



## Bulletin Trimestriel d'informations

### SCPI LOG IN

1<sup>er</sup> trimestre 2023-valide du 1<sup>er</sup> janvier au 1<sup>er</sup> avril 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/>

#### Edito

Chers associés,

Vous lisez le 1<sup>er</sup> bulletin trimestriel d'informations de votre SCPI LOG IN qui a été lancée en octobre 2022.

LOG IN a pour ambition de participer à la réindustrialisation de l'Europe au travers de l'immobilier. Ce positionnement témoigne de notre conviction que l'immobilier est un actif productif, notamment lorsqu'il participe à la fabrication de biens, à l'approvisionnement en matières premières et produits finis, ainsi qu'au stockage de données.

La genèse de SCPI LOG IN vient d'une réflexion forte portée par :

- Les évolutions de notre environnement géopolitique. La crise du Covid-19 a entraîné des ruptures d'approvisionnement brutales pour certaines catégories de produits démontrant qu'il est important de produire des biens en Europe, d'investir dans notre chaîne logistique et ainsi renforcer l'autonomie stratégique de notre continent. Par ailleurs, la montée du populisme dans le monde, le Brexit, le conflit en Ukraine ont fortement perturbé notre économie mondialisée en remettant en cause notamment l'accès aux matières premières, aux pièces détachées, ou bien à l'énergie, au détriment de notre industrie européenne.
- Les fondamentaux immobiliers des locaux industriels et logistiques et notamment une pénurie de biens à louer et une raréfaction des fonciers disponibles pour construire de nouveaux bâtiments adaptés.

Ainsi, la SCPI cible des actifs immobiliers abritant des activités liées à la production en Europe, en commençant par les bâtiments liés à la recherche, ceux liés à la production, au stockage de biens et de données et à la livraison.

Le lancement de LOG IN intervient dans une période de forte inflation, soutenue par la croissance du prix de l'énergie et par les problèmes de chaînes d'approvisionnement. La brutale remontée des taux impacte les valorisations immobilières et permet donc à votre SCPI de se positionner dans un marché dans lequel les valorisations sont plus attractives qu'au début de l'année 2022.

Dans ce contexte, la SCPI a connu un excellent démarrage en collectant 50 millions€ à fin décembre 2022, permettant ainsi d'acquérir ses deux premiers actifs en Espagne. Un troisième actif, situé en Allemagne, sécurisé à fin décembre 2022 a été définitivement acquis en janvier 2023.

Pour investir localement et être au plus près des marchés, Theoreim est accompagné des équipes de Principal Asset Management<sup>SM</sup> présentes dans les pays ciblés par la SCPI, donnant ainsi à LOG IN une organisation particulièrement adaptée et efficace afin d'accéder à un sourcing de qualité et être proche des immeubles pour leur gestion au quotidien.

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 septembre 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

	31/12/2022
Capitalisation (en K€)	: 50 122 000
Capital nominal	: 30 073 200
Nombre de parts	: 200 488
Nombre d'associés	: 381
Endettement	: néant
Objectif de taux de distribution*	: 5%
Report à nouveau	: néant

#### Patrimoine et situation locative

Nombre d'immeubles	:	2
Surface totale en m2	:	27 573
TOF**	:	100%
TOP	:	100%
Nombre de locataires	:	2

\*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.

\*\*Le calcul du TOF (taux d'occupation financier) est également modifié, est adjoint le TOP (taux d'occupation physique).

Les nouvelles définitions de ces indicateurs et leurs calculs sont détaillées dans le lexique.



## Données Financières

## 1/ Marché des parts

	31/12/2022
Nombre de parts souscrites	200 488
Nombre de parts annulées	-
Nombre de parts en attente de retrait	-

## 2/ Distribution par part (en jouissance)

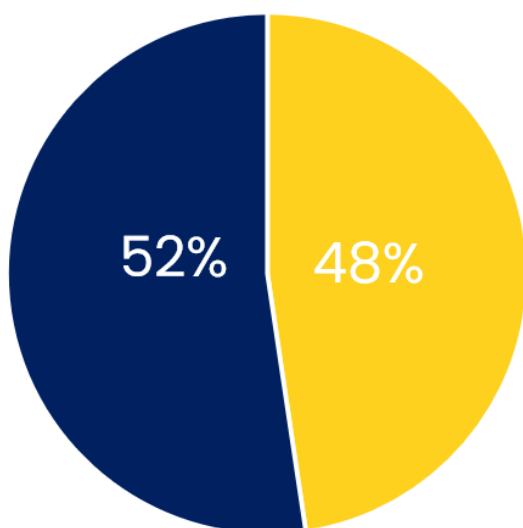
	31/12/2022
Revenus bruts de fiscalité étrangère / part	0€
Revenus nets de fiscalité étrangère / part	0€
Revenus distribués / part	0€
Date de distribution	Non applicable

