

Bulletin trimestriel d'information

SCPI LOG IN

3^e trimestre 2024

valable jusqu'au 31 décembre 2024

Avertissement : acquérir des parts dans la SCPI LOG IN est un investissement immobilier long terme. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Les performances, tout comme la liquidité des parts, ne sont pas garanties. Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs. L'investissement dans ce fonds comporte des risques qui sont détaillés dans la documentation et notamment la note d'informations et disponibles sur le site internet de la société de gestion : <https://theoreim.com/gamme/scpi-login/>

ÉDITO

Cher(e)s associé(e)s,

LOG IN est une SCPI thématique qui affiche une stratégie de conviction : la volonté de contribuer à la réindustrialisation européenne au travers de l'immobilier. La SCPI a choisi d'investir dans des actifs immobiliers productifs, logistiques et numériques essentiels à la souveraineté et l'indépendance de l'Europe. Selon le *Real Estate Chartbook Q3 2024* pour l'Europe et le Royaume-Uni d'Oxford Economics, le secteur logistique et industriel européen est attendu comme le plus performant dans les cinq prochaines années, porté par le développement du commerce en ligne et le retour des chaînes de production en Europe, dans un contexte macroéconomique favorable.

Au 3^{ème} trimestre 2024, l'attractivité de LOG IN se renforce et la collecte poursuit ainsi sa croissance avec plus de 13 millions d'euros de collecte nette (+56% par rapport au 3^{ème} trimestre 2023). Ces souscriptions portent la capitalisation de votre SCPI à 149,5 millions d'euros à fin septembre 2024 et aucune part n'est en attente de retrait.

Cette collecte a permis à votre SCPI de poursuivre la diversification de son portefeuille avec l'acquisition de 2 actifs. Le premier actif est situé à Espelkamp en Allemagne et le second est situé à proximité de Vérone, en Italie. LOG IN compte désormais 10 actifs répartis dans quatre pays européens (Allemagne, Italie, Royaume-Uni, Espagne) avec un taux d'occupation financier de 100% et une durée ferme moyenne résiduelle des baux de près de 8 ans au 30 septembre 2024.

Au cours du 3^{ème} trimestre 2024, votre SCPI a également mis en place son premier financement sous la forme d'une ligne de crédit renouvelable de 10 millions d'euros, qui permettra de se positionner en amont sur des nouvelles opportunités d'investissement. À ce jour, cette ligne de crédit n'a pas été utilisée.

Au titre du 3^e trimestre 2024, le dividende versé s'élève à 3,33 €/part en pleine jouissance sur le trimestre, correspondant à un dividende brut de fiscalité étrangère de 3,98 €/part.

Le taux de distribution* cible pour 2024 est en ligne avec celui de 2023.

Romain Welsch, Président de Theoreim

CARACTÉRISTIQUES

Prix de souscription	:	250€
Valeur de retrait	:	225€
Minimum de parts	:	4
Délai de jouissance	:	1 ^{er} jour du 6 ^{ème} mois
Date de création	:	3 octobre 2022
Visa AMF	:	N° 22-16 délivré le 13/09/2022
Durée de la SCPI	:	99 ans
Capital Maximum Statutaire	:	600 000 000 €
Dépositaire	:	CACEIS
Évaluateur immobilier	:	BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION
Commissaire aux comptes	:	KPMG
Classification	:	SCPI thématique à capital variable

À risque plus faible

À risque plus élevé



CHIFFRES CLÉS

	30/09/2024
Capitalisation (en €)	: 149 504 750
Capital nominal (en €)	: 89 702 850
Nombre de parts	: 598 019
Nombre d'associés	: 2 332
Endettement	: néant
Taux de distribution* 2023	: 6,21%
TRI cible	: 5%

Le taux de distribution prévisionnel n'est pas garanti. La SCPI ne garantit pas le capital investi.

PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

Valeur vénale des immeubles (en €)	:	110 967 171
Nombre d'immeubles	:	10
Surface totale en m ²	:	139 094
TOF**	:	100%
TOP	:	100%
Nombre de locataires	:	13
Durée moyenne ferme des baux (WALB)	:	8 ans
Durée totale moyenne des baux (WALT)	:	9,6 ans

*À compter du 1^{er} janvier 2022 s'appliquent de nouvelles modalités de calcul et de publication des données financières définies par l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Ainsi, le taux de distribution remplace désormais le TDVM, il est exprimé brut de fiscalité.

**Le calcul du TOF (taux d'occupation financier) est également modifié. Il est complété par le TOP (taux d'occupation physique). Les nouvelles définitions de ces indicateurs et leurs calculs sont détaillés dans le lexique.

DONNÉES FINANCIÈRES

1/ Marché des parts

	31/03/2023	30/06/2023	30/09/2023	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024
Nombre de parts souscrites	121 261	34 322	33 929	41 566	52 051	63 083	52 989
Nombre de parts annulées	-	-	40	-	16	1 600	14
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-	-	-	-	-

2/ Distribution par part (en jouissance)

	Total 2023	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024
Revenus bruts de fiscalité étrangère / part	15,53€	3,69€	3,92€	3,98€
Revenus nets distribués / part*	13,32€	2,97€	3,33€	3,33€
Date de distribution		Mai 2024	Juillet 2024	Octobre 2024

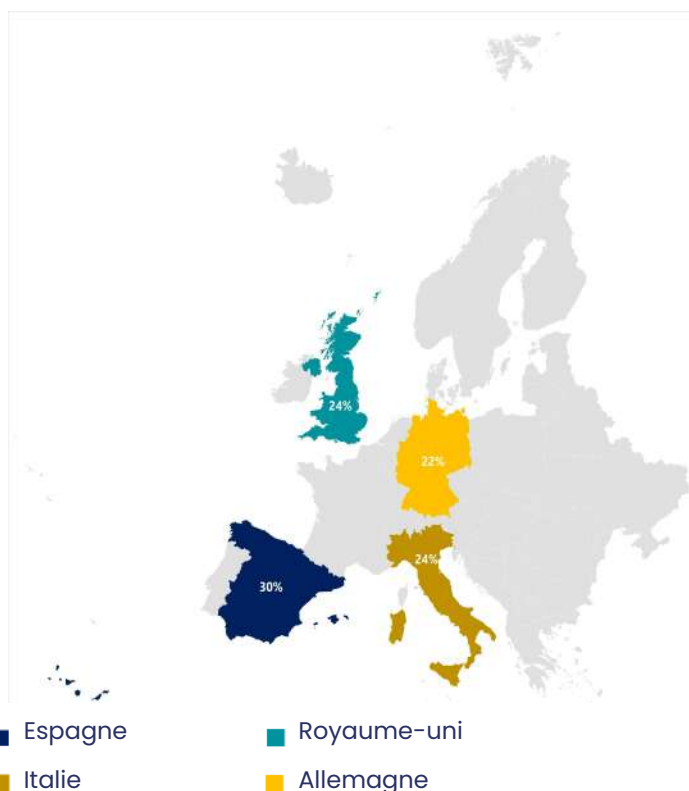
*hors déduction du prélèvement libératoire sur les produits financiers issus des placements de la SCPI

3/ Valeur par part (en €)

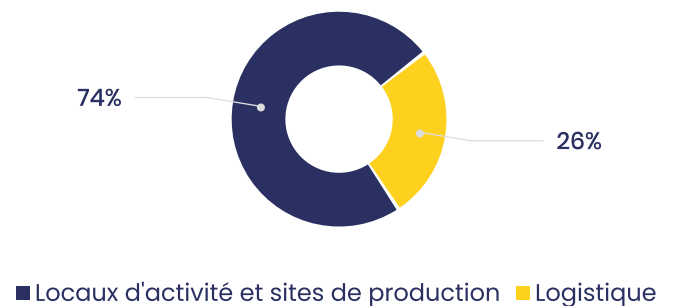
	31/12/2022	31/12/2023	30/06/2024
Valeur comptable/part	216,56	211,05	213,45
Valeur de réalisation/part	220,89	218,89	223,52
Valeur de reconstitution/part	250,62	257,54	259,69

