

THEOREIM

Bulletin trimestriel d'information SCPI LOG IN

3^{ÈME} TRIMESTRE 2025
Valable jusqu'au 31 décembre 2025



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Édito

par **Romain Welsch**
Président de Theorem

Chers Associés,

Au 3^e trimestre 2025, la SCPI LOG IN a poursuivi sa croissance soutenue avec une collecte brute de 15,8 M €, portant sa capitalisation à 207,8 M € au 30 septembre 2025. Cette dynamique confirme l'intérêt des investisseurs pour la stratégie de LOG IN, centrée sur les actifs industriels et logistiques européens, au cœur des enjeux actuels : e-commerce, relocalisation et souveraineté économique.

Le portefeuille compte désormais 16 actifs répartis dans 6 pays (Allemagne, Italie, Royaume-Uni, Espagne, Irlande et Pologne), affichant un taux d'occupation financier de 100 % et une durée ferme moyenne des baux (WALB) de 9,7 ans.

Deux acquisitions ont été finalisées pour 9,6 M € : à Fossò (Italie), un site industriel de 3 500 m² occupé par TreZeta Group, et à Tychy (Pologne), un actif de 9 700 m² loué à BOS Automotive, filiale d'un grand groupe international de l'équipement automobile. Ces opérations illustrent la volonté de LOG IN d'investir dans des actifs sécurisés et créateurs de valeur sur le long terme. D'autres opportunités sont à l'étude et devraient venir renforcer le portefeuille d'ici la fin de l'année.

Le dividende trimestriel s'élève à 2,91 € par part (3,54 € brut de fiscalité étrangère), identique au trimestre précédent.

LOG IN reste en ligne avec son objectif 2025 de rendement brut entre 6 % et 6,5 %.

À compter du 1^{er} novembre 2025, le prix de souscription sera porté à 255 € par part.

Chiffres clés au 30/09/2025



CAPITALISATION :
207 770 750 €



TAUX DE DISTRIBUTION
2024* : **BRUT : 6,30 %**
NET : 5,20 %



PERFORMANCE GLOBALE
ANNUELLE 2024 : **6,30 %**



TRI CIBLE 10 ANS** :
5 %



TOF*** : **100 %**
TOP : **100 %**



DURÉE MOYENNE FERME
DES BAUX : **9,7 ans**

Indicateur de risque

À risque plus faible

À risque plus élevé



Rendement
potentiellement
plus faible

Rendement
potentiellement
plus élevé

* Taux de distribution brut et net de fiscalité étrangère au titre de l'année 2024, net de frais de gestion. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus et le capital ne sont pas garantis, car ils dépendent de la rentabilité des actifs immobiliers détenus. Investir dans une SCPI comporte des frais, notamment de souscription et de gestion. La durée d'investissement recommandée est de 10 ans.

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

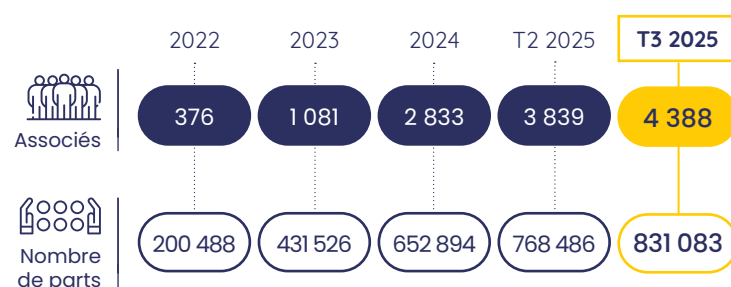
*** Le calcul du TOF (taux d'occupation financier) est complété par le TOP (taux d'occupation physique). Les immeubles de la SCPI LOG IN sont actuellement occupés physiquement et financièrement à 100 %. Aucune franchise de loyer n'est en cours. Les nouvelles définitions de ces indicateurs et leurs calculs sont détaillés dans le lexique.

