La SCPI LOG IN
FranceSCPI.com

Bulletin trimestriel d'information SCPI LOG IN

2EME TRIMESTRE 2025

Valable jusqu'au 30 septembre 2025

Édito

par Romain Welsch
Président de Theoreim

Chers Associés,

Au 2e trimestre 2025, la SCPI LOG IN a poursuivi sa croissance avec une collecte brute de 16,3 M €, portant sa capitalisation à 192,1 M € au 30/06/2025. Ce dynamisme reflète l'intérêt croissant des investisseurs pour notre stratégie, portée par l'essor du e-commerce, la relocalisation industrielle et la quête de souveraineté économique européenne.

Le portefeuille comprend 14 actifs dans 5 pays (Allemagne, Italie, Royaume-Uni, Espagne, Irlande), avec un taux d'occupation financier de 100 % et une durée ferme moyenne des baux de 9,2 ans.

Deux nouvelles acquisitions sont en cours, dont une déjà sécurisée en Italie. Elles permettront de poursuivre le déploiement de la collecte et de renforcer la diversification de votre SCPI.

La valeur vénale du portefeuille s'établit à 156,6 M €, en légère hausse de +0,09 % à périmètre constant et hors effet de change.

Le dividende brut du 2e trimestre s'élève à 3,80 €/part (2,91 € net), portant le total semestriel à 5,76 € / part, en ligne avec l'objectif de rendement 2025 (6,0–6,5 % brut).

Nous vous remercions pour votre confiance renouvelée et restons pleinement mobilisés pour identifier et sécuriser des opportunités d'investissement créatrices de valeur, au service d'un rendement durable.

Chiffres clés au 30 juin 2025

- CAPITALISATION : **192 121 500 €**
- TAUX DE DISTRIBUTION 2024* : BRUT : **6,30 %** NET : **5,20 %**
- PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2024 : **6,30 %**
- TRI CIBLE 10 ANS** : **5 %**
- TOF*** : **100 %** TOP : **100 %**
- DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX : **9,2 ans**

Indicateur de risque

À risque plus faible — À risque plus élevé

1	2	**3**	4	5	6	7

Rendement potentiellement plus faible — Rendement potentiellement plus élevé

* Taux de distribution brut et net de fiscalité étrangère au titre de l'année 2024, net de frais de gestion. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus et le capital ne sont pas garantis, car ils dépendent de la rentabilité des actifs immobiliers détenus. Investir dans une SCPI comporte des frais, notamment de souscription et de gestion. La durée d'investissement recommandée est de 10 ans.
** La SCPI LOG IN ayant moins de 5 ans, seul le TRI cible est affiché.
*** Le calcul du TOF (taux d'occupation financier) est complété par le TOP (taux d'occupation physique). Les immeubles de la SCPI LOG IN sont actuellement occupés physiquement et financièrement à 100 %. Aucune franchise de loyer n'est en cours. Les nouvelles définitions de ces indicateurs et leurs calculs sont détaillés dans le lexique.

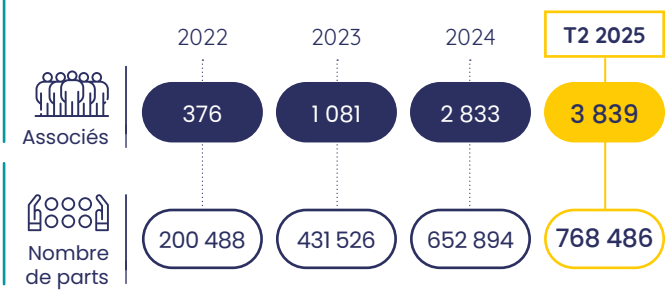
La SCPI LOG IN
FranceSCPI.com

Données financières au 30/06/2025

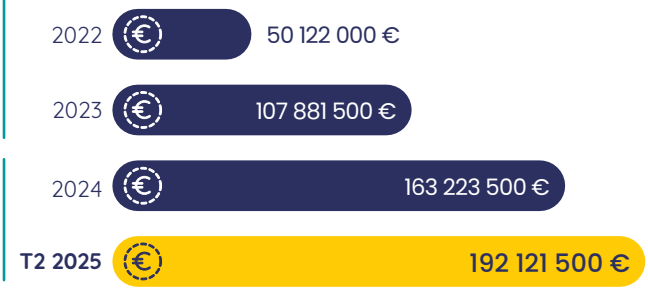
Marché des parts par exercice

	2022	2023	2024	T1 2025	T2 2025
Nombre de parts souscrites	200 488	231 078	223 058	50 499	65 322
Nombre de parts rachetées	-	40	1 690	4	225
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-	-	-

Associés et nombre de parts



Capitalisation



Valeurs du patrimoine au 30/06/2025

224,99 €
VALEUR DE RÉALISATION / PART

Distribution par part (en jouissance)

	TOTAL 2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Revenus bruts de fiscalité étrangère / part	15,75 €	3,87 €	3,80 €		
Revenus nets distribués / part*	12,99 € *dont 2,13 € RAN*	2,85 € *dont 0,12 € RAN*	2,91 € *dont 0,32 € RAN*		
Date de distribution		02/05/25	31/07/25		

Valeurs de référence

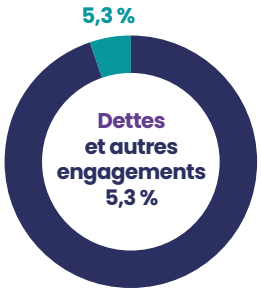
PRIX DE SOUSCRIPTION	250 €
VALEUR DE RETRAIT	225 €
MINIMUM DE PARTS	4
DÉLAI DE JOUISSANCE	1er jour du 6ème mois
VALEUR IFI / PART 2024	résident : 218,26 € non résident : —

* Hors déduction du prélèvement libératoire sur les produits financiers issus des placements de la SCPI. Pour les dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

La SCPI LOG IN
FranceSCPI.com

Patrimoine et situation locative au 30/06/2025

- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un future locataire
- Locaux vacants sous promesse de vente
- Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- Locaux vacants en recherche de locataire



- Valeur de réalisation
- Emprunts bancaires
- Acquisitions payables à terme
- Crédit-Baux immobiliers
- Autres dettes

NOMBRE D'IMMEUBLES
14

NOMBRE DE LOCATAIRES
17

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES
156 645 026 €

SURFACE TOTALE
189 232 M²

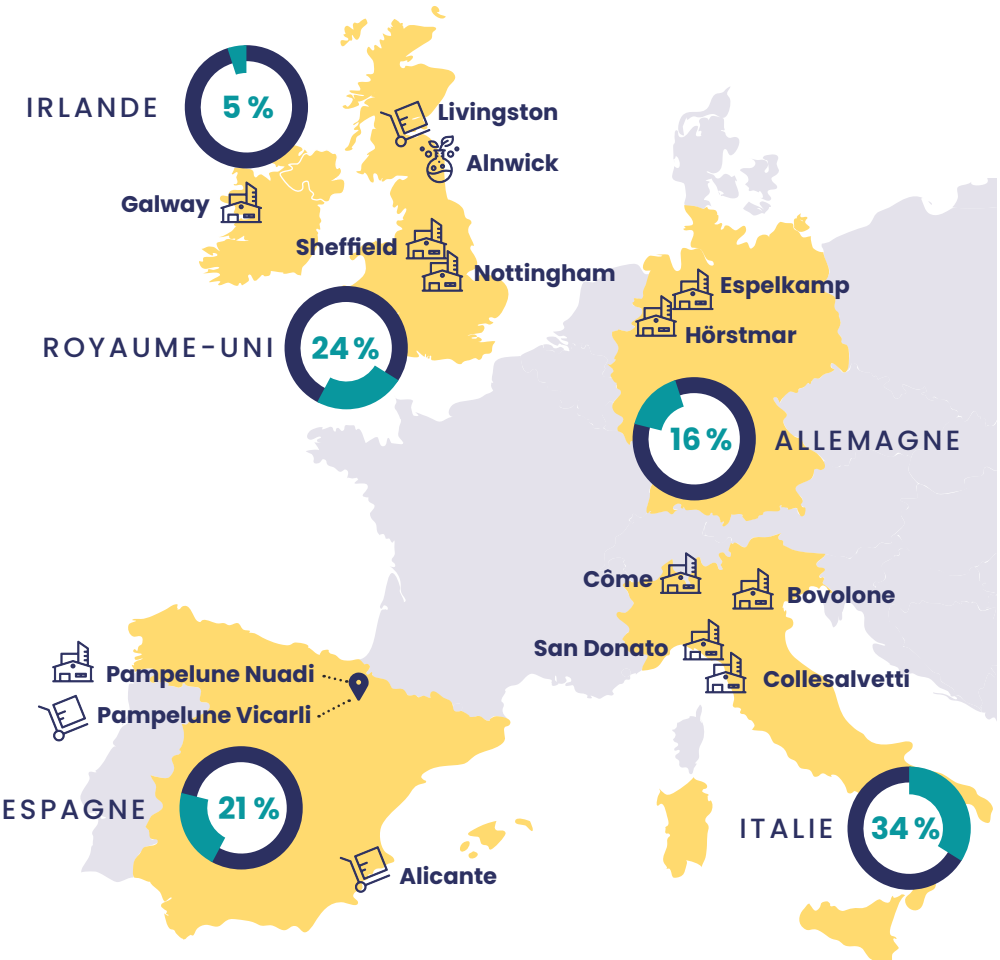
Répartition géographique et sectorielle** 30/06/2025