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Répartition géographique 30/09/2024
(en % de la valeur vénale HD)



Répartition par typologie 30/09/2024
(en % de la valeur vénale HD)



FOCUS SUR DEUX INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE



Cet actif de 22 000 m², situé à Espelkamp, pôle technologique majeur en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, à proximité de la région logistique de Bielefeld/Münster/Osnabrück en Allemagne, est loué dans le cadre d'un bail double net avec une durée résiduelle de près de 9 ans à un locataire spécialisé dans la conception et la production des solutions complètes de caisses enregistreuses, de systèmes de caisses automatiques et de distributeurs automatiques pour les grands clients industriels. Cette acquisition de 16,6 millions d'euros hors droits génère un rendement net initial de 6,7%. De plus, le site dispose de panneaux photovoltaïques en toiture sur une partie des surfaces.

Localisation :	Espelkamp, Allemagne
Type d'actif :	Locaux d'activité et sites de production
Surface :	22 202 m ²
Prix HD HC :	16 580 000 €
Durée résiduelle du bail :	8,8 ans
Date acquisition :	Août 2024



Cet investissement, situé à Bovolone, près de Vérone en Italie, vient compléter une première acquisition d'un bâtiment de 15 000 m² réalisée en novembre 2023. Cette opération de cession-bail (Sale & Lease Back) a permis de signer un nouveau bail de 12 ans avec un groupe international intervenant dans le secteur des solutions de refroidissement. Cette opération complexe menée sur plus de 15 mois représente un montant global de 15,3 millions d'euros hors droits et génère un rendement net initial de 7,65%. La phase 2 du projet permet à LOG IN d'acquérir un bâtiment neuf de 9 700 m² équipé d'éclairage LED, de panneaux photovoltaïques en toiture, et de stations de recharge pour véhicules électriques.

Localisation :	Bovolone, Italie (Phase 2)
Type d'actif :	Locaux d'activité et sites de production
Surface :	9 740 m ²
Prix HD HC :	6 094 600 €
Durée résiduelle du bail :	12 ans
Date acquisition :	Septembre 2024

Les deux investissements décrits et les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION – RETRAIT – CESSIION

Les caractéristiques de la SCPI et les facteurs de risques sont décrits dans la note d'information disponible sur le site de la société de gestion. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

Prix de souscription : il est composé du nominal de 150 €, et d'une prime d'émission de 100 €, soit 250 €. La commission de souscription s'établit à 12 % TTC. Le client est informé que la Société de Gestion peut rétrocéder une partie de la commission de gestion aux distributeurs et aux prestataires immobiliers.

Minimum de souscription : première souscription de 4 parts soit 1 000 € minimum, prime d'émission incluse, qui peut être suivie de versements périodiques à partir de 250 € en part entière (mensuel, trimestriel, semestriel, annuel)

Conditions de retrait des associés : La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement.

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions. Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions d'un montant suffisant. Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente. En l'absence de fonds de remboursement, la valeur de retrait s'élève à 225 €/part. Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen des bulletins de retrait prévus à cet effet.

Conditions de cession de gré-à-gré : Les cessions effectuées directement entre associés et acquéreurs sont réputées réalisées sans intervention de la Société de Gestion. Le prix est librement fixé entre les parties. Lorsque l'acquéreur est déjà associé de la SCPI, la cession est libre, il suffit de la signifier à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec avis de réception. Lorsque l'acquéreur n'est pas associé de la SCPI, la cession de parts, est soumise à l'agrément de la Société de Gestion. L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée conformément aux conditions décrites dans la note d'information. Un droit d'enregistrement, actuellement de 5 %, est exigible sur le prix de la vente et sa justification du paiement au Trésor doit être remise à la Société de Gestion. La jouissance des parts est transférée aux acquéreurs à compter du premier jour du mois au cours duquel la mutation a lieu.

