

THEOREIM

# Bulletin trimestriel d'information SCPI LOG IN

**3EME TRIMESTRE 2026**

Valable jusqu'au 31 décembre 2026





## Édito

**par Romain Welsch**
Président de Theoreim

Cher(e)s Associé(e)s,

Le troisième trimestre 2026 s'est inscrit dans un environnement macroéconomique et géopolitique marqué par la persistance d'incertitudes. La poursuite des conflits en Ukraine et au Moyen-Orient, le maintien des prix de l'énergie à des niveaux élevés, les tensions politiques et budgétaires en France ainsi que l'approche des élections de mi-mandat aux États-Unis ont continué de peser sur les perspectives économiques. Elles se traduisent également dans la remontée sensible des taux d'intérêt à long terme, notamment en France.

Votre SCPI, intégralement investie dans six pays européens, et n'ayant aucun actif en France, conserve des fondamentaux solides pour faire face à ce contexte. Très faiblement endettée (1,7 % dans le cadre d'un crédit revolving ayant vocation à être remboursé avec la collecte à venir) et investie dans 21 immeubles industriels (locaux d'activité, actifs logistiques, actifs de life sciences) portés par des besoins structurels de long terme, votre SCPI offre une bonne visibilité sur ses revenus locatifs sécurisés par des baux dont la durée moyenne ferme s'élève à 8,8 années et répartis sur 23 locataires. Le taux d'encaissement des loyers est de 100 %.

Au cours de ce trimestre, LOG IN a réalisé une collecte brute de 17,1 M€, portant sa capitalisation à 253,7 M€ au 30 septembre 2026 pour 6 805 associés. L'ensemble des demandes de retrait a été satisfait et aucune part n'est en attente de retrait.

La distribution du trimestre s'établit à 3,90 € brut par part de pleine jouissance, portant le cumul des neuf premiers mois de 2026 à 11,41 € brut par part. Elle s'inscrit dans l'objectif de taux de distribution brut compris entre 6,00 % et 6,50 % pour 2026 (non garanti). Le versement interviendra le 26 octobre 2026.

Au 30 septembre 2026, la valeur de reconstitution s'établit à 268,12 € par part, supérieure de 5,1 % au prix de souscription de 255 €. Au regard des fondamentaux de votre SCPI, nous avons le plaisir de vous annoncer une augmentation du prix de la part de +1,57 % à compter du 1er novembre 2026, portant celui-ci à 259 € par part.

## Chiffres clés au 30/09/2026

- CAPITALISATION : **253 675 020 €**
- PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025 : **8,21 %**
- TAUX DE DISTRIBUTION 2025* : BRUT : **6,21 %** NET : **4,91 %**
- TAUX DE RENDEMENT ACTE EN MAIN MOYEN** : **7,07 %**
- TRI CIBLE 10 ANS*** : **5 %**
- TOF : **100 %** TOP : **100 %**
- DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX : **8,8 ans** DURÉE MOYENNE AU TERME DES BAUX : **10,5 ans**

## Indicateur de risque

À risque plus faible — À risque plus élevé

| 1 | 2 | **3** | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|

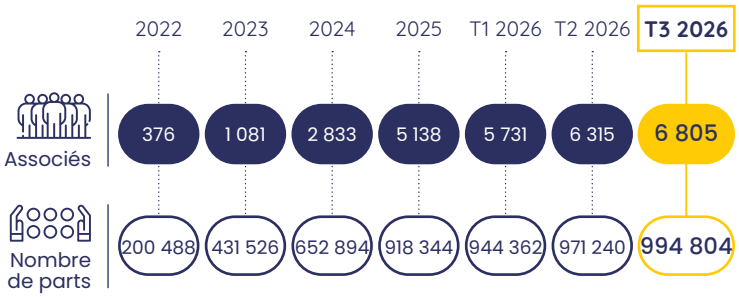
Rendement potentiellement plus faible — Rendement potentiellement plus élevé

* Taux de distribution brut et net de fiscalité étrangère au titre de l'année 2025, 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. La durée d'investissement recommandée est de 10 ans. ** Le rendement Acte en Main (AEM) est non garanti. Il correspond au rendement moyen du portefeuille au moment de l'acquisition. (Loyer net / (Valeur d'acquisition HD + droits de mutation + frais de notaire + frais de broker)). Cet indicateur ne préjuge pas des performances futures de la SCPI et ne correspond pas au taux de distribution servi aux associés. *** La SCPI LOG IN ayant moins de 5 ans, seul le TRI cible est affiché. Il s'agit d'une estimation de la performance future de cet investissement à partir des données du passé et des conditions actuelles de marché. Il ne constitue pas un indicateur exact. Le rendement obtenu dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle l'investissement est conservé

