

Bulletin trimestriel d'information

SCPI LOG IN

4^e trimestre 2024

valable du 31 décembre 2024 au 31 mars 2025

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,

LOG IN poursuit sa stratégie de conviction en investissant dans des actifs immobiliers productifs essentiels pour soutenir la réindustrialisation européenne et contribuer ainsi à la souveraineté et à l'indépendance économique de l'Europe. Selon le Real Estate Chartbook Q4 2024 pour l'Europe, publié par Oxford Economics, le secteur logistique et industriel européen devrait être le plus performant au cours des cinq prochaines années. Cette tendance s'explique par l'essor du commerce en ligne et le retour des chaînes de production en Europe, dans un environnement géopolitique contribuant à renforcer les échanges industriels et commerciaux avec des partenaires régionaux.

En 2024, la collecte brute de LOG IN atteint 55,8 millions d'euros (dont 13,8 millions d'euros au titre du 4^{ème} trimestre), portant ainsi la capitalisation de votre SCPI à 163,2 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Grâce à cette collecte régulière, LOG IN a pu diversifier son portefeuille avec l'acquisition de trois nouveaux actifs pour un montant de 31,8 millions d'euros hors droit. Le premier, situé à Alnwick, dans le nord-est de l'Angleterre près de Newcastle, constitue notre quatrième acquisition au Royaume-Uni et est le premier ensemble immobilier Life Sciences de LOG IN. Cette acquisition renforce la diversification sectorielle de votre SCPI, déjà bien établie dans les secteurs industriel et logistique. Les deux autres acquisitions, l'une portant sur un actif industriel, l'autre sur un actif logistique, sont situées en Italie, en Toscane, portant à 4 le nombre d'actifs dans ce pays.

Au 31 décembre 2024, l'intégralité de la collecte réalisée au cours de l'année a été investie.

Au titre du 4^e trimestre 2024, le dividende versé s'élève à 3,36 €/part en pleine jouissance sur le trimestre, correspondant à un dividende brut de fiscalité étrangère de 4,16 €/part. Le taux de distribution* pour 2024 est de 6,30%, en augmentation par rapport à celui de 2023.

Romain Welsch, Président de Theoreim

CARACTÉRISTIQUES

Prix de souscription/ part	:	250€
Valeur de retrait/ part	:	225€
Minimum de parts	:	4
Délai de jouissance	:	1 ^{er} jour du 6 ^{ème} 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



CHIFFRES CLÉS

	31/12/2024
Capitalisation (en €)	163 223 500
Capital nominal (en €)	97 934 100
Nombre de parts	652 894
Nombre d'associés	2 833
Endettement	4,1%
Taux de distribution* 2024	6,30%
TRI cible**	5%

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

**La SCPI LOG IN ayant moins de 5 ans, seul le TRI cible est affiché

PATRIMOINE ET SITUATION LOCATIVE

Valeur vénale des immeubles (en €)	:	150 491 413
Nombre d'immeubles	:	13
Surface totale en m ²	:	184 200
TOF**	:	100%
TOP	:	100%
Nombre de locataires	:	16
Durée moyenne ferme des baux (WALB)	:	9,72 ans
Durée totale moyenne des baux (WALT)	:	10,95 ans

*À compter du 1^{er} 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, 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. Les immeubles de la SCPI LOG IN sont actuellement occupés physiquement et financièrement à 100%. Aucune franchise de loyer n'est en cours.

DONNÉES FINANCIÈRES

1/ Marché des parts

	31/03/2023	30/06/2023	30/09/2023	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024	31/12/2024
Nombre de parts souscrites	121 261	34 322	33 929	41 566	52 051	63 083	52 989	54 935
Nombre de parts annulées	-	-	40	-	16	1 600	14	60
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-	-	-	-	-	-

2/ Distribution par part (en jouissance)

	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024	31/12/2024	Total 2024
Revenus bruts de fiscalité étrangère / part	3,69€	3,92€	3,98€	4,16€	15,75€
Revenus nets distribués / part*	2,97€	3,33€	3,33€	3,36€	12,99€**
Date de distribution	Mai 2024	Juillet 2024	Octobre 2024	Janvier 2025	-

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

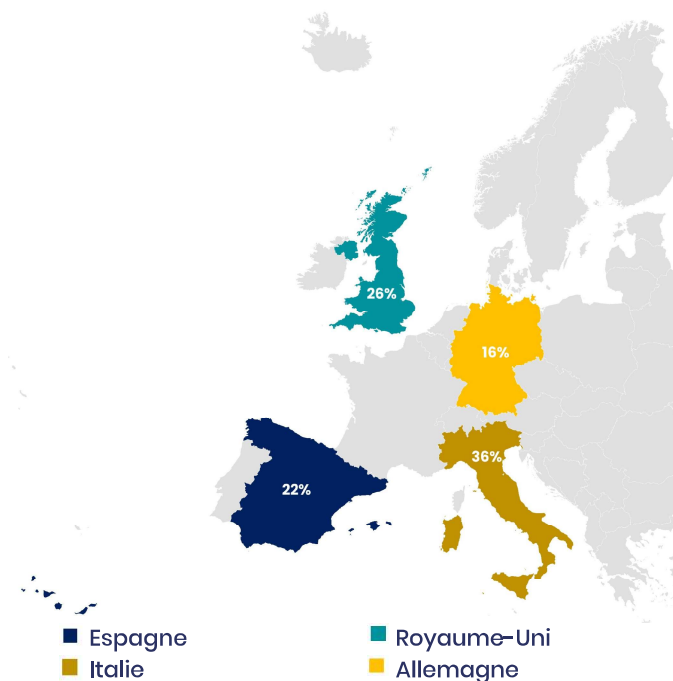
** inclus 2,14€ de distribution du report à nouveau