Données financières au 30/09/2025

Marché des parts par exercice

	2022	2023	2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025
Nombre de parts souscrites	200 488	231 078	223 058	50 499	65 322	63 386
Nombre de parts annulées	-	40	1 690	4	225	789
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-	-	-	-

Associés et nombre de parts



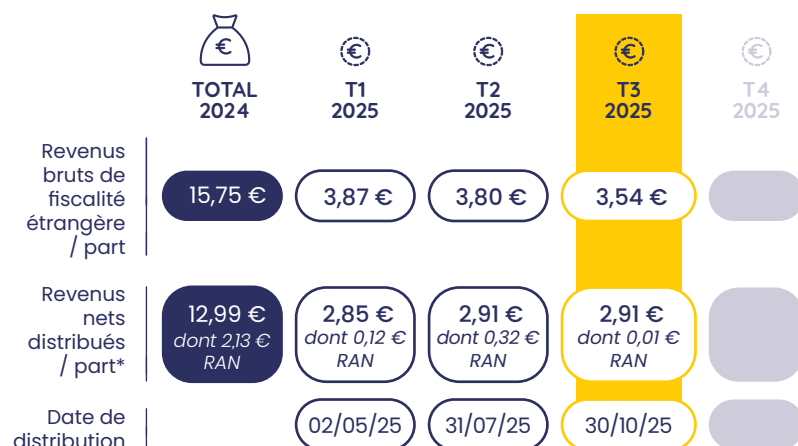
Capitalisation



Valeurs du patrimoine



Distribution par part (en jouissance)



Valeurs de référence au 01/11/25



* Hors déduction du prélèvement libératoire sur les produits financiers issus des placements de la SCPI. Pour les dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

Patrimoine et situation locative au 30/09/2025



- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un future locataire
- Locaux vacants sous promesse de vente

Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)

Locaux vacants en recherche de locataire



NOMBRE D'IMMEUBLES

16



NOMBRE DE LOCATAIRES

18



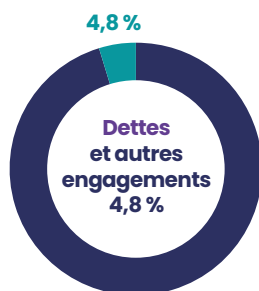
VALEUR VÉNALE
DES IMMEUBLES

165 466 425 €



SURFACE TOTALE

202 283 M²



- Valeur de réalisation
- Emprunts bancaires
- Acquisitions payables à terme
- Crédit-Baux immobiliers
- Autres dettes

Répartition géographique et sectorielle** 30/09/2025

(en % de la valeur vénale HD)