# Données financières

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | T1 2026 | T2 2026 | **T3 2026** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de parts souscrites | 200 488 | 231 078 | 223 058 | 272 494 | 75 460 | 68 643 | **66 930** |
| Nombre de parts rachetées | - | 40 | 1 690 | 7 044 | 49 442 | 41 765 | **43 366** |
| Nombre de parts en attente de retrait | - | - | - | - | - | - | **-** |

## Associés et nombre de parts




## Capitalisation




## Valeurs du patrimoine

**226,58 €**
VALEUR DE RÉALISATION / PART




## Distribution par part (en jouissance)

| | TOTAL 2024 | TOTAL 2025 | T1 2026 | T2 2026 | T3 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| Revenus bruts de fiscalité étrangère / part | 15,75 € | 15,52 € | 3,79 € | 3,72 € | 3,90 € |
| Revenus nets distribués / part* | 12,99 € *dont 2,13 € RAN* | 12,27 € *dont 0,97 € RAN* | 3,06 € | 2,97 € | 3,06 € |
| Date de distribution | | | | | 26/10/26 |

## Valeurs de référence au 01/11/2026

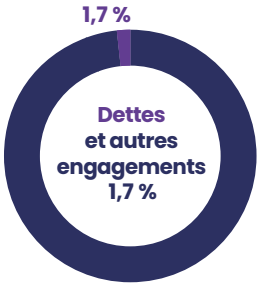
| | |
|---|---|
| PRIX DE SOUSCRIPTION | 259 € |
| VALEUR DE RETRAIT | 233,10 € |
| MINIMUM DE PARTS | 4 |
| DÉLAI DE JOUISSANCE | 1er jour du 6ème mois |
| VALEUR IFI / PART 2025 | résident : 211,27 €<br>non résident : — |

* Hors déduction du prélèvement libératoire sur les produits financiers issus des placements de la SCPI. Pour les revenus 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




- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- Locaux vacants sous promesse de vente
- Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- Locaux vacants en recherche de locataire




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

NOMBRE D'IMMEUBLES
**21**

NOMBRE DE LOCATAIRES
**23**

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES
**228 553 631 €**

SURFACE TOTALE
**259 225 M²**

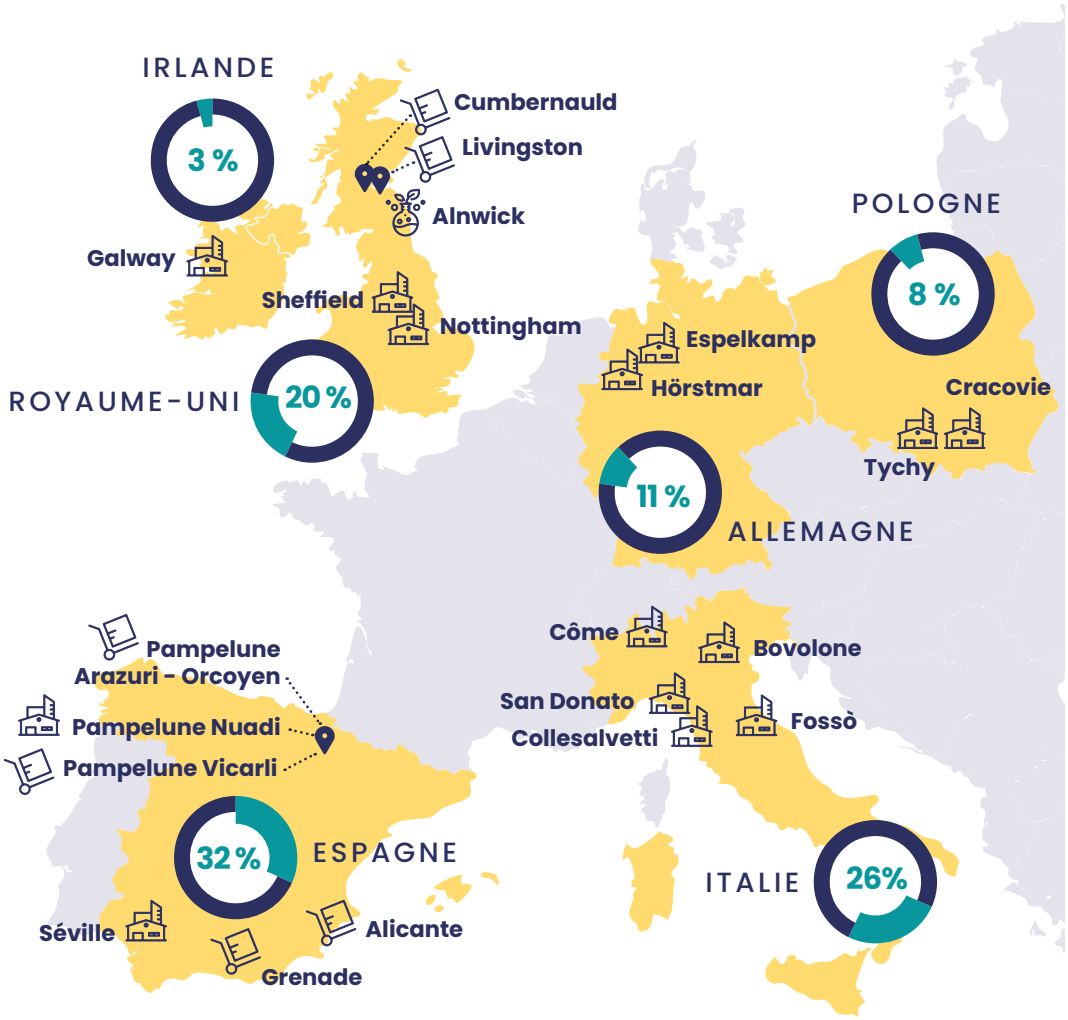
## Répartition géographique et sectorielle**

