

## Bulletin Trimestriel d'information

## SCPI LOG IN

2<sup>ème</sup> trimestre 2023valable du 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 1<sup>er</sup> octobre 2023

**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,

Votre SCPI LOG IN a pour objectif de contribuer à la réindustrialisation de l'Europe au travers de l'immobilier. Elle s'inscrit dans la dynamique géopolitique de recentrage des activités de production sur les zones d'influence européennes visant ainsi à renforcer l'autonomie stratégique de notre territoire. Corrélés à cette dynamique, les fondamentaux du marché immobilier des locaux industriels et logistiques sont excellents. La pénurie de biens et la raréfaction des fonciers offrent de bonnes perspectives locatives sur ce secteur.

En outre, avec un lancement en fin d'année 2022, votre SCPI investit dans un marché où les valorisations sont plus attractives qu'au début de l'année 2022. Ainsi au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023, ce sont 3 immeubles qui ont été acquis dont 2 sont situés au Royaume-Uni et 1 en Espagne, pour un montant de 26 millions€. Le choix du Royaume-Uni répond notamment à une conviction de votre société de gestion car ce pays ayant corrigé ses valeurs plus rapidement que les autres pays malgré de solides fondamentaux sur cette classe d'actif.

Après quelques mois d'activité, LOG IN compte ainsi sept immeubles (dont 5 acquis depuis début 2023) situés dans 4 pays distincts : Espagne, Allemagne, Italie et Royaume-Uni.

Le patrimoine de la SCPI représente une surface totale de 100 000 m<sup>2</sup> environ et son taux d'occupation s'élève à 100% avec une durée résiduelle des baux de près de 9 années.

Ces acquisitions sont le reflet d'une collecte dynamique ; à fin juin 2023, LOG IN totalise d'ores et déjà 89 millions€ de capitalisation. En outre, votre SCPI n'est à ce jour pas endettée. Elle ne supporte donc pas de risque de baisse de son rendement liée à une éventuelle renégociation des conditions de financement.

Par ailleurs, LOG IN s'engage dans une démarche durable visant à améliorer la performance ESG (environnemental, social & gouvernance) de son patrimoine et a obtenu, dans ce cadre, son label ISR immobilier en février 2023.

Dans ces conditions, la SCPI Log In distribuera un dividende de 3,21€ net par part au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023, pour les parts en jouissance à cette date.



Romain Welsch, Président de THEOREIM

## CARACTÉRISTIQUES

Prix de souscription	:	250€
Valeur de retrait	:	225€
Minimum de parts	:	4
Délai de jouissance	:	1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>ème</sup> 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

		30/06/2023
Capitalisation (en €)	:	89 017 750
Capital nominal (en€)	:	53 410 650
Nombre de parts	:	356 071
Nombre d'associés	:	691
Endettement	:	néant
Taux de distribution prévisionnel 2023*	:	[5,49%-5,85%]
Report à nouveau	:	nd.

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

## PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

Nombre d'immeubles	:	7
Surface totale en m <sup>2</sup>	:	93 954
TOF**	:	100%
TOP	:	100%
Nombre de locataires	:	8
Durée moyenne résiduelle des baux	:	9 ans

\*A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 s'appliquent de nouvelles modalités de calcul et de publication des données financières définies par l'IASPIM (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

	31/12/2022	31/03/2023	30/06/2023
Nombre de parts souscrites	200 488	121 261	34 322
Nombre de parts annulées	-	-	-
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

2/ Distribution par part (en jouissance)

	2022	1er Trimestre 2023	2ème trimestre 2023
Revenus bruts de fiscalité étrangère / part	0€	3,76€	3,74€
Revenus nets distribués / part*	0€	3,21€	3,21€
Date de distribution		Mai 2023	Juillet 2023

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

3/ Valeur par part (en €)

