



THEOREIM



RAPPORT ANNUEL

EXERCICE AU
31 DÉCEMBRE 2025

Société civile de placement immobilier à capital variable
Siège social : 105-109, rue du faubourg Saint-Honoré
75008 PARIS - 920 755 287 RCS Paris

Sommaire

PARTIE 1

LA SCPI

P. 6

- 1.1 Organes d'administration et de contrôle P. 9
- 1.2 Chiffres clés de LOG IN à fin 2025 P. 10

PARTIE 2

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

P. 12

- 2.1 Le marché immobilier
et son environnement P. 14
- 2.2 Les investissements
de LOG IN en 2025 P. 16
- 2.3 Le portefeuille immobilier
au 31 décembre 2025 P. 21
- 2.4 La gestion ISR de LOG IN P. 25
- 2.5 Éléments financiers P. 42
- 2.6 Performances P. 45
- 2.7 Autres informations réglementaires P. 50

PARTIE 3

CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

P. 52

- 3.1 Rémunération des preneurs de risque P. 54
- 3.2 La politique de gestion des risques P. 54
- 3.3 Contrôle interne P. 55
- 3.4 Responsabilité professionnelle
de la société de gestion
et de l'expert immobilier P. 56
- 3.5 Conseil de surveillance P. 56

PARTIE 4

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

P. 58

PARTIE 5

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET COMPTES ANNUELS

P. 62

PARTIE 6

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

P. 90

- 6.1 Ordre du jour P. 92
- 6.2 Date et mode de consultation P. 92
- 6.3 Texte des résolutions de l'assemblée
générale mixte du 29 mai 2026
à 9:30 heures P. 94

PARTIE 7

ANNEXE RÉGLEMENTAIRE

P. 100

ÉDITORIAL

Romain Welsch
Président de Theorem

Chers Associés,

LOG IN a clôturé son 3^{ème} exercice plein en 2025. Née dans un contexte de ruptures majeures — crise sanitaire du COVID-19, blocage du canal de Suez, conflit russo-ukrainien, montée des protectionnismes — LOG IN a été conçue avec la conviction que l'Europe devait repenser sa dépendance en matière d'infrastructures productives et logistiques.



Ces bouleversements, loin de s'atténuer, se sont encore accentués en 2025 avec la réorientation des chaînes de valeur mondiales et les nouvelles tensions commerciales transatlantiques, confortant pleinement la thèse d'investissement portée par la SCPI depuis son origine.

Évoluant dans un environnement économique toujours contrasté, LOG IN a su démontrer la robustesse de sa stratégie paneuropéenne, dédiée à l'immobilier industriel et logistique, répondant aux enjeux de réindustrialisation et de souveraineté économique en Europe.

Portée par une collecte soutenue tout au long de l'exercice, LOG IN a dépassé les 234 M€ de capitalisation. En 2025, la collecte brute a représenté 68,3 M€ soit une progression de +22,5 % par rapport à 2024. Cette performance traduit l'attractivité de la SCPI auprès des investisseurs et la reconnaissance de son positionnement différenciant.

Cette collecte a été déployée de manière sélective, conformément à la stratégie de conviction portée par LOG IN. En 2025, la SCPI a réalisé six acquisitions pour 43,5M€, renforçant la diversification du portefeuille, avec notamment l'ouverture de deux nouveaux marchés européens ; LOG IN a signé sa première acquisition en Irlande, à Galway, avec un actif intégralement loué à un acteur mondial des technologies médicales. La SCPI a également réalisé un premier investissement en Pologne, via l'acquisition d'un site industriel à Tychy, loué à un équipementier automobile international de premier plan. Parallèlement, LOG IN a renforcé sa présence sur 3 autres marchés avec l'acquisition d'un site industriel à Fossò (Italie), loué à un acteur industriel italien spécialisé dans la fabrication de semelles pour chaussures de luxe, ainsi que d'un actif industriel et logistique rénové à Cumbernauld (Écosse), loué à un acteur majeur du transport et de la logistique. Enfin, LOG IN a renforcé son ancrage en Espagne avec deux acquisitions finalisées en décembre, à Séville (secteur agroalimentaire) et à Pampelune (transport et logistique intégrée), portant sur des actifs logistiques loués sur de longues durées.

Le patrimoine de LOG IN est composé à la fin de l'exercice 2025 de 19 actifs répartis dans 6 pays européens. Il affiche des fondamentaux robustes, que ce soit au travers de sa diversification immobilière, ses implantations européennes mais également avec un taux d'occupation financier de 100 % et une durée moyenne ferme des baux de 9,6 ans, offrant une excellente visibilité sur les flux locatifs.

LOG IN n'ayant pas eu recours à l'endettement pour ces investissements, le taux d'endettement de la SCPI s'établit à 0 % au 31/12/2025.

Sur le plan de la performance, LOG IN est restée pleinement alignée avec ses objectifs. Au titre de l'année 2025, la SCPI a versé un dividende de 12,27 €/part pour une part en pleine jouissance correspondant à un dividende brut de fiscalité étrangère de 15,52 €/part, soit un taux de distribution brut de 6,21 %, confirmant la capacité du fonds à délivrer un rendement attractif tout en poursuivant une stratégie de création de valeur sur le long terme.

Cette création de valeur s'est également traduite par la revalorisation du prix de part de 250 € à 255 € au 1er novembre 2025, soit une hausse de 2 %. Cette première revalorisation depuis la création de la SCPI reflète la bonne santé de l'immobilier industriel et logistique dans sa globalité, mais également la qualité des actifs détenus et la cohérence de la stratégie d'investissement déployée.

Parallèlement, LOG IN a poursuivi et renforcé son engagement en matière d'investissement responsable. Labellisée ISR depuis février 2023, la SCPI a obtenu le renouvellement de son label en février 2026.

Le positionnement stratégique de la SCPI dans des actifs de l'immobilier productif européen, sa collecte maîtrisée et son déploiement rigoureux sont les moteurs de la performance de votre SCPI pour les prochaines années.

PARTIE 1

La SCPI



1.1 Organes d'administration
et de contrôle

PAGE 9

1.2 Chiffres clés de LOG IN
à fin 2025

PAGE 10



1.1 ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE CONTRÔLE

LA SCPI LOG IN

Siège social : 105-109 rue du Faubourg Saint-Honoré | 75008 Paris
RCS : Paris - 920 755 287
Date de création : 3 octobre 2022 immatriculée le 24 octobre 2022
Date du visa de l'AMF : SCPI n° 22-16 du 13/09/2022
Profil : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Article SFDR : 8

LA SOCIÉTÉ DE GESTION THEOREIM

Siège social : 105-109 rue du Faubourg Saint-Honoré | 75008 Paris
RCS : Paris - 882 005 622
Typologie et capital social : SAS au capital de 128 256 €
Agrément AMF : GP-20000030 en date du 11 septembre 2020
Président : Romain WELSCH
Directrice Générale : Gaëlla HELLEGOUARCH

LES 7 MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Pierre-Edouard COIFFARD
Membres :

- SURAVENIR (représentée par Ronan Le GALL)
- LUCYA GROUP (représentée par Edouard MICHOT)
- Nicolas PFIRSCH
- Sebastien VALLERIE
- Noemie GRANIER
- Andrée GIOLAI

COMMISSAIRE AUX COMPTES

KPMG (représenté par Nicolas Duval-Arnould) :
 Tour Eqho, 2 avenue Gambetta | 92066 Paris La Défense

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France :
 50 cours de l'Île Seguin | 92100 Boulogne-Billancourt

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK :
 89-91 rue Gabriel Péri | 92120 Montrouge