RISQUES ET AVERTISSEMENTS

Risque de liquidité : La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

Risque de change : La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur des actifs situés dans des pays hors de la zone euro. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert et la SCPI pourra bénéficier ou pâtir des variations des taux de change.

Risque de durabilité : Le risque de durabilité est un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance d'entreprise, dont la survenue peut avoir un effet négatif important réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement. La société de gestion prend en compte ces risques dans ses décisions d'investissement.

Risque lié au marché immobilier : Les investissements réalisés par le fonds seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers faisant l'objet de travaux de rénovation. La performance des actifs acquis par SCPI LOG IN dépend de l'évolution des marchés immobiliers.

Risque lié au recours à l'endettement : La SCPI LOG IN pourra recourir à l'endettement dans la limite de 40 % de la valeur des immeubles détenus directement ou indirectement. Le recours à l'endettement augmente le potentiel de performance de l'investissement, mais également le risque de perte. En cas de recours l'emprunt pour la souscription ou l'acquisition de parts de la SCPI

- Le souscripteur ou l'acquéreur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
- En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital ;
- En cas de cession des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

Risque de perte en capital : La SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

SRRI : L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé le produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés immobiliers et financiers, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Autres facteurs de risques : Pour plus de détails sur les caractéristiques et facteurs de risque de la SCPI LOG IN, nous vous invitons à consulter la note d'information disponible sur le site internet de la société de gestion.

THEOREIM

SCPI LOG IN

Connectez-vous à
l'immobilier logistique
et industriel européen



DISTINCTIONS



Votre SCPI s'est distinguée à deux reprises au Grand Prix des SCPI du magazine Mieux Vivre votre argent, mais également sur le site dédié aux épargnants Tout sur mes finances



LEXIQUE

Capitalisation : Il s'agit du nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

Taux de distribution : Il s'agit de la division (i) du dividende brut (avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

Taux de rendement interne : Le taux de rendement interne (TRI) est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant).

TOF (taux d'occupation financier) : Calcul de la performance locative de la SCPI. Ce taux présente le montant des loyers et indemnités compensatrices de loyer effectivement facturés rapporté au montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

TOP (taux d'occupation physique) : Division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. La surface de chaque actif et la surface totale du patrimoine sont celles figurant dans le rapport annuel d'activité de la SCPI.

Valeur de réalisation : Elle correspond à la valeur vénale du patrimoine augmentée de la valeur nette des autres actifs et diminuée des dettes. Il s'agit de la valeur nette réelle de la société.

Valeur de reconstitution : Elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine de la société. Cette valeur correspond à la valeur que devrait avoir la part afin que le prix payé soit identique entre les nouveaux souscripteurs et les associés, déjà porteurs de parts.

Valeur de retrait : Prix de la souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

Retrouvez SCPI LOG IN sur : <https://theorem.com/gamme/scpi-login/>

Document non contractuel et non exhaustif, réalisé à des fins d'information, par Theorem.

Ce document ne constitue pas une recommandation, une sollicitation d'offre, ou une offre d'achat, de vente ou d'arbitrage de parts de la SCPI présentée.

Pour une information complète, il convient de se référer aux statuts, à la note d'information et au document d'informations clé qui sont à votre disposition sur notre site : <https://theorem.com>

Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : <https://theorem.com/charte-esg/>

THEOREIM SAS au capital de 128 256 euros

Siège social : 105-109, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris

RCS Paris n°882 005 622

Société de gestion agréée par l'AMF sous le numéro GP20000030 en date du 11 septembre 2020.