(en % de la valeur vénale HD)

**65 %** Locaux d'activités et sites de production

**30 %** Logistique

**5 %** Life Science




* Le calcul du TOF (taux d'occupation financier) est modifié. 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.

# Focus sur un actif

**PAMPELUNE**, ESPAGNE

NOTE ISR
**DE 13,6 À 59,3 POINTS**

DURÉE RÉSIDUELLE DU BAIL
**8,2 ANS**

SURFACE
**15 167 M²**

VALEUR D'EXPERTISE
**9,8 M€**
+15 % depuis l'acquisition

Acquis en juin 2023, cet entrepôt de 15 167 m² situé à Noáin, dans l'agglomération de Pampelune, est loué à un opérateur logistique régional dans le cadre d'un bail d'une durée résiduelle de 8 ans. Créé en 1978, ce groupe spécialisé dans la logistique et le transport industriels y exerce notamment la logistique de composants d'éoliennes. L'actif illustre la démarche « Best-in-Progress » de LOG IN : depuis l'acquisition, les audits de qualité de l'air et de l'eau, l'audit énergétique « Net Zero », l'évaluation des risques climatiques et le diagnostic biodiversité ont été menés. L'audit énergétique a identifié des mesures permettant de réduire la consommation d'énergie de près de 12 % et de produire sur site l'équivalent de 100 % de l'électricité consommée. La note ISR de l'actif est ainsi passée de 13,6 à 59,3 points.

Logistique




# Actualités de LOG IN

- **Nouveauté :** L'espace Partenaires Theoreim continue de s'enrichir pour vous offrir toujours plus de services. Vous pouvez désormais réaliser vos opérations en démembrement temporaire et viager, en complément des fonctionnalités déjà disponibles : convention de partenariat en ligne et mise à jour annuelle, souscription 100 % digitale en pleine propriété pour les personnes physiques et morales, ainsi que la mise en place de versements programmés en pleine propriété.

LOG IN A ÉTÉ DISTINGUÉE PAR :

- ***Mieux Vivre Votre Argent***
  *1re du Grand Prix des SCPI dans la catégorie «Meilleure SCPI spécialisée»*
- ***Tout sur mes finances :***
  *TOP D'OR «Meilleure SCPI de moins de 10 ans»*
  *SCPI thématiques et «Meilleure communication» dans la catégorie Bulletin d'information – SCPI thématiques*

# Caractéristiques et conditions

## 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. LOG IN intègre des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR) mais n'a pas d'objectif d'investissement durable.
- **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 109 €, soit 259 €. 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 1 036 € minimum, prime d'émission incluse, qui peut être suivie de versements périodiques à partir de 259 € 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 233,10 €/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.

- **Risque 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.

- **SRI :** 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 1er janvier de l'année n et le 1er 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 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable. Le taux de distribution est calculé pour une part en pleine jouissance du 1er 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 compensant).

- **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), ce taux est non comparable entre SCPI :** 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/

THEOREIM
Retrouvez la SCPI LOG IN sur :
https://theoreim.com/gamme/scpi-login/