1.2 CHIFFRES CLÉS DE LOG IN À FIN 2025

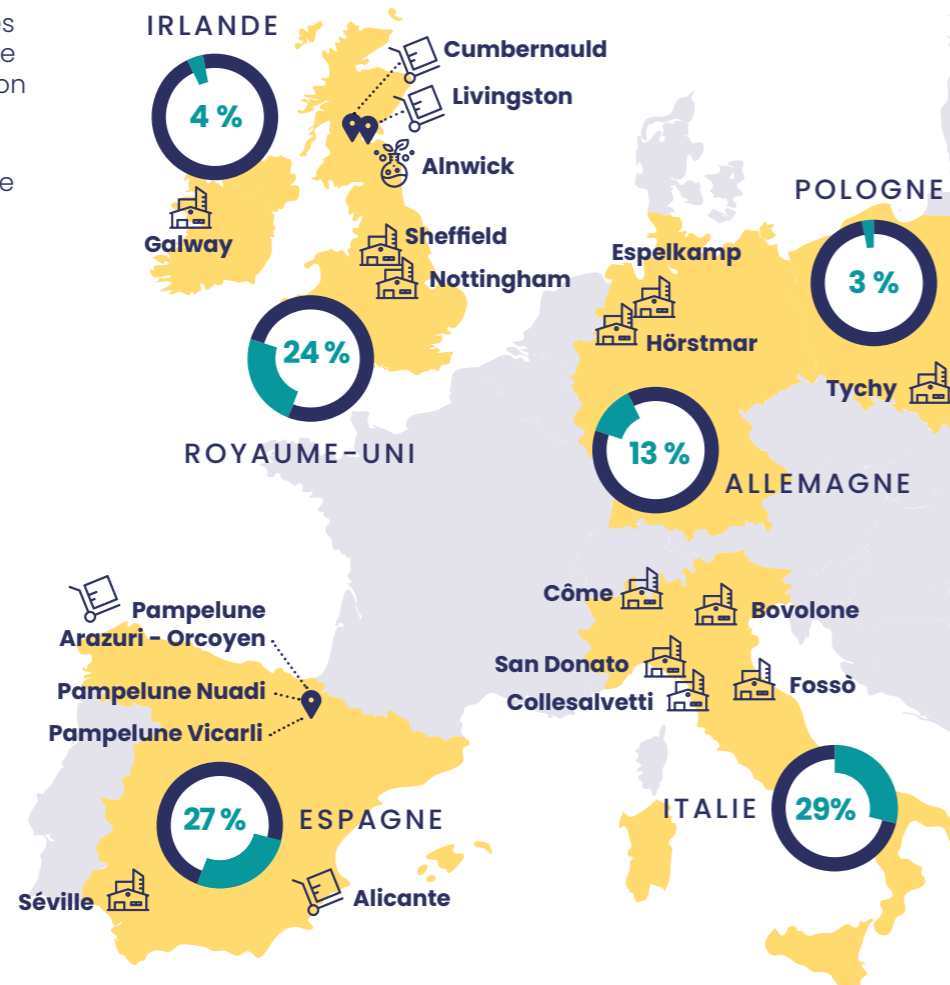
Les récompenses reçues en 2025



- **TROPHÉE D'OR** dans la catégorie Jeunes SCPI décerné par Le Revenu
- **PRIX DE LA RÉDACTION ESPOIR** attribué par TousSurMesFinances
- **PREMIER PRIX** dans la catégorie SCPI prometteuses du Magazine Le Particulier
- **2^{ÈME} GRAND PRIX** de la durabilité MVVA - 3^{ème} catégorie SCPI spécialisées
- **PREMIER PRIX** SCPI durables thématiques Deeptinvest

Répartition géographique et sectorielle¹ 31/12/2025 (% de la valeur vénale HD)

- 70 %** Locaux d'activités et sites de production
- 24 %** Logistique
- 6 %** Life Science



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

VALEUR VÉNALE

195,3 M€

IMMEUBLES

19

ÉVOLUTION NOTE ESG²

+26,3

Les parts de LOG IN

CAPITALISATION

234,2 M€

ASSOCIÉS

5 138

NOMBRE DE PARTS

918 344

PRIX DE SOUSCRIPTION

255 € par part

PRIX DE RETRAIT

229,5 € par part

VALEUR DE RÉALISATION

225,03 € par part

VALEUR DE RECONSTITUTION

266,50 € par part

La performance de LOG IN

DIVIDENDE NET DE FISCALITÉ ÉTRANGÈRE POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE

12,27 € par part

FISCALITÉ ÉTRANGÈRE

3,25 € par part

TAUX DE DISTRIBUTION BRUT 2025

6,21%

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE³

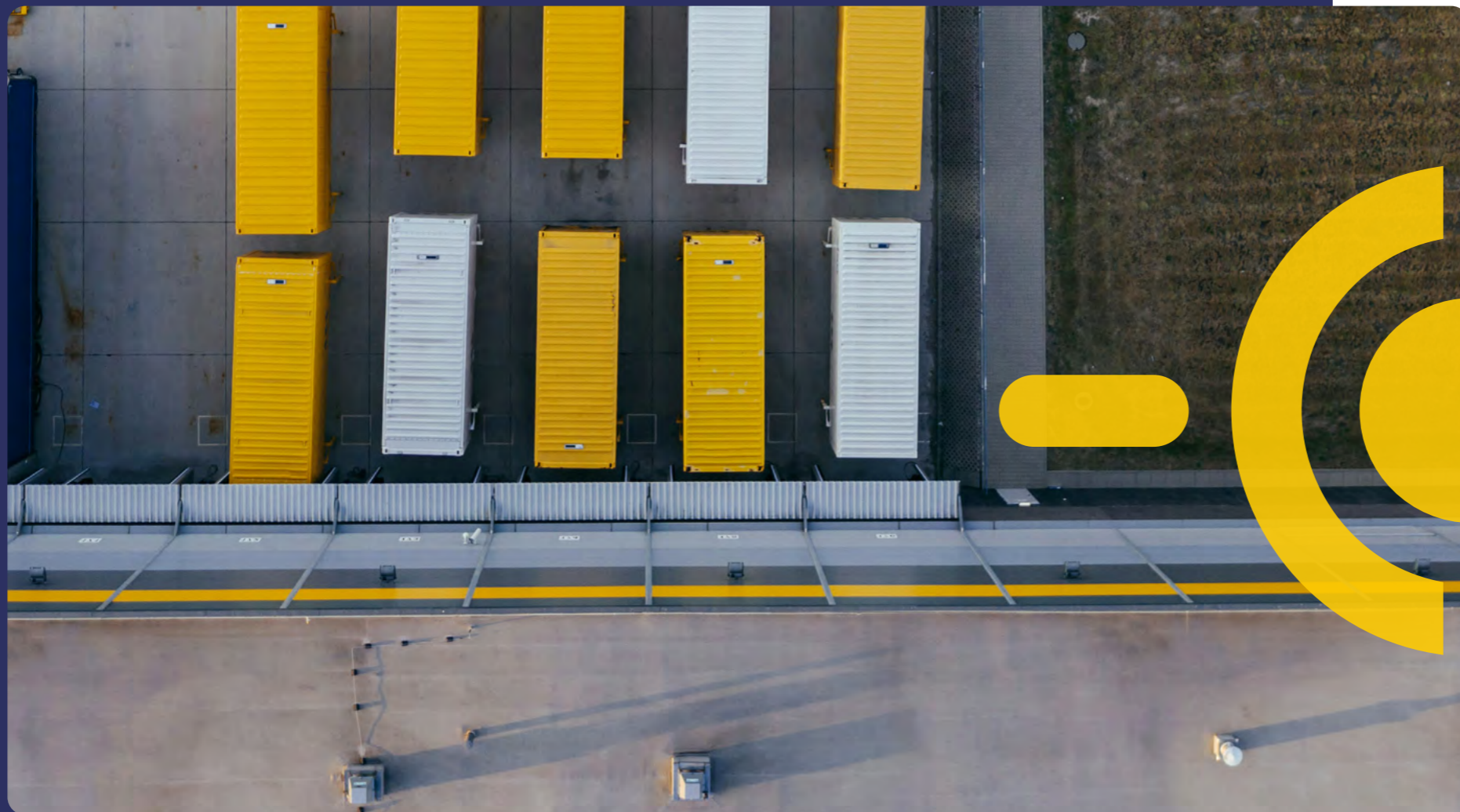
8,21%

2. La note ESG présentée reflète la progression du portefeuille entre sa première évaluation ESG et celle réalisée au 31 décembre 2025, sur un périmètre d'actifs courant.