76 %

Locaux d'activités et sites de production



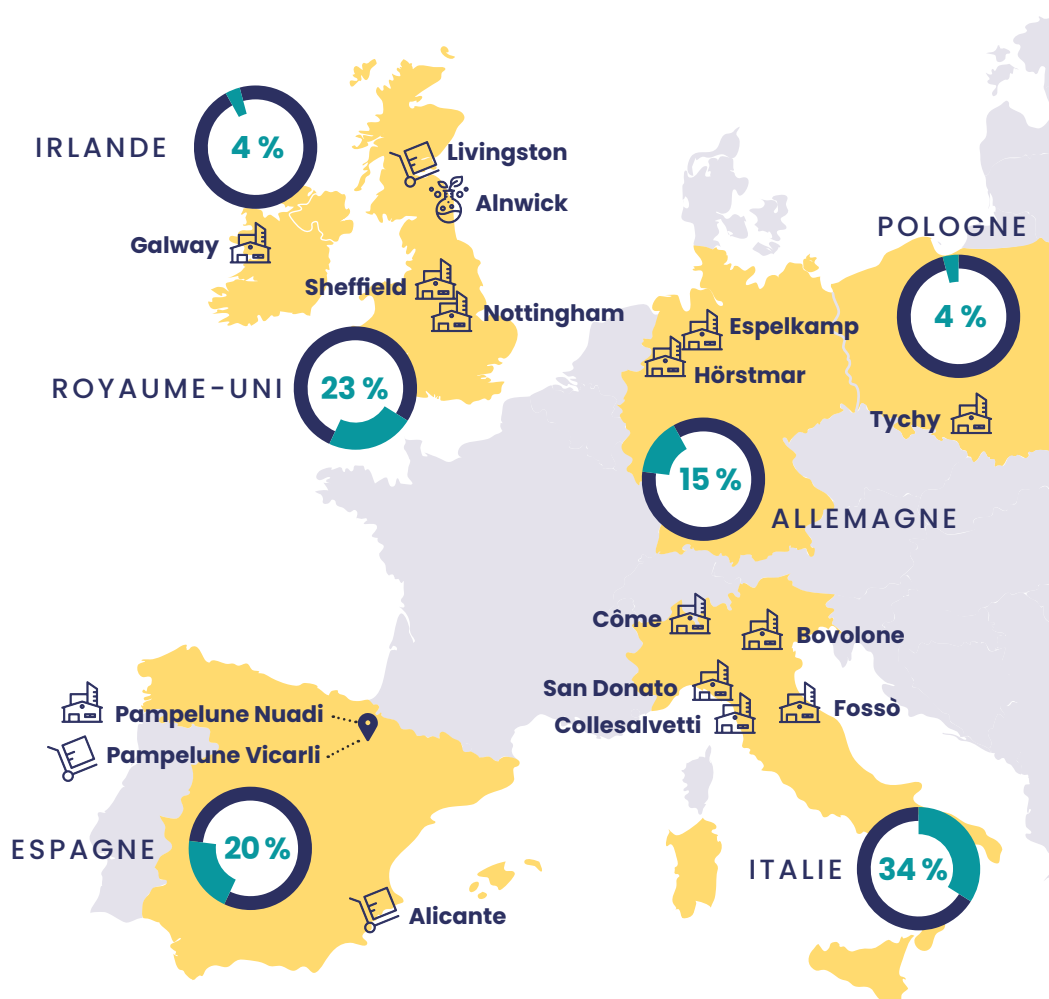
17 %

Logistique



7 %

Life Science



* Le calcul du TOF (taux d'occupation financier) est également modifié. Il est complété par le TOP (taux d'occupation physique). Les immeubles de la SCPI LOG IN sont actuellement occupés physiquement et financièrement à 100 %. Aucune franchise de loyer n'est en cours. Les nouvelles définitions de ces indicateurs et leurs calculs sont détaillés dans le lexique.

**La répartition sectorielle est celle inscrite dans les actes de propriété mais ne reflète pas nécessairement l'activité du bâtiment.

Acquisitions sur la période

FOSSÒ, ITALIE

DATE ACQUISITION
11 JUILLET 2025



**Locaux
d'activités
et sites de
production**



DURÉE RÉSIDUELLE
DU BAIL
15 ANS



SURFACE
3 346 M²



PRIX HD HC
2 863 000 €

Initialement prévue au cours du 2^e trimestre, l'acquisition de l'actif industriel situé à Fossò, près de Venise, a été finalisée le 11 juillet 2025. D'une superficie de 3 346 m², le bâtiment, entièrement rénové, a été livré clé en main et est loué pour une durée ferme de 15 ans à un acteur industriel italien spécialisé dans la fabrication de semelles pour chaussures de luxe. Cet investissement illustre parfaitement la stratégie de LOG IN : cibler des actifs industriels récents, bien localisés, et occupés par des entreprises engagées dans la durée. Cette opération fait suite à l'acquisition, fin 2024, du site principal à San Donato (Toscane), regroupant siège social, centre de R&D et unité de production sur 9 185 m². L'ensemble des deux actifs représente désormais plus de 12 500 m², loués dans le cadre de baux longs fermes, consolidant un partenariat stratégique de long terme avec un acteur de référence de l'industrie italienne. Le taux de rendement global combiné des deux opérations s'élève à 8 %, traduisant une excellente création de valeur pour les associés de LOG IN.

TYCHY, POLOGNE

DATE ACQUISITION
8 SEPTEMBRE 2025



**Locaux
d'activités
et sites de
production**



DURÉE RÉSIDUELLE
DU BAIL
20 ANS



SURFACE
9 705 M²



PRIX HD HC
6 725 000 €

Il s'agit de la 1^{ère} acquisition de LOG IN en Pologne, marquant ainsi une étape importante dans le développement européen du portefeuille. Situé dans la région de Haute-Silésie, 2^e économie régionale du pays représentant 12 % du PIB national, le site bénéficie d'un emplacement stratégique à proximité de Katowice, au cœur du corridor Baltique-Adriatique TEN-T (Trans-European Transport Network). Construit en 1997 et modernisé en 2016, le bâtiment industriel développe une surface totale de 9 705 m², comprenant 6 704 m² de production, 2 531 m² de bureaux (26 %) et 470 m² d'entrepôts. L'actif est occupé par BOS Automotive Product Polska, filiale du groupe allemand BOS GmbH, acteur mondial reconnu du secteur automobile fondé en 1910 et présent sur plus de 20 sites en Europe. Le site polonais constitue le centre européen leader de BOS pour la production de filets de sécurité et de couvre-bagages destinés aux principaux constructeurs automobiles.

Actualités LOG IN

► **La souscription 100 % digitale** : vous pouvez désormais réaliser vos souscriptions et co-souscriptions, pour les personnes physiques comme pour les personnes morales, avec votre conseiller en gestion de patrimoine, directement en ligne. Ce nouveau service a été conçu pour vous offrir un parcours plus simple, plus fluide et entièrement digital.

► **Nouvelle récompense :**



**LOG IN A ÉTÉ ÉLUE LA SCPI LA PLUS
PROMETTEUSE** dans le palmarès du
magazine *Le Particulier* - octobre 2025.

Caractéristiques et conditions à partir du 01/11/2025

Caractéristiques

- **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 €
- **SFDR** : 8
- **Dépositaire** : CACEIS
- **Évaluateur immobilier** : BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION
- **Commissaire aux comptes** : KPMG
- **Classification** : SCPI thématique à capital variable
- **SCPI labellisée ISR**

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.

• **Prix de souscription** : Il est composé du nominal de 150 €, et d'une prime d'émission de 105 €, soit 255 €. 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 1 020 € minimum, prime d'émission incluse, qui peut être suivie de versements périodiques à partir de 255 € 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 229,50 €/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 évènement 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.

• Risqué lié au recours à l'endettement (SCPI et associés) :

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. 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.

Risques et avertissements (suite)

➤ **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 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.

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/>

Lexique

➤ **Capitalisation** : Il s'agit du nombre de parts de la SCPI multiplié par le prix de souscription de la SCPI.

➤ **PGA (Performance globale annuelle)** : La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année n et la variation du prix de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année n et le 1^{er} janvier de l'année n+1, pour les SCPI à capital variable.

➤ **Ratio dettes et autres engagements** : Pourcentage de l'endettement et des engagements payables à terme sur le total de l'actif net augmenté des dettes et autres engagements payables à terme.

➤ **Taux de distribution** : Le taux de distribution de la SCPI est 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 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable. Le taux de distribution est calculé pour une part en pleine jouissance du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année n.

➤ **TRI (taux de rendement interne)** : Il s'agit du 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)** : Il s'agit de la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

➤ **TOP (taux d'occupation physique)** : Il s'agit de la 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** : Il s'agit du prix de la souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

THEOREIM SAS au capital de 128 256 euros – Siège social : 105-109, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris – RCS Paris n°882 005 622 – Société de gestion agréée par l'AMF sous le numéro GP20000030 en date du 11 septembre 2020.

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/>