

## Bulletin trimestriel d'information

## SCPI LOG IN

2<sup>e</sup> trimestre 2024

valable jusqu'au 30 septembre 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,

Votre SCPI LOG IN poursuit sa stratégie thématique claire et sa volonté affichée de participer à la réindustrialisation européenne via l'immobilier. L'engagement politique en Europe en faveur de la relocalisation des chaînes de production et du renforcement de nos couloirs et circuits logistiques bénéficient au secteur ciblé par votre SCPI.

Couplé aux évolutions technologiques récentes avec l'arrivée de l'Intelligence Artificielle, la numérisation et la robotique, le secteur immobilier industriel et logistique devrait être la classe d'actifs la plus performante en Europe dans les cinq prochaines années, avec une perspective de croissance positive des loyers qui devrait se poursuivre jusqu'en 2028, selon les analyses d'Oxford Economics. Ces fondamentaux solides se retrouvent dans la gestion de votre SCPI.

A titre d'exemple, l'actif de Livingston a fait l'objet d'une prolongation de son bail avec DHL pour une période de 5 ans. Le loyer de prolongation signé est en augmentation de 28% par rapport au loyer en place et de 8% par rapport au loyer de relocation envisagé lors de l'acquisition de cet actif, témoignant de la qualité du bâtiment et de son intérêt pour le locataire. Ils se traduisent également dans les valeurs de votre SCPI constatées lors de la campagne d'expertises que Theoreim a fait réaliser au 30 juin 2024 par l'expert externe indépendant de SCPI LOG IN : BNP Paribas Real Estate Valuations.

Il résulte de ces évaluations que la valeur reconstitution de votre SCPI s'est à nouveau appréciée et se situe dorénavant à 259,69€/part, soit +3,87% du prix de souscription de la SCPI LOG IN, qui reste inchangé et s'établit à 250€/part. Le patrimoine de votre SCPI est donc impacté favorablement au 1<sup>er</sup> semestre 2024.

Par ailleurs, au cours du 2<sup>nd</sup> trimestre 2024, LOG IN a continué de bénéficier d'une collecte croissante avec une collecte nette de plus de 15,4 M€, portant la capitalisation de votre SCPI à plus de 136 millions€ au 30 juin 2024, et n'a aucune part en attente de retrait.

Au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024, le dividende versé s'élève à 3,33 €/part en pleine jouissance sur le 2<sup>nd</sup> trimestre 2024 correspondant à un dividende brut de fiscalité étrangère de 3,92 €/part. Le taux de distribution\* cible pour 2024 est compris entre 6,10% et 6,30%, en ligne avec 2023.

Enfin, nous sommes fiers de vous annoncer que votre SCPI LOG IN a reçu, le 19 juin 2024, le 1<sup>er</sup> prix au grand prix des SCPI 2024 Mieux Vivre Votre Argent (groupe les Echos/Le Parisien) dans la catégorie des SCPI Logistique et Locaux d'Activités.

Nous vous souhaitons un bel été olympique!

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



## Valeurs IFI préconisées au 31/12/2023

Résident français	:	198,42€/part
Non résident	:	0 €/part

## CHIFFRES CLÉS

30/06/2024

Capitalisation (en €)	:	136 261 000
Capital nominal (en €)	:	81 756 600
Nombre de parts	:	545 044
Nombre d'associés	:	1 872
Endettement	:	néant
Taux de distribution* 2023	:	6,21%

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

## PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

Valeur vénale des immeubles (en €)	:	87 949 698
Nombre d'immeubles	:	9
Surface totale en m2	:	107 492
TOF**	:	100%
TOP	:	100%
Nombre de locataires	:	12
Durée moyenne ferme des baux (WALB)	:	7,7 ans
Durée totale moyenne des baux (WALT)	:	9,8 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	31/03/2024	30/06/2024
Nombre de parts souscrites	121 261	34 322	33 929	41 566	52 051	63 083
Nombre de parts annulées	-	-	40	-	16	1 600
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-	-	-	-