3. La Performance Globale Annuelle (PGA) est un indicateur obligatoire incluant la variation du prix de parts sur l'année en complément du Taux de Distribution. Il correspond à la formule suivante : $[\text{Dividende brut de l'année } n + (\text{prix de souscription au } 1^{\text{er}} \text{ janvier de l'année } n+1 - \text{prix de souscription au } 1^{\text{er}} \text{ janvier de l'année } n)] / \text{prix de souscription au } 1^{\text{er}} \text{ janvier de l'année } n$.

PARTIE 2

Rapport de la société de gestion



2.1 Le marché immobilier
et de son environnement
PAGE 14

2.2 Les investissements
de LOG IN en 2025
PAGE 16

2.3 Le portefeuille immobilier
au 31 décembre
PAGE 21

2.4 La gestion ISR de LOG IN
PAGE 25

2.5 Éléments financiers
PAGE 42

2.6 Performances
PAGE 45

2.7 Autres informations
réglementaires
PAGE 50

2.1 LE MARCHÉ IMMOBILIER ET SON ENVIRONNEMENT

Situation économique européenne

L'année 2025 s'inscrit dans un contexte de normalisation progressive de l'environnement macroéconomique en Europe. Après le pic inflationniste observé en 2022 et 2023, l'inflation en zone euro a poursuivi son ralentissement pour s'établir autour de 2 % fin 2025, se rapprochant ainsi de l'objectif de stabilité des prix fixé par la Banque Centrale Européenne.

Cette détente inflationniste a permis à la BCE d'assouplir progressivement sa politique monétaire. À fin 2025, le taux directeur principal s'établit autour de 2 %, marquant une inflexion par rapport aux niveaux élevés atteints lors du cycle de resserrement monétaire précédent et contribuant à une amélioration graduelle des conditions de financement.

Sur le plan économique, la croissance de la zone euro demeure modérée mais positive. Les institutions européennes et la BCE estiment que le PIB de la zone euro a progressé d'environ 1,3 % en 2025, dans un contexte toujours marqué par des disparités entre les États membres. Tandis que certaines économies ont continué de faire face à des difficultés industrielles, d'autres ont affiché une dynamique plus soutenue, contribuant à soutenir la croissance globale de la zone. L'environnement économique européen reste toutefois marqué par des incertitudes. Les tensions géopolitiques persistantes, les évolutions des échanges commerciaux internationaux et les politiques commerciales américaines pèsent sur la visibilité des entreprises et sur leurs décisions d'investissement. Ces éléments incitent les acteurs économiques à **privilégier des stratégies de long terme, axées sur la sécurisation des chaînes d'approvisionnement et la maîtrise des outils de production.**



Marché locatif en Europe

Le marché locatif logistique européen s'appuie sur des fondamentaux structurellement solides, portés par l'évolution des modes de consommation, la réorganisation des chaînes d'approvisionnement et la relocalisation partielle de certaines activités industrielles en Europe. Ces tendances soutiennent durablement la demande pour des actifs logistiques et industriels fonctionnels, bien localisés et adaptés aux besoins opérationnels des utilisateurs.

La montée en puissance du commerce en ligne constitue l'un des principaux moteurs de cette dynamique. Selon Oxford Economics, la part du e-commerce dans les ventes de détail en Europe est passée de 4,8 % en 2012 à 15,4 % en 2022, et pourrait atteindre 27 % au cours du prochain cycle immobilier.

Par ailleurs, l'équilibre du marché locatif est renforcé par une offre nouvelle plus limitée. Oxford Economics anticipe un ralentissement des mises en chantier industrielles, avec une croissance moyenne du stock estimée à 1,4 % par an sur la période 2026-2028, contribuant ainsi à soutenir les valeurs locatives sur les marchés les plus établis.

Marché de l'investissement en Europe

Après le redressement amorcé en 2024, le marché de l'investissement immobilier européen a poursuivi sa reprise en 2025. Les investissements en immobilier d'entreprise en Europe ont atteint 176,6 milliards d'euros en 2025, soit une augmentation de 9% par rapport à l'année précédente. Cette amélioration témoigne d'un retour progressif de la confiance des investisseurs, bien que les niveaux observés demeurent inférieurs aux records atteints en 2021 et 2022.

Dans ce contexte, le secteur industriel et logistique a continué d'occuper une place centrale dans les stratégies d'allocation. En 2025, les volumes d'investissement atteignent environ 45 milliards d'euros, soit une progression de 11 % sur un an, portés par la résilience structurelle du secteur.

Dans un environnement d'investissement marqué par une sélectivité accrue, les capitaux se concentrent principalement sur des actifs loués à des locataires solides, bénéficiant de baux fermes de long terme, et présentant des caractéristiques techniques et environnementales adaptées aux usages actuels.

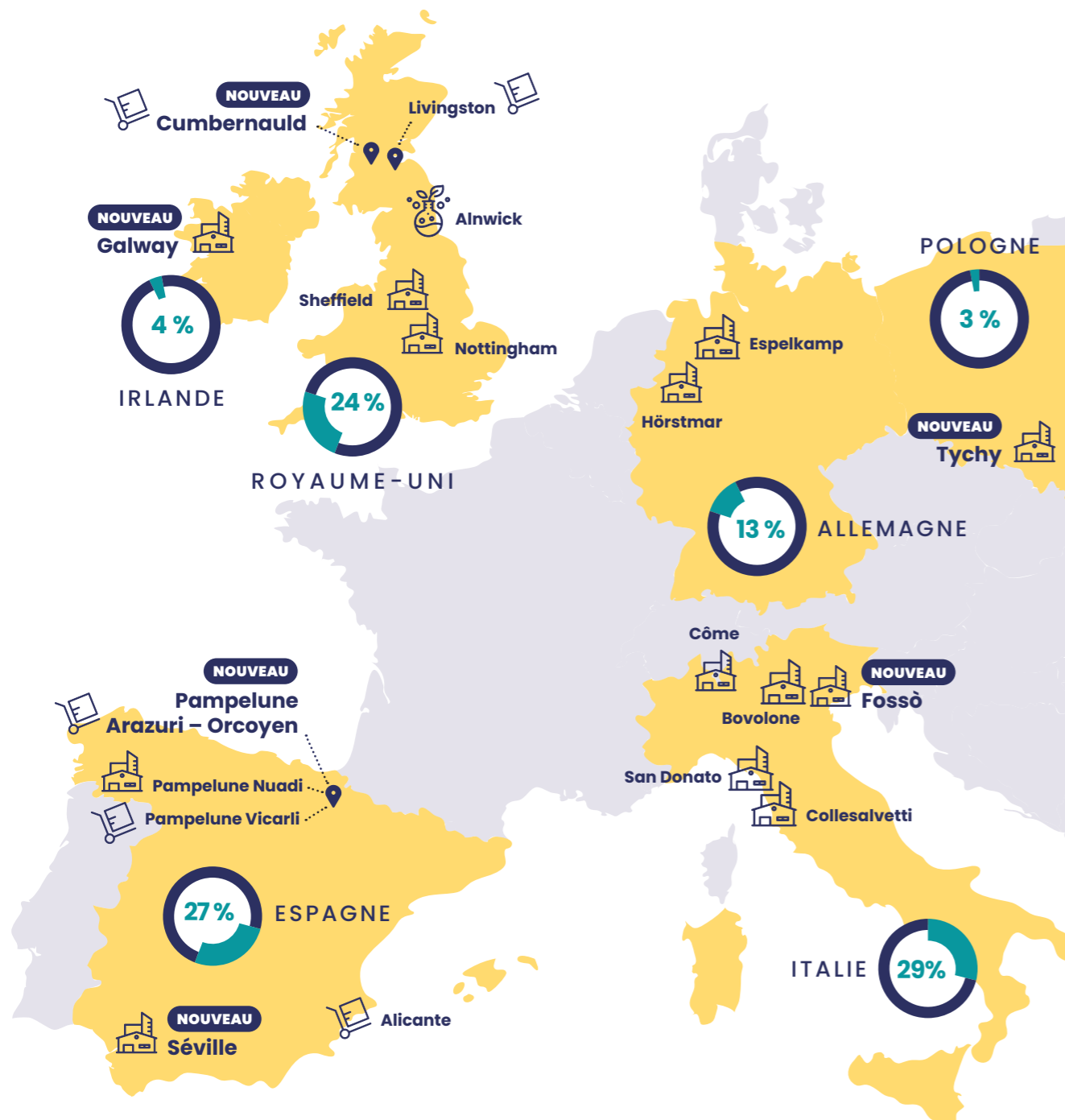
À moyen terme, Oxford Economics anticipe que l'immobilier industriel et logistique restera le secteur le plus performant en Europe sur la période 2026-2030, avec un rendement total attendu de 7,0 % par an.

