier diversifié, notamment d'actifs dits « alternatifs » (hôtels, locaux d'activités, établissement de santé, résidences gérées, etc.) situés en Europe (Union Européenne, Royaume-Uni, Norvège, Islande, Suisse, Liechtenstein).

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

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

- ***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 ?***

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.

La SCPI **Linaclub** a pour objet de constituer patrimoine immobilier diversifié, notamment d'actifs dits « alternatifs » (hôtels, locaux d'activités, établissement de santé, résidences gérées) situés en Europe (Union Européenne, Royaume-Uni, Norvège, Islande, Suisse, Liechtenstein).

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 marché semble favorables, de vendre un ou plusieurs actifs, 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, monitoré à travers notre grille d'analyse composé d'une vingtaine de critères. Dès l'investissement initial, la SCPI **Linaclub** analyse l'actif à travers une grille simplifiée, avec un focus sur les 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.

- ***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** investit directement dans des actifs immobiliers pour lesquels il n'est pas possible de démontrer une bonne gouvernance, notamment en ce qui concerne la

rémunération du personnel, les relations avec le personnel, la qualité de la structure de gestion.



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

La SCPI **Linaclub** investit directement dans des actifs immobiliers pour lesquels il n'est pas possible de démontrer une bonne gouvernance, du fait de la typologie de l'actif.

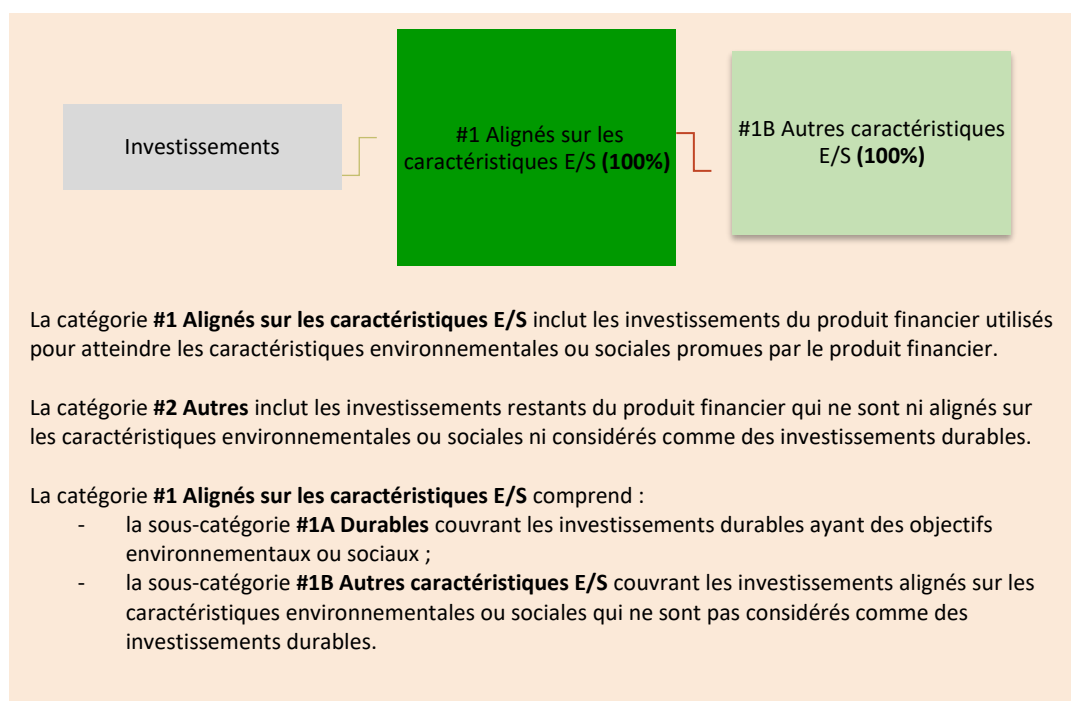
Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

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.

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

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

La SCPI **Linaclub** n'investit pas dans des produits dérivés, sauf lorsqu'il s'agit de couvrir un risque de taux ou de change.



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.

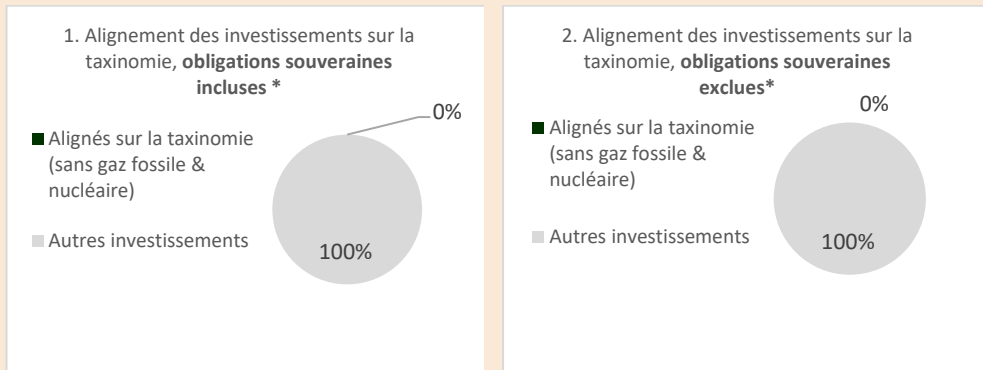


Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

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

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

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.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

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.

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



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.