

## Bulletin Trimestriel d'information

## SCPI LOG IN

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

## Édito

Cher (e)s associé (e)s,

Ce début d'année a été dynamique pour la SCPI LOG IN.

Au cours de ce premier trimestre, votre SCPI a déployé près de 16,5 millions € dans deux actifs situés en Allemagne et en Italie.

Ces acquisitions permettent à la fois de diversifier le risque locatif et géographique de LOG IN.

Ainsi, 6 mois après son lancement, LOG IN détient 4 immeubles, représentant une surface de près de 53 000 m<sup>2</sup>, situés dans 3 pays différents.

Le taux d'occupation s'élève à 100% avec une durée moyenne résiduelle des baux de 8,6 ans, offrant d'excellentes perspectives de flux locatifs. Aucun endettement n'a été mis en place à ce jour sur votre SCPI.

Parallèlement, LOG IN a collecté 30,5 millions € au cours de ce même trimestre portant ainsi sa capitalisation à 80,5 millions€.

Cette collecte permettra de renforcer la diversification du patrimoine en couvrant de nouvelles géographies et en réduisant progressivement l'exposition aux différents locataires.

Le déploiement rapide de la collecte permet, dès à présent, de verser un premier acompte sur dividende représentant 3,76€brut/part en jouissance au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2023.



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

	31/03/2023
Capitalisation (en K€)	: 80 437 250
Capital nominal	: 48 262 350
Nombre de parts	: 321 749
Nombre d'associés	: 525
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	:	4
Surface totale en m <sup>2</sup>	:	52 624
TOF**	:	100%
TOP	:	100%
Nombre de locataires	:	5
Durée moyenne résiduelle des baux	:	8,6 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'ASPI (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. 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**

	31/12/2022	31/03/2023
Nombre de parts souscrites	200 488	121 261
Nombre de parts annulées	-	-
Nombre de parts en attente de retrait	-	-

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

	31/12/2022	31/03/2023
Revenus bruts de fiscalité étrangère / part	0€	3,76€
Revenus nets distribués / part*	0€	3,21€
Date de distribution		Avril 2023

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

**3/ Valeur par part (en €)**

Valeur comptable/part	nd.
Valeur de réalisation/part	nd.
Valeur de reconstitution/part	nd.

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

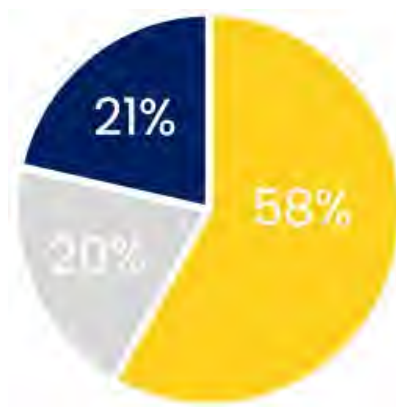
Résident français	Non résident
119,89€/part	néant

**Répartition du patrimoine**

Répartition par typologie 31/03/2023



Répartition géographique 31/03/2023



■ Logistique ■ Locaux d'activité et sites de production

■ Espagne ■ Allemagne ■ Italie



### Zoom sur les acquisitions du 1er trimestre 2023



Situé en Allemagne, à proximité de la ville d'Horstmar, l'actif bénéficie de l'attractivité géographique et économique de la région de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, pilier de l'économie allemande. Carrefour logistique, la zone est également bien desservie par les axes autoroutiers, à proximité de la frontière avec les Pays-Bas.

Loué au leader mondial des solutions climatiques, cet actif est utilisé à des fins de production et de stockage par le leader mondial des solutions climatiques. Il est équipé d'un système photovoltaïque sur la majorité de la surface de sa toiture, fournissant l'électricité produite au locataire.

L'actif présente un potentiel de réversion locative intéressant au terme du bail signé.

Localisation Pays et Ville :	Horstmar, Allemagne
Type d'actif :	Locaux d'activités
Surface :	15 331 m <sup>2</sup>
Prix HD HC :	7 850 000€
Durée résiduelle du bail :	3
Date acquisition :	24/01/2023



Cet actif logistique est situé en Italie, à Côme, dans une zone industrielle établie du corridor logistique Rhin-Alpes.

L'ensemble immobilier de près de 10 000 m<sup>2</sup>, développé en 2003 et rénové en 2019, est occupé par un équipementier automobile, leader sur le marché et coté au NYSE. Le bail a été renouvelé en 2020 tandis que sa durée résiduelle à la date d'acquisition est de 6 ans.

Cette acquisition marque l'implantation de LOG IN dans un troisième pays après l'Espagne et l'Allemagne.

Localisation Pays et Ville :	Italie, Côme
Type d'actif :	Logistique
Surface :	9 720 m <sup>2</sup>
Prix HD HC :	8 500 000 €
Durée résiduelle du bail :	6
Date acquisition :	01/03/2023

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 (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 Theorem.

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/>