Cette surperformance devrait toutefois être moins prononcée que lors du cycle précédent, dans un contexte de convergence des rendements entre secteurs. Plusieurs vents contraires pèsent en effet sur les perspectives du secteur : le ralentissement du commerce mondial, la concurrence asiatique et l'exposition aux tarifs douaniers américains introduisent une incertitude croissante.



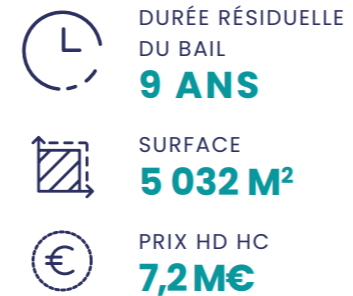
2.2 LES INVESTISSEMENTS DE LOG IN EN 2025

Au cours de l'année 2025, LOG IN a poursuivi son développement à l'échelle européenne en réalisant **six acquisitions** réparties dans **cinq pays** en dehors de son marché domestique, pour un volume d'investissement total supérieur à **43,5 M€ HD**. Le taux de rendement moyen des actifs acquis au cours de l'année 2025 s'établit à **7,36 %**.



GALWAY, IRLANDE

DATE ACQUISITION
FÉVRIER 2025



Construit en 2003, cet actif industriel de 5 000 m², situé à Galway, en Irlande, se compose de laboratoires, espaces de R&D, entrepôts et bureaux, adaptés aux exigences des activités de production et d'innovation dans le secteur médical. L'ensemble est entièrement loué pour une durée ferme de neuf ans à **Medtronic Vascular Galway, filiale du groupe Medtronic, acteur mondial de premier plan dans le domaine des technologies médicales**. Implanté au sein d'un pôle de sciences de la vie dynamique et reconnu, l'actif bénéficie d'une localisation stratégique, offrant une excellente accessibilité aux principaux axes routiers et aux infrastructures de transport, ainsi que d'un large vivier de talents qualifiés, renforçant son attractivité locative et la pérennité de l'occupation.


Locaux d'activités et sites de production



FOSSÒ, ITALIE

DATE ACQUISITION
JUILLET 2025



Actif industriel situé à Fossò, près de Venise, 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 une relation 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 %.


Locaux d'activités et sites de production



TYCHY, POLOGNE

DATE ACQUISITION
SEPTEMBRE 2025

-  DURÉE RÉSIDUELLE DU BAIL
20 ANS
-  SURFACE
9 705 M²
-  PRIX HD HC
6,7M€


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^{ème} 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 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.


Locaux d'activités et sites de production



CUMBERNAULD, ROYAUME-UNI

DATE ACQUISITION
NOVEMBRE 2025

-  DURÉE RÉSIDUELLE DU BAIL
10 ANS
-  SURFACE
7 198 M²
-  PRIX HD HC
8,1M€


Construit en 1995, ce site industriel et logistique est situé à Cumbernauld, en Écosse, au cœur du Central Belt entre Glasgow et Édimbourg. L'actif est loué dans le cadre d'un bail ferme de 10 ans, de type FR&I (Full Repairing & Insuring : charges, travaux et assurances intégralement à la charge du locataire), sans clause de sortie anticipée, à la filiale d'un **groupe américain de premier plan du transport et de la logistique**, présent à l'échelle mondiale. Implanté au sein du Westfield Industrial Estate, l'un des parcs d'activités les plus établis de la région, le site a fait l'objet d'une rénovation complète et bénéficie désormais d'une certification énergétique EPC A (équivalent à la note A du Diagnostic de Performance Énergétique).


Logistique



SÉVILLE, ESPAGNE

DATE ACQUISITION
DÉCEMBRE 2025

-  DURÉE RÉSIDUELLE DU BAIL
12 ANS
-  SURFACE
12 316 M²
-  PRIX HD HC
8,8M€


Le site, livré en 2022, est exploité par un **acteur régional de référence du secteur agroalimentaire** dans le cadre de baux longs et sécurisés. Situé au cœur du hub logistique multimodal de Majoravique, à proximité du port fluvial de Séville, du terminal ferroviaire, de l'aéroport et des principaux axes autoroutiers, l'actif bénéficie d'un emplacement stratégique. L'investissement a été réalisé dans le cadre d'une opération de sale & leaseback, sans endettement, et s'inscrit dans la démarche ESG « Best-in Progress » de LOG IN.


Locaux d'activités et sites de production



PAMPELUNE, ESPAGNE

DATE ACQUISITION
DÉCEMBRE 2025

-  DURÉE RÉSIDUELLE DU BAIL
15 ANS
-  SURFACE
11 051 M²
-  PRIX HD HC
8,7M€

Situé à Pampelune (région de Navarre en Espagne) au sein de la zone industrielle d'Arazuri – Orcoyen, l'un des principaux pôles économiques de Navarre, ce site est loué à un **opérateur espagnol de référence du transport et de la logistique** dans le cadre d'un bail long de 15 ans. Conçu pour des usages industriels et logistiques, l'actif dispose d'équipements adaptés, dont un dallage renforcé et un pont roulant. Réalisée sans endettement, cette acquisition s'est conclue avec la signature concomitante du bail avec le locataire.


Logistique



Utilisation des capitaux disponibles

Au 31 décembre 2025, la majorité de la collecte a été investie, 11,1 M€ demeurant disponibles et mobilisables pour de prochaines acquisitions en cours de due diligence à fin 2025 (dont l'actif de Cracovie acquis le 30 mars 2026 pour 10M€ HD). Les acquisitions de LOG IN ont été réalisées en employant les fonds issus de la collecte et d'une ligne de financement renouvelable mobilisée en février 2025 à hauteur de 3 M€, puis intégralement remboursée à court terme au moyen des fonds collectés.