3/ Valeur par part (en €)

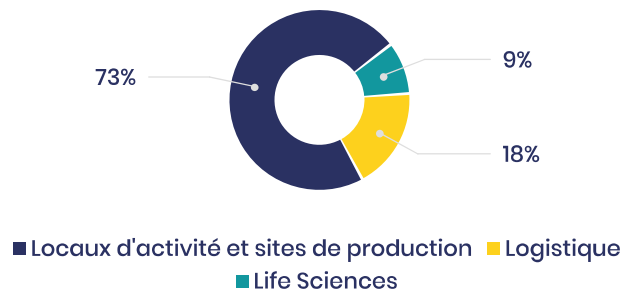
	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Valeur comptable/part	216,56	211,05	207,32
Valeur de réalisation/part	220,89	218,89	228,17
Valeur de reconstitution/part	250,62	257,54	271,78

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Répartition géographique 31/12/2024
(en % de la valeur vénale HD)



Répartition par typologie 31/12/2024
(en % de la valeur vénale HD)



ACQUISITIONS RÉALISÉES SUR LA PÉRIODE



Localisation :	Alnwick, Royaume-Uni
Type d'actif :	Life Sciences
Surface :	15 989 m ²
Prix HD HC :	9 500 000 £
Durée résiduelle du bail :	20 ans
Date acquisition :	Octobre 2024

Ensemble immobilier de 16 000 m² de bureaux et laboratoires, composé de quatre bâtiments rénovés en 2023, acquis dans le cadre d'une opération de Sale & Lease Back et loué pour 20 ans à Quotient Sciences, une entreprise spécialisée dans l'accompagnement des sociétés pharmaceutiques et biotechnologiques dans toutes les étapes du développement de médicaments, incluant la recherche, le développement et la fabrication. L'actif est stratégiquement situé entre Édimbourg et Newcastle. L'acquisition de 11,4 M€ hors droits offre un rendement net initial de 7,6 %.



Localisation :	Collesalveti, Italie
Type d'actif :	Locaux d'activité et sites de production
Surface :	19 931 m ²
Prix HD HC :	10 595 000 €
Durée résiduelle du bail :	12 ans
Date acquisition :	Décembre 2024

Entrepôt logistique de 19 931 m² à Collesalveti, en Toscane et loué pour une durée de 12 ans à un acteur majeur de la logistique intégrée, il bénéficie d'un emplacement stratégique à 2,5 km de l'axe Florence-Pise-Livourne et à proximité des hubs de transport régionaux. Cette acquisition de 10,6 M€ hors droits offre un rendement net initial de 7,9 %.



Localisation :	San Donato, Italie (phase 1)
Type d'actif :	Locaux d'activité et sites de production
Surface :	9 185m ²
Prix HD HC :	9 820 000 €
Durée résiduelle du bail :	15 ans
Date acquisition :	Décembre 2024

Acquis dans le cadre d'une opération de sale & lease back qui illustre l'accompagnement de LOG IN auprès des acteurs industriels dans leur croissance. L'actif, un site de 9 185 m² récemment rénové (2021-2024), est loué pour 15 ans par un leader de la fabrication de semelles pour chaussures de luxe, qui y a établi son siège et son principal centre de production. Situé à San Donato, en Toscane, il intègre des installations écoresponsables comme des panneaux photovoltaïques. LOG IN dispose également d'une option d'achat sur un second site de 3 800 m² près de Padoue et Venise, en rénovation pour une livraison en 2025. L'opération s'évalue à 9,8 M€ hors droits, avec un rendement net initial de 8 %.

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.

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 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.

Risques liés au recours à l'endettement (SCPI et associés):

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.

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 entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés immobiliers et financiers, il est peu probable 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.

APPEL A CANDIDATURES AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément aux statuts de votre société, le conseil de surveillance de la SCPI sera totalement renouvelé lors de l'assemblée générale venant statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

7 postes de membres de conseil de surveillance sont à pourvoir. Pour faire acte de candidature, conformément aux statuts, tout candidat doit notamment avoir la qualité d'associé et être âgé de moins de soixante-cinq (65) ans au jour de la réception du dossier de candidature par la Société de Gestion. Les associés souhaitant présenter leur candidature sont invités à compléter et signer le dossier de candidature au conseil de surveillance disponible sur simple demande auprès de la société de gestion.

Ces documents doivent être adressés avant le 31/03/2025 soit (i) par courrier à l'adresse suivante (cachet de La Poste faisant foi) : Theorem – 109 rue du Faubourg Saint-Honoré – 75008 Paris soit (ii) par e-mail avec en objet : candidature conseil de surveillance (version numérisée desdits documents signés), via notre adresse : contact@theorem.com.

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.

Taux de rendement interne : Le taux de rendement interne (TRI) est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).

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://theorem.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://theorem.com>

Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : <https://theorem.com/charte-esg/>