2/ Distribution par part (en jouissance)

	Total 2023	31/03/2024	30/06/2024
Revenus bruts de fiscalité étrangère / part	15,53€	3,69€	3,92€
Revenus nets distribués/ part*	13,32€	2,97€	3,33€
Date de distribution		Mai 2024	Juillet 2024

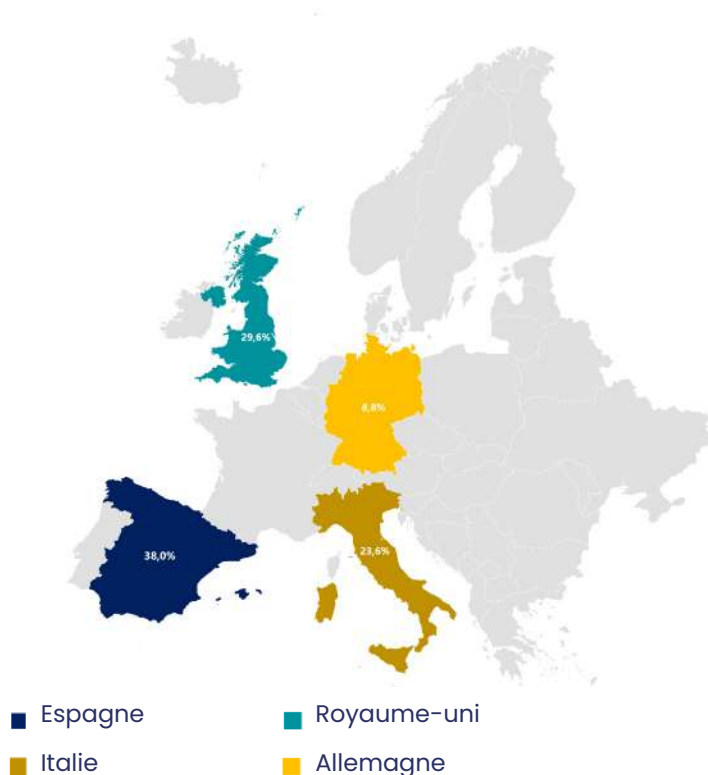
\*hors déduction du prélèvement libératoire sur les produits financiers issus des placements de la SCPI

3/ Valeur par part (en €)

	31/12/2022	31/12/2023	30/06/2024
Valeur comptable/part	216,56	211,05	213,45
Valeur de réalisation/part	220,89	218,89	223,52
Valeur de reconstitution/part	250,62	257,54	259,69

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Répartition géographique 30/06/2024  
(en % de la valeur vénale HD)



Répartition par typologie 30/06/2024  
(en % de la valeur vénale HD)



### FOCUS SUR DEUX ACTIFS DÉTENUS PAR LOG IN



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 :

12,8 ans

Date acquisition :

Juin 2023

Situé au coeur du berceau anglais de la sidérurgie, à Sheffield, cet actif est loué à une société établit 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 12,8 ans, est occupé depuis sa construction en 1996 par l'entreprise Cogne.



Localisation :

Pampelune, Espagne

Type d'actif :

Locaux d'activités

Surface :

16 783m<sup>2</sup>

Prix HD HC :

12 500 000 €

Durée résiduelle du bail :

10,5 ans

Date acquisition :

Décembre 2022

Cet ensemble immobilier constitué de 3 batiments est situé en Espagne dans la périphérie de Pampelune dans une zone industrielle établie, il a été loué fin décembre 2022 pour une période de 22 ans dont 12 fermes à une entreprise internationale, leader dans le secteur des technologies de freinage. Le 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

**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.

## VIE SOCIALE

L'assemblée générale de LOG IN s'est tenue le 12 juin 2024. L'ensemble des résolutions présentées ont été votées à la majorité absolue avec plus de 99% de voix positives. Nous vous remercions pour votre participation à ce moment important de la vie sociale de votre SCPI.

## 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/>