	2024	MOUVEMENTS DE L'EXERCICE	2025
Fonds collectés	160 059 712 €	66 693 070 €	226 752 782 €
Cessions d'immeubles	- €	- €	- €
Divers (préciser)	- €	- €	- €
Commission de souscription	- 13 692 870 €	- 6 830 452 €	- 20 523 322 €
Investissements immobiliers	- 137 597 870 €	- 42 830 615 €	- 180 428 485 €
Frais d'acquisition (non récupérables)	- 10 098 686 €	- 2 710 815 €	- 12 809 501 €
Divers (autres frais imputés sur la prime d'émission)	- 1 629 179 €	- 231 885 €	- 1 861 064 €
Divers (travaux imputés en compte de plus ou moins-value latente)	- €	- 11 042 €	- 11 042 €
RESTANT À INVESTIR	-2 958 894 €	14 078 262 €	11 119 368 €

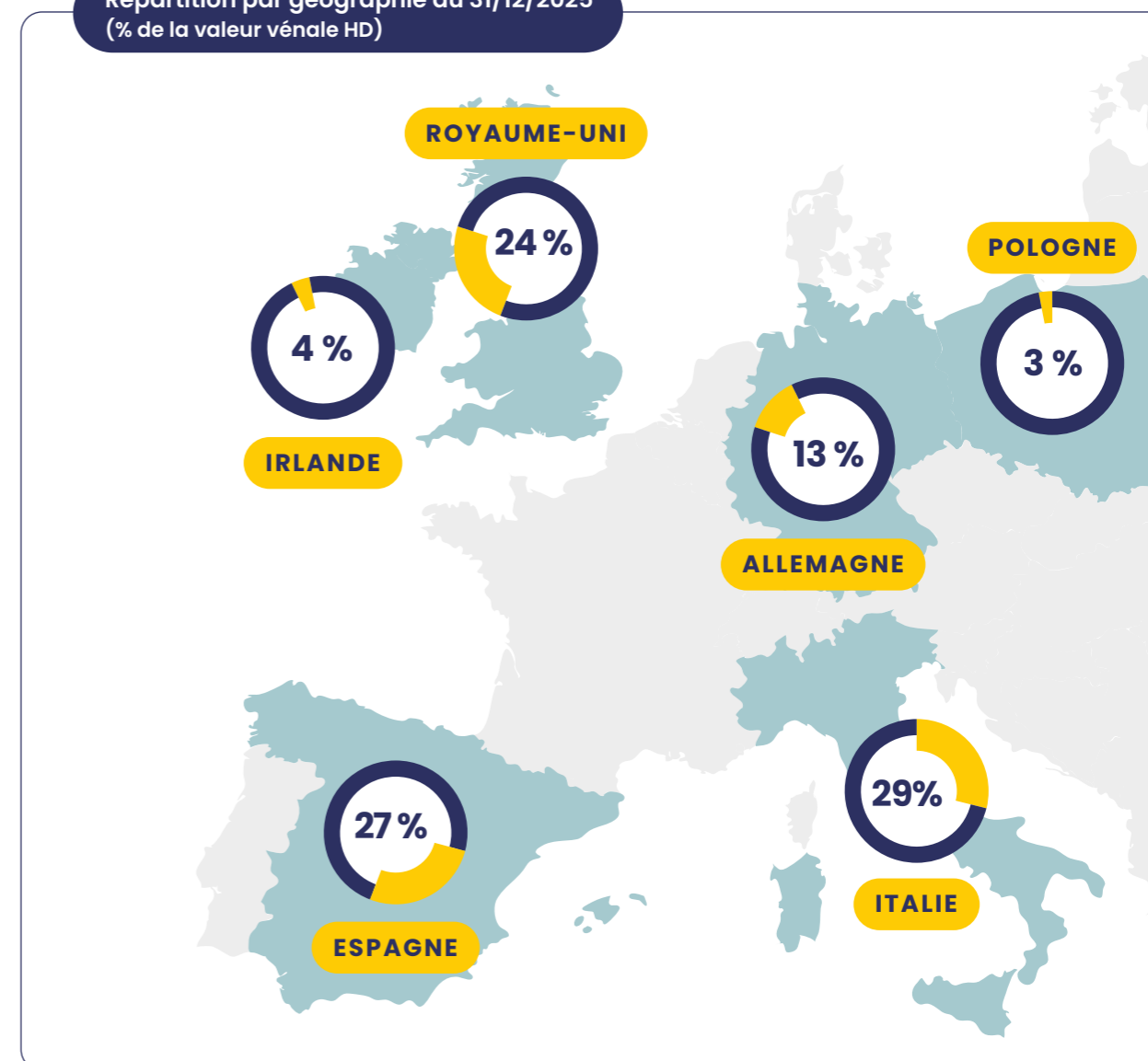
2.3 LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2025

Allocation du portefeuille immobilier

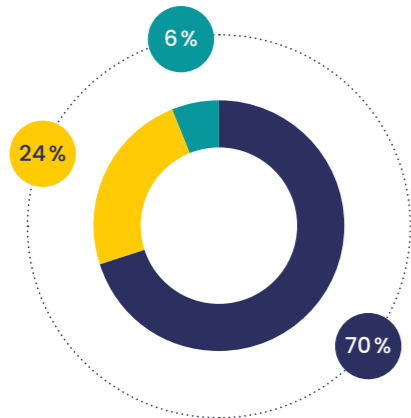
La SCPI LOG IN détient 19 actifs situés dans 6 pays européens (Allemagne, Royaume-Uni, Espagne, Italie, Pologne, Irlande) et représentant plus de 232 000 m². Au cours de l'année 2025, LOG IN a élargi son empreinte géographique avec l'ouverture de nouveaux marchés en Irlande (4 %) et en Pologne (3 %), marquant une nouvelle étape dans son développement européen. Parallèlement, la société a procédé à un rééquilibrage de ses expositions, en réduisant notamment son allocation en Italie (29 % contre

36 %). Ainsi, à fin 2025, aucun pays ne représente plus de 30% du portefeuille immobilier. Cette approche combinant expansion et optimisation contribue à une diversification accrue et à une meilleure résilience du portefeuille. Le risque de concentration patrimoniale est par ailleurs bien maîtrisé, les deux principaux actifs représentant ensemble moins de 20 % de la valeur vénale du patrimoine, aucun immeuble ne dépassant à lui seul 10 % de cette valeur. Enfin, le portefeuille est réparti entre trois typologies d'actifs industriels et logistiques (locaux d'activité, logistique et life sciences), offrant à LOG IN une diversification équilibrée de son exposition.

Répartition par géographie au 31/12/2025 (% de la valeur vénale HD)

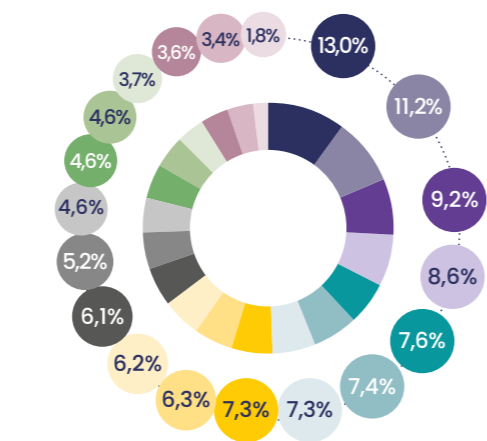


Répartition par typologie au 31/12/2025 (% de la valeur vénale HD)



- Locaux d'activités et sites de production
- Logistique
- Life Science

Répartition par actif au 31/12/2025 (% de la valeur vénale HD)



- Bovolone
- Espelkamp
- Collesalveti
- Pampelune (1)
- San Donato
- Alicante
- Alnwick
- Nottingham
- Pampelune (2)
- Seville
- Côme
- Cumbernauld
- Pampelune (3)
- Livingston
- Horstmar
- Galway
- Tychy
- Sheffield
- Fossò

Valorisation du patrimoine

Le patrimoine de la SCPI est valorisé 2 fois par an par BNP Paribas Real Estate Valuation, expert immobilier externe de la SCPI.

Les valeurs retenues par l'expert immobilier sont revues par l'expert interne indépendant de Theorem. Au 31/12/2025, l'ensemble des valeurs retenues correspond aux valeurs transmises par les experts immobiliers.

