

## Bulletin trimestriel d'information

## SCPI LOG IN

4<sup>ème</sup> trimestre 2023

valable du 31 décembre 2023 au 31 mars 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,

C'est dans un contexte immobilier chahuté, mais qui a rendu plus attractives les SCPI récentes, que votre SCPI LOG IN vient de clôturer l'année 2023. Lancée au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022, LOG IN a profité d'une collecte croissante et investi dans un marché particulièrement favorable aux investisseurs disposant de capitaux.

Au cours du quatrième trimestre 2023, la collecte brute s'est élevée à près de 10,4 millions€ avec 41 566 nouvelles parts souscrites au prix nominal de 250 €, portant la capitalisation de LOG IN à 107,9 millions€. Au cours de ce même trimestre, deux nouveaux immeubles ont rejoint le portefeuille de la SCPI, désormais constitué de 9 actifs. Le premier, situé à proximité immédiate de Vérone, première zone logistique d'Italie, a été acquis dans le cadre d'une opération de Sale & Lease Back et fait l'objet d'un bail de 12 années fermes. Le second, situé en Écosse, est loué à 2 locataires et offre un potentiel de réversion locative important. Depuis son lancement, votre SCPI n'a pas eu recours à l'endettement pour financer ses acquisitions.

La robustesse du portefeuille immobilier permet de verser, au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre, un dividende de 3,69€/part en pleine jouissance. Le taux de distribution brut de fiscalité étrangère de votre SCPI s'établit donc au titre de l'année 2023 à 6,21%.

Dans un contexte économique de baisse des valeurs immobilières, les acquisitions réalisées ont pu bénéficier d'ajustements de prix à la faveur de votre SCPI. Ainsi, la valeur de reconstitution par part s'est appréciée de +2,8% en 2023.

Les actifs industriels et logistiques disposent d'excellents fondamentaux. La poursuite du développement de l'e-commerce et la réindustrialisation de l'Europe sont constitutives de dynamiques puissantes pour ce secteur immobilier qui offre de bonnes perspectives pour les prochaines années.

Votre SCPI LOG IN continuera à profiter des bonnes conditions du marché à l'investissement pour poursuivre, en 2024, le déploiement de ses capitaux au travers de l'immobilier logistique et industriel. Elle profitera de cette dynamique pour poursuivre sa diversification géographique en Europe, entamée dès son lancement en octobre 2022, et accroître sa diversification locative.



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



## CHIFFRES CLÉS

	31/12/2023
Capitalisation (en €)	: 107 881 500
Capital nominal (en €)	: 64 728 900
Nombre de parts	: 431 526
Nombre d'associés	: 1 081
Endettement	: néant
Taux de distribution 2023*	: 6,21%
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	:	9
Surface totale en m2	:	107 492
TOF**	:	100%
TOP	:	100%
Nombre de locataires	:	12
Durée moyenne résiduelle des baux	:	8 ans

\*À 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

	31/03/2023	30/06/2023	30/09/2023	31/12/2023
Nombre de parts souscrites	121 261	34 322	33 929	41 566
Nombre de parts annulées	-	-	40	-
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-	-

2/ Distribution par part (en jouissance)

	31/03/2023	30/06/2023	30/09/2023	31/12/2023	Total 2023
Revenus bruts de fiscalité étrangère / part	3,76€	3,73€	3,99€	4,05€	15,53€
Revenus nets distribués / part*	3,21€	3,21€	3,21€	3,69€	13,32€
Date de distribution	Mai 2023	Juillet 2023	Octobre 2023	Janvier 2024	

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

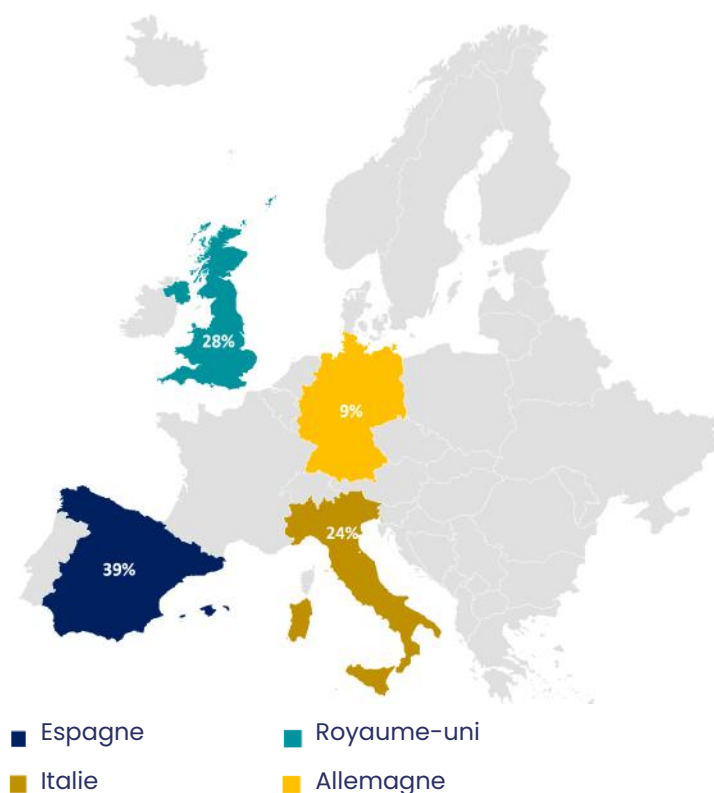
3/ Valeur par part (en €)

	31/12/2022	31/12/2023
Valeur comptable/part	216,56	211,05
Valeur de réalisation/part	220,89	218,89
Valeur de reconstitution/part	250,62	257,54

Sous réserve de validation des valeurs par l'assemblée générale appelée à valider les comptes 2023

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Répartition géographique 31/12/2023  
(en % de la valeur vénale HD)



Répartition par typologie 31/12/2023  
(en % de la valeur vénale HD)



### FOCUS SUR DEUX ACTIFS DÉTENUS PAR LOG IN



Localisation :

Bovolone, Italie

Type d'actif :

Locaux d'activités et sites de production

Surface :

15 110 m<sup>2</sup>

Prix HD HC :

9 205 400 €

Durée résiduelle du bail :

12 ans

Date acquisition :

Novembre 2023

Situé à proximité de la ville de Vérone, à Bovolone, en plein cœur de la principale zone logistique reliant les grandes villes italiennes et européennes. Ce site industriel de plus de 15 000 m<sup>2</sup> construit en 2002 et agrandi en 2020 est loué à Eurocoil dans le cadre d'un Sale & Lease Back avec un bail triple net de 12 ans fermes (avec 3 options de renouvellement de 6 ans chacune). LOG IN a également acquis le terrain nu de près de 15 000 m<sup>2</sup> sur la parcelle adjacente et bénéficie d'une option d'achat sur le bâtiment neuf de 9 740 m<sup>2</sup> en cours de développement par le locataire et activable à compter de la livraison.



Localisation :

Livingston, United Kingdom

Type d'actif :

Logistique

Surface :

7 550 m<sup>2</sup>

Prix HD HC :

7 300 549 €

Durée résiduelle du bail :

2,2 ans

Date acquisition :

Décembre 2023

Situé dans une zone logistique stratégique près d'Édimbourg, avec un accès direct aux principaux axes de communication, l'actif est idéalement positionné sur le principal corridor logistique d'Écosse reliant Glasgow et Édimbourg. Ce site est composé de deux bâtiments logistiques indépendants loués à deux locataires reconnus internationalement et financièrement stables : un centre de distribution DHL, géant mondial du transport express, et un centre Crown Worldwide, spécialiste du stockage sécurisé d'archives et de documents.

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.

**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 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.

## 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/>