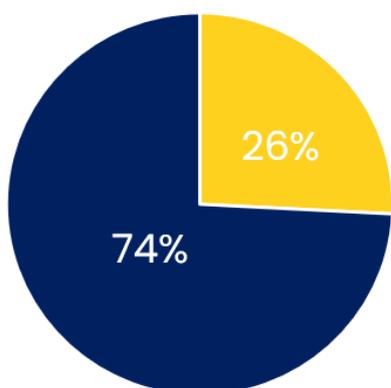
Valeur comptable/part	216,56
Valeur de réalisation/part	220,89
Valeur de reconstitution/part	250,62

## Valeurs IFI indicatives au 31/12/2022

Résident français	Non résident
119,89€/part	néant

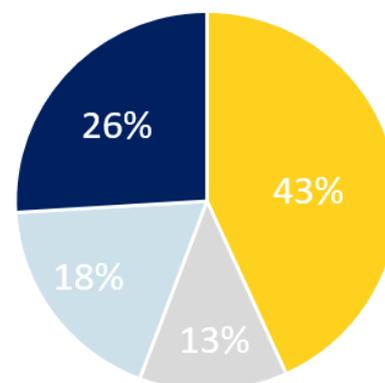
## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Répartition par typologie 30/06/2023



■ Logistique ■ Locaux d'activité et sites de production

Répartition géographique 30/06/2023



■ Espagne ■ Allemagne ■ Italie ■ Royaume-Uni

## ZOOM SUR LES ACQUISITIONS DU 2 ÈME TRIMESTRE 2023



Situé au cœur du bassin industriel anglais, à Nottingham, cet ensemble immobilier est loué à Hunter Douglas, une entreprise leader au Royaume-Uni dans la fabrication de stores et rideaux. Loué depuis 2007 au locataire actuel dans le cadre d'un bail de 20 ans fermes, ce bâtiment de 12 000 m<sup>2</sup> accueille quotidiennement plus de 250 employés.

Localisation :	Nottingham, Royaume-Uni
Type d'actif :	Locaux d'activités et sites de production
Surface :	12 000 m <sup>2</sup>
Prix HD HC :	11 303 430 €
Durée résiduelle du bail :	4,1 ans
Date acquisition :	Juin 2023



Situé au cœur du berceau anglais de la sidérurgie, à Sheffield, cet actif est loué à une société établie dans le stockage et la préparation des expéditions de pièces d'acier. L'immeuble, développant une surface de 5 100 m<sup>2</sup> environ, loué dans le cadre d'un bail résiduel ferme de 14 années, est occupé depuis sa construction en 1996 par l'entreprise Cogne.

Localisation :	Sheffield, Royaume-Uni
Type d'actif :	Locaux d'activités et site de production
Surface :	5 100m <sup>2</sup>
Prix HD HC :	6 239 400 €
Durée résiduelle du bail :	13,78
Date acquisition :	Juin 2023



Situé à Pampelune en Espagne, cet ensemble de 3 immeubles développés entre 2004 et 2019 s'étend sur 15 200 m<sup>2</sup> dont près de 14 000 m<sup>2</sup> de surface de stockage est loué à l'entreprise Vicarli, une entreprise spécialisée dans l'assemblage et la livraison d'éoliennes dans le cadre d'un bail ferme de 11 années.

Localisation :	Pampelune, Espagne
Type d'actif :	Logistique
Surface :	15 167 m <sup>2</sup>
Prix HD HC :	8 600 000 €
Durée résiduelle du bail :	11 ans
Date acquisition :	Juin 2023

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION - RETRAIT - CESSION

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.

**Conditions de souscription :** Le minimum de souscription est de 4 parts. Les associés existants peuvent souscrire un nombre de part inférieur. Le prix de souscription tous frais compris est de 250 €, dont 25 € TTC de prime d'émission. Celle-ci intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la société de gestion, fixée à 10,00 % HT (12% TTC) du prix de souscription prime d'émission incluse.

Les parts souscrites porteront jouissance le premier jour du sixième mois suivant la souscription.

**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 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.

## 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.

**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://theoreim.com/gamme/scpi-login/>

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

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://theoreim.com>

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