La valorisation HT/HD du portefeuille au 31 décembre 2025 ressort à 195,3 M€ HD, soit

une augmentation de +8,2 % par rapport au prix d'acquisition du patrimoine (180,4 M€ HD). À périmètre constant, la valorisation des actifs de LOG IN affiche une légère baisse de -0,42 % sur un an, principalement imputable à l'effet de change sur les actifs libellés en GBP. Les actifs situés en Pologne, dont les baux sont libellés en euros, sont valorisés en euros et ne contribuent pas à l'exposition au risque de change. La performance intrinsèque du portefeuille demeure quant à elle positive, avec une progression de +1,5 % hors effet de change, témoignant de la solidité fondamentale des actifs détenus par la SCPI.

TYPLOGIE	SURFACE	VALEUR HD ACQUISITION	VALEUR HD 31/12/2025	ÉVOLUTION
Locaux d'activité et sites de production	164 921 m ²	124 291 401 €	136 754 387 €	+ 10,03 %
Logistique	51 760 m ²	44 766 864 €	47 595 507 €	+ 6,32 %
Life Science	15 989 m ²	11 348 704 €	10 904 194 €	+ 3,92 %
TOTAL	232 670 m²	180 406 968 €	195 254 088 €	+ 8,23 %

1. L'expert immobilier en charge de l'évaluation des immeubles est BNP Paribas Real Estate Valuation.

Gestion locative

Au 31 décembre 2025, le patrimoine immobilier est loué à 21 locataires et a généré 11,4m€ de loyer au cours de l'exercice. Fin 2025, aucun locataire ne génère plus de 10 % des loyers annualisés du portefeuille. Ces locataires exercent dans des secteurs d'activités divers, le secteur le plus représenté étant le secteur des services qui regroupe notamment le transport, la communication, le service aux professionnels ou encore l'optimisation des chaînes d'approvisionnement. A l'exception des services, aucun secteur ne représente plus de 20% des loyers annualisés.

Au 31 décembre 2025, les loyers annualisés du portefeuille s'élèvent à près de 13,9 M€ HT HC dont 23,7 % en devise étrangère (GBP). À noter que les baux signés en Pologne sont libellés en euros, limitant ainsi l'exposition au risque de change du portefeuille.

La SCPI LOG IN affiche un état locatif sécurisé sur le long terme, avec une durée résiduelle

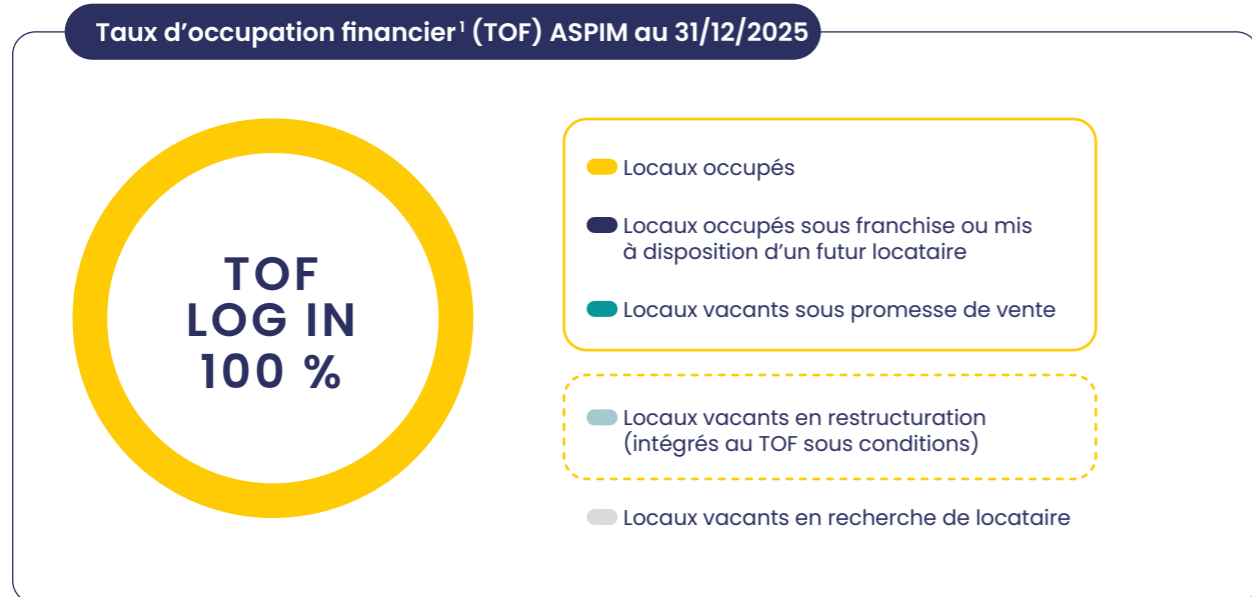
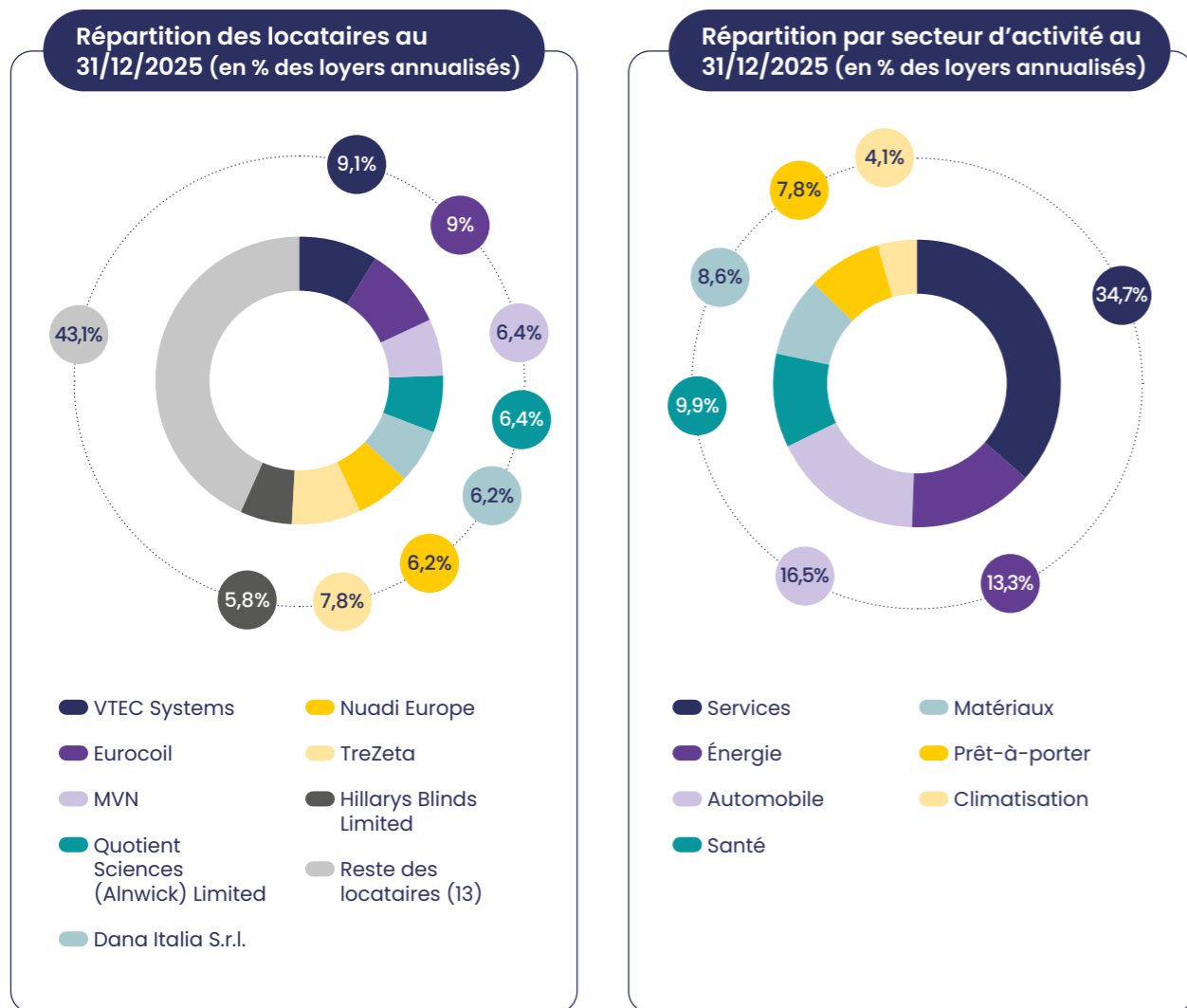
moyenne des baux avant la première échéance (WALB) de plus de 9,6 ans et une durée résiduelle moyenne des baux jusqu'au terme (WALT) de 11,5 ans. La structure des échéances locatives du portefeuille témoigne d'une excellente visibilité sur les revenus futurs. Aucun bail n'arrive à échéance en 2026 ; les prochains termes interviendront en 2027 et concerneront deux baux représentant 9,9 % des loyers annualisés au 31 décembre 2025. Par ailleurs, plus de 85 % des baux, en valeur, présentent une échéance ferme postérieure à 2030, offrant ainsi à la SCPI une sécurité locative significative sur le long terme.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges sur l'exercice 2025 s'établit à 100 % . En outre le taux d'occupation financier ⁽²⁾ du patrimoine détenu par LOG IN s'établit à 100 %.

Au cours de l'année 2025, le bail consenti sur l'actif d'Horstmar a été prolongé de 2 années supplémentaires, jusqu'au 31 octobre 2027, par l'exercice de l'option contractuelle dont bénéficierait le locataire.



2. Sur les actifs de Nottingham et Galway, des décalages techniques de règlement ont été constatés. L'ensemble des loyers et charges échus sur l'exercice 2025 a été intégralement recouvré et aucun impayé supérieur à trois mois n'était en cours à la clôture.



1. Le taux d'occupation financier se détermine par 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.

2.4 LA GESTION ISR DE LOG IN

Processus de gestion extra-financier

Theorem est une société de gestion convaincue que, sur le long terme, la performance des investissements est positivement impactée par l'intégration des enjeux de développement durable. Theorem adopte ainsi une approche ESG intégrée dans son processus d'investissement et de gestion et décline son approche à ses différents fonds. Pour la SCPI LOG IN, Theorem a décidé de se soumettre aux exigences du label ISR immobilier ; celui-ci a été initialement obtenu en février 2023 et renouvelé en février 2026.

La SCPI LOG IN est un fonds Article 8 au sens du Règlement (UE) 2019/2088, dit Règlement SFDR, qui promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable. La stratégie d'investissement vise à constituer un portefeuille d'actifs à vocation immobilière de locaux d'activités, de locaux logistiques, de production, de stockage de biens et de données, de recherche & développement, situés principalement dans les pays de l'Union Européenne et au Royaume-Uni.

La SCPI LOG IN intègre les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance dans ses processus d'investissement et de gestion, en s'appuyant sur le référentiel du label ISR immobilier. Elle s'engage en particulier à :

- Exclure à hauteur de 90% de ses actifs, les actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport et la manufacture de produits fossiles ;
- Mesurer annuellement la performance ESG de ses bâtiments grâce à l'approche multicritère de la notation ISR conformément à la grille de notation interne définie par Theorem dans le cadre du label ISR.

Enfin, la SCPI LOG IN prend en considération les principales incidences négatives de son portefeuille sur les facteurs de durabilité dans le cadre de son approche ESG.

Dans ce contexte, la SCPI LOG IN publie annuellement, dans le cadre de son annexe réglementaire, les indicateurs suivants sur son patrimoine en exploitation, afin de quantifier les incidences négatives sur l'environnement causées par son portefeuille :

- Part des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, au stockage, au transport ou à la manufacture de produits fossiles ;
- Part des actifs inefficients sur le plan énergétique ;
- Intensité énergétique des actifs en kWh/m² ;
- Émissions de gaz à effet de serre sur les scopes 1 et 2 ;
- Part des actifs ne disposant pas d'un système de tri des déchets ;
- Part moyenne de surface artificialisée.

Objectifs du fonds - engagements ESG

Afin de normer l'approche ESG de LOG IN, Theorem a souhaité inscrire la démarche ESG de votre SCPI dans le cadre de la méthodologie du Label ISR.

Par conséquent, la SCPI LOG IN met en place une stratégie d'investissement socialement responsable dédiée, visant à contribuer à la réindustrialisation de l'Europe tout en prenant en compte l'amélioration de l'empreinte environnementale du parc immobilier.

Les objectifs de la stratégie ISR portent sur les trois grands piliers suivants :

– Axe environnemental

LOG IN cherche à réduire l'empreinte environnementale du portefeuille immobilier détenu via l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la gestion de l'eau et des déchets ou encore la prise en compte de la biodiversité en vue de sa préservation.