(en % de la valeur vénale HD)

74 % Locaux d'activités et sites de production

19 % Logistique

7 % Life Science



* Le calcul du TOF (taux d'occupation financier) est également modifié. Il est complété par le TOP (taux d'occupation physique). Les immeubles de la SCPI LOG IN sont actuellement occupés physiquement et financièrement à 100 %. Aucune franchise de loyer n'est en cours. Les nouvelles définitions de ces indicateurs et leurs calculs sont détaillés dans le lexique.
**La répartition sectorielle est celle inscrite dans les actes de propriété mais ne reflète pas nécessairement l'activité du bâtiment.

La SCPI LOG IN
FranceSCPI.com

Acquisitions sur la période

FOSSÒ, ITALIE

DATE ACQUISITION
JUILLET 2025

DURÉE RÉSIDUELLE DU BAIL
15 ANS

SURFACE
3 346 M²

Initialement prévue au cours du deuxième trimestre, l'acquisition de l'actif industriel situé à Fossò, près de Venise, a été finalisée le 11 juillet 2025. D'une superficie de 3 346 m², le bâtiment, entièrement rénové, a été livré clé en main et est loué pour une durée ferme de 15 ans à un acteur industriel italien spécialisé dans la fabrication de semelles pour chaussures de luxe. Cet investissement illustre parfaitement la stratégie de LOG IN : cibler des actifs industriels récents, bien localisés, et occupés par des entreprises engagées dans la durée. Cette opération fait suite à l'acquisition, fin 2024, du site principal à San Donato (Toscane), regroupant siège social, centre de R&D et unité de production sur 9 185 m². L'ensemble des deux actifs représente désormais plus de 12 500 m², loués dans le cadre de baux longs fermes, consolidant un partenariat stratégique de long terme avec un acteur de référence de l'industrie italienne. Le taux de rendement global combiné des deux opérations s'élève à 8 %, traduisant une excellente création de valeur pour les associés de LOG IN.

Locaux d'activités et sites de production

Actualités LOG IN

LOG IN a reçu trois nouvelles distinctions :

PRIX DE LA RÉDACTION ESPOIR
par ToutSurMesFinances

2E PLACE DU GRAND PRIX DE LA DURABILITÉ
par Mieux Vivre Votre Argent

3E PLACE DANS LA CATÉGORIE SCPI SPÉCIALISÉES
par Mieux Vivre Votre Argent

La SCPI LOG IN
FranceSCPI.com

Caractéristiques et conditions

Caractéristiques

- **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 €
- **SFDR :** 8
- **Dépositaire :** CACEIS
- **Évaluateur immobilier :** BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION
- **Commissaire aux comptes :** KPMG
- **Classification :** SCPI thématique à capital variable
- **SCPI labellisée ISR**

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.

- **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 évènement 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 (SCPI et associés) :** 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. Les associés de la SCPI pourraient recourir à 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.

Risques et avertissements (suite)

- **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 3 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.

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/

Lexique

- **Capitalisation :** Il s'agit du nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.
- **PGA (Performance globale annuelle) :** La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année n et la variation du prix de souscription, entre le 1er janvier de l'année n et le 1er janvier de l'année n+1, pour les SCPI à capital variable.
- **Ratio dettes et autres engagements :** Pourcentage de l'endettement et des engagements payables à terme sur le total de l'actif net augmenté des dettes et autres engagements payables à terme.
- **Taux de distribution :** Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds 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) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable. Le taux de distribution est calculé pour une part en pleine jouissance du 1er janvier au 31 décembre de l'année n.
- **TRI (taux de rendement interne) :** Il s'agit du 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) :** Il s'agit de la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.
- **TOP (taux d'occupation physique) :** Il s'agit de la 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 :** Il s'agit du prix de la souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

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.

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/

THEOREIM
Retrouvez la SCPI LOG IN sur :
https://theoreim.com/gamme/scpi-login/