## 3/ Valeur par part

Valeur vénale/part	Non disponible
Valeur de réalisation/part	Non disponible
Valeur de reconstitution/part	Non disponible
Valeur IFI indicative au 31/12/2022	Non disponible

## Répartition du patrimoine

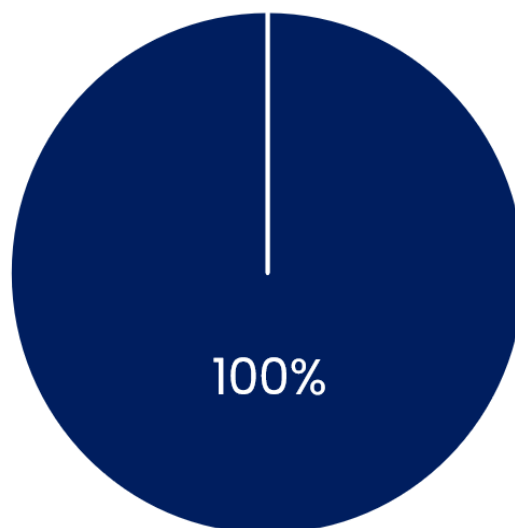
Répartition par typologie 31/12/2022



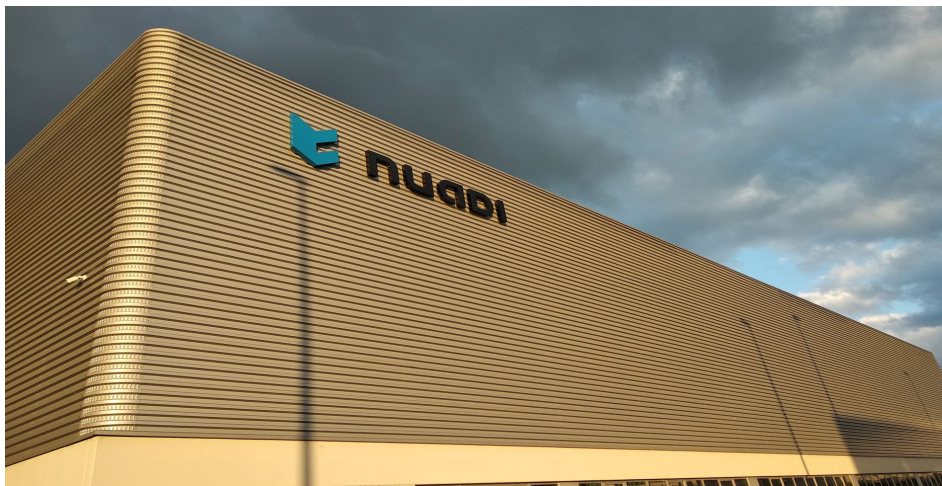
■ Logistique

■ Locaux d'activités et sites de production

Répartition géographique 31/12/2022



■ Espagne



Acquis dans le cadre d'une opération de sale & lease back et constitué d'un ensemble de 3 bâtiments.

Cet actif est situé en Espagne dans la périphérie de Pampelune dans une zone industrielle établie et loué pour une période de 22 ans dont 12 fermes à une entreprise internationale, leader dans le secteur des technologies de freinage.

Ce locataire possède actuellement la certification ISO 14001- Systèmes de management environnemental (SME) qui permet aux entreprises de démontrer leur engagement envers la protection de l'environnement en gérant les risques environnementaux liés à leurs activités.

Localisation Pays et Ville :	Espagne, Pampelune
Type d'actif :	Locaux d'activités
Surface :	16 783 m <sup>2</sup>
Prix HD HC :	12 500 000€
Durée résiduelle du bail :	12
Date acquisition :	22/12/2022



Ce second actif est situé en Espagne dans une zone industrielle d'Alicante, à proximité du centre urbain et du port et est loué dans le cadre d'un bail résiduel ferme de 14 ans.

Le site constitue le siège social et le centre d'expédition d'une entreprise spécialisée dans la fourniture de matériel de maintenance à destination des professionnels, capable de livrer ses produits en 24h à 48h maximum en Europe.

L'activité du locataire n'implique pas une forte consommation d'énergie et il a récemment investi dans un système robotique logistique qui améliore l'efficacité et l'agilité de l'entreprise, en réduisant les coûts et les délais d'acheminement de ses marchandises en Europe.

Localisation Pays et Ville :	Espagne, Alicante
Type d'actif :	Logistique
Surface :	10 790m <sup>2</sup>
Prix HD HC :	11 000 000 €
Durée résiduelle du bail :	14
Date acquisition :	29/12/2022

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.





## 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 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.

**TOF (taux d'occupation financier)** : calcul de la performance locative de la SCPI. Ce taux présente le montant des loyers et indemnités compensatrice 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/>