

THEOREIM

SCPI LOG IN

Connectez-vous à  
l'immobilier logistique  
et industriel européen



## Bulletin trimestriel d'information

### SCPI LOG IN

3<sup>ème</sup> trimestre 2023

valable du 1<sup>er</sup> octobre 2023 au 31 décembre 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-logicin/>

#### ÉDITO

Cher(e)s associé(e)s,

Votre SCPI LOG IN poursuit son objectif de réindustrialisation de l'Europe via l'acquisition d'actifs immobiliers logistiques et industriels. 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.

Dans un contexte économique incertain, les actifs industriels et logistiques restent une classe d'actifs résiliente. Les tendances structurelles (développement de l'e-commerce, réindustrialisation de l'Europe...) favorables se traduisent par un manque de surfaces disponibles à la location réduisant ainsi les délais de vacance et soutenant les valeurs locatives. Ainsi, les loyers *prime* dans le secteur de la logistique et de l'industrie sur les marchés européens restent solides; sur les douze derniers mois, à fin juin 2023, ces loyers ont augmenté de 13,8 % en moyenne.

La hausse des taux d'intérêt a eu un impact à la baisse sur les prix immobiliers. L'Autorité des marchés financiers a demandé à l'ensemble des gérants de SCPI de procéder à une expertise de leur patrimoine au 30 juin 2023 et si nécessaire, de modifier la valeur de part des fonds au plus tard à fin septembre. Votre société de gestion a donc procédé à la réévaluation des actifs du portefeuille immobilier de la SCPI LOG IN; à la suite de cet exercice, la valeur de reconstitution par part s'est appréciée. Elle s'élève à 254,34 €/part versus 250,62 €/part au 31 décembre 2022. Le prix de souscription de la SCPI LOG IN reste néanmoins inchangé et s'établit à 250€/part. Cette bonne performance s'explique notamment par la structure du portefeuille immobilier, constitué à partir d'octobre 2022, soit après le début de la baisse des valeurs immobilières.

De plus, aucun endettement n'a été mis en place à ce jour. LOG IN n'est donc pas exposée à un risque de refinancement qui pourrait entraîner une baisse des revenus locatifs.

Au cours du troisième trimestre 2023, la collecte nette de LOG IN s'élève à près de 8,5 M€ avec 33 889 nouvelles parts souscrites au prix de 250 €. Cette collecte permet à votre SCPI de poursuivre ses acquisitions. LOG IN est entrée en exclusivité sur 2 actifs qui pourraient être acquis dans le courant du 4<sup>ème</sup> trimestre sous réserve de la finalisation de due diligences satisfaisantes.

Le portefeuille immobilier permet de verser au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre un dividende de 3,86 €/part brut de fiscalité étrangère pour une part de pleine jouissance sur le trimestre.



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



Rendement potentiellement plus faible

Rendement potentiellement plus élevé

#### CHIFFRES CLÉS

		30/09/2023
Capitalisation (en €)	:	97 490 000
Capital nominal (en €)	:	58 494 000
Nombre de parts	:	389 960
Nombre d'associés	:	871
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 m2	:	93 954
TOF**	:	100%
TOP	:	100%
Nombre de locataires	:	8
Durée moyenne résiduelle des baux	:	8,16 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'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

	2022	1 <sup>er</sup> trimestre 2023	2 <sup>ème</sup> trimestre 2023	3 <sup>ème</sup> trimestre 2023
Nombre de parts souscrites	200 488	121 261	34 322	33 929
Nombre de parts annulées	-	-	-	40
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-	-

### 2/ Distribution par part (en jouissance)

	2022	1 <sup>er</sup> trimestre 2023	2 <sup>ème</sup> trimestre 2023	3 <sup>ème</sup> trimestre 2023
Revenus bruts de fiscalité étrangère / part	0€	3,76€	3,74€	3,86€
Revenus nets distribués / part*	0€	3,21€	3,21€	3,21€
Date de distribution		Mai 2023	Juillet 2023	Octobre 2023

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

### 3/ Valeur par part (en €)

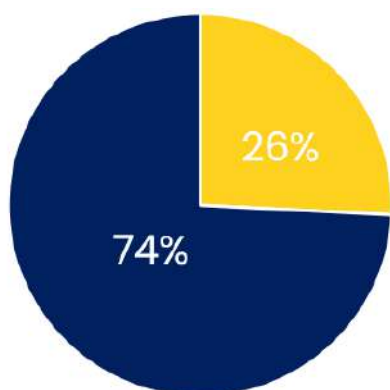
	31/12/2022	30/06/2023 (actualisation)
Valeur comptable/part	216,56	212,34
Valeur de réalisation/part	220,89	216,93
Valeur de reconstitution/part	250,62	254,34

#### Valeurs IFI indicatives au 31/12/2022

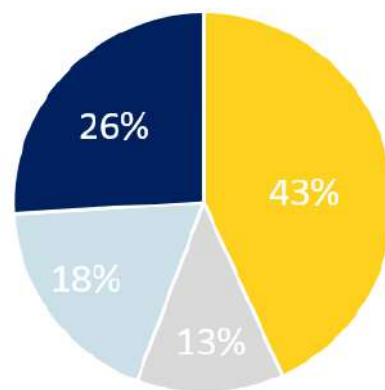
Résident français	Non résident
119,89€/part	néant

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Répartition par typologie 30/09/2023



Répartition géographique 30/09/2023



■ Logistique ■ Locaux d'activité et sites de production ■ Espagne ■ Allemagne ■ Italie ■ Royaume-Uni

THEOREM

SCPI LOG IN

Connectez-vous à  
l'immobilier logistique  
et industriel européen

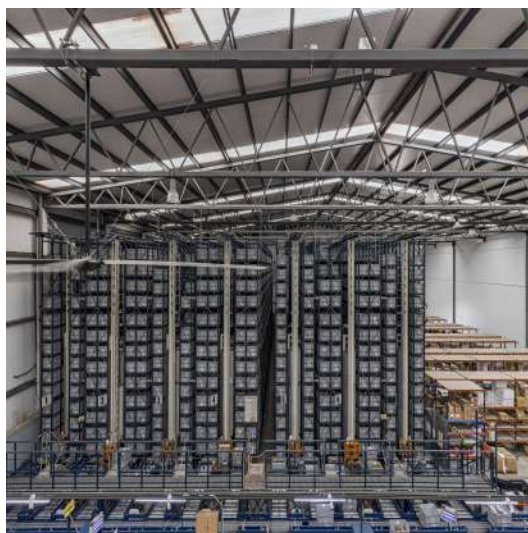


FOCUS SUR DEUX DEUX ACTIFS DÉTENUS PAR LOG IN (VUE INTÉRIÈRE)



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

L'actif de Sheffield est loué à Cogne, une société établie dans le stockage et la préparation des expéditions de grandes pièces d'acier. L'immeuble développe une surface de 5 100 m<sup>2</sup> et est loué depuis sa construction à cette société qui l'a adapté à ses besoins spécifiques.



Localisation :	Alicante, Espagne
Type d'actif :	Logistique
Surface :	10 790m <sup>2</sup>
Prix HD HC :	11 000 000 €
Durée résiduelle du bail :	14
Date acquisition :	Décembre 2022

L'actif d'Alicante est le centre d'expédition de Blinker, une entreprise spécialisée dans la fourniture de matériel de maintenance à destination des professionnels. La société a récemment investi dans l'un des tout dernier système robotique logistique qui améliore leur efficacité et leur agilité tout en réduisant les coûts et les délais d'acheminement de leurs marchandises en Europe. Ils sont ainsi capables de livrer leurs produits entre 24 et 48h maximum en Europe.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

# THEOREM

SCPI LOG IN

Connectez-vous à  
l'immobilier logistique  
et industriel européen



## 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.

**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.



THEOREIM

SCPI LOG IN

Connectez-vous à  
l'immobilier logistique  
et industriel européen



## 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/>