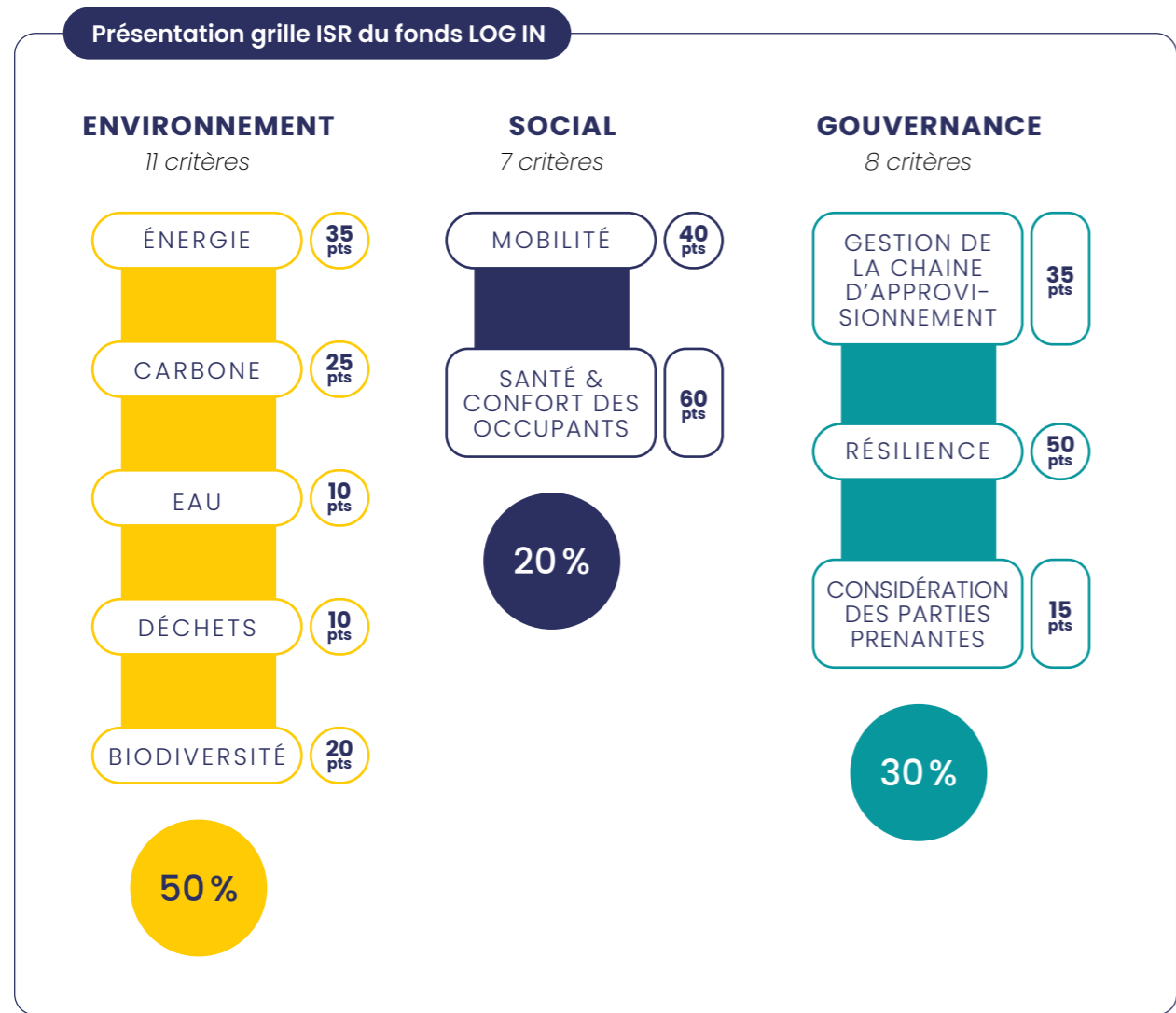
– Axe social

LOG IN cherche à accroître le confort et le bien-être des utilisateurs par l'accessibilité de ses immeubles en termes de mobilités douces. Elle veille également à assurer la qualité de vie et le confort des usagers en réalisant des contrôles réguliers de la qualité de l'air et de l'eau, et en évaluant la satisfaction des locataires grâce à la diffusion de questionnaires adaptés. Enfin, elle vise à assurer la sécurité des biens et des usagers de ses immeubles.

Axe de gouvernance

Au travers de cet axe, LOG IN cherche à (i) améliorer sa connaissance du patrimoine, (ii) engager les différentes parties prenantes aux enjeux ESG à travers une démarche de sensibilisation et de baux verts vis-à-vis de ses locataires, et (iii) engager les asset managers et property managers via l'adhésion à une clause ESG et privilégier les actifs non impliqués dans les activités liées à l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture de produits fossiles.

Ces 3 axes stratégiques ont permis à la SCPI LOG IN de mettre en place une grille d'évaluation ESG des actifs dans lesquels elle investit. Chaque actif fait l'objet d'une évaluation sous ce prisme dès la phase d'acquisition, puis d'une mise à jour annuelle lors de son exploitation.



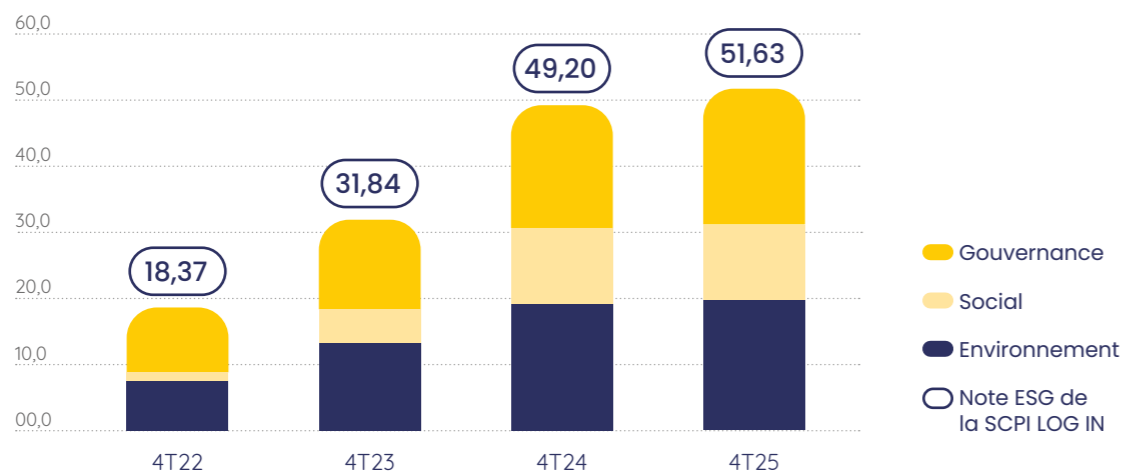
LOG IN a fait l'acquisition de 6 actifs au cours de l'année. Chacun de ces actifs entre dans la poche Best-In-Progress et fait l'objet d'actions visant à augmenter la note moyenne du portefeuille.

NOM DE L'ACTIF	ANNÉE D'ACQUISITION	VILLE	SURFACE LOCATIVE	NOTE ESG 31/12/2023	NOTE ESG 31/12/2024	NOTE ESG 31/12/2025
Alicante	2022	Alicante Espagne	10 790	42,00	59,0	62,50
Pamplona Nuadi	2022	Pampelune Espagne	16 783	23,00	40,8	42,25
Horstmar	2023	Horstmar Allemagne	15 331	35,25	56,3	58,75
Como Logistics	2023	Côme Italie	9 720	28,75	40,0	44,00
Nottingham	2023	Nottingham Royaume-Uni	12 040	17,00	32,3	28,50
Sheffield	2023	Sheffield Royaume-Uni	5 110	36,20	50,8	45,00
Pamplona Vicarli	2023	Orriz Espagne	15 167	29,13	59,3	60,75
Eurocoil	2023	Bovolone Italie	24 400	23,35	50,1	54,38
Livingston	2024	Livingstone Royaume-Uni	7 552	33,98	42,6	50,25
Espelkamp	2024	Espelkamp Allemagne	22 202		31,2	37,25
Alnwick	2024	Alnwick Royaume-Uni	15 989		43,5	41,00
Collesalveti	2024	Collesalveti Italie	19 931		40,75	55,50
San Miniato	2024	San Miniato Italie	9 185		38,15	46,25
Galway	2025	Galway Irlande	5 032			19,30
Fosso	2025	Fosso Italie	3 346			30,50
BOS Tychy	2025	Tychy Pologne	9 705			45,75
Cumbernauld	2025	Cumbernauld Royaume-Uni	7 198			24,55
La vega	2025	La Rinconada Espagne	12 316			38,05
OneTime Pamplona	2025	Arazuri Espagne	11 051			42,55
TOTAL SCPI LOG IN			232 848 m²	28,98	44,77	44,71

Évolution de la notation des actifs à périmètre constant ⁽¹⁾ depuis l'obtention du Label ISR

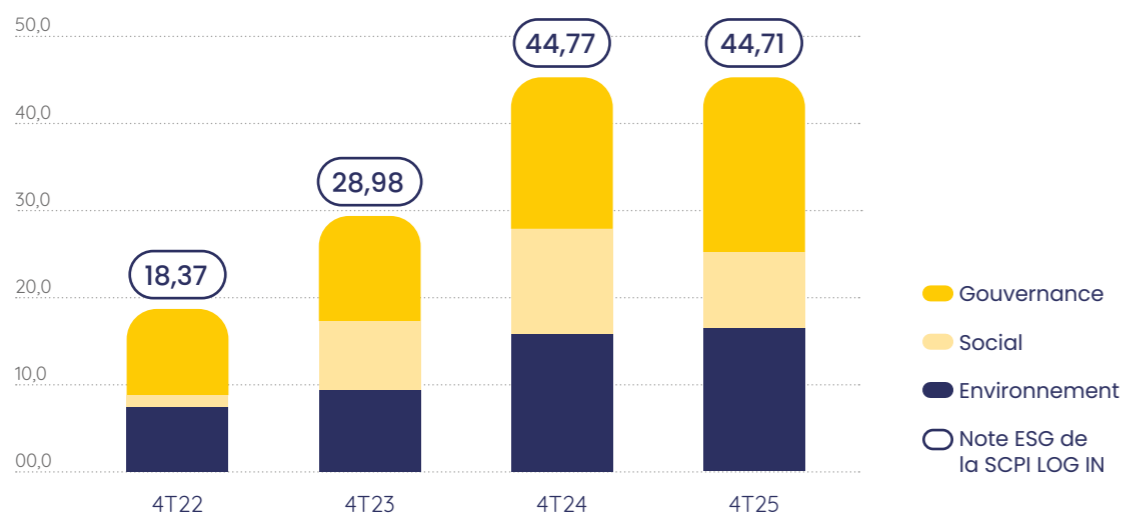
Évolution à périmètre constant

Au cours des 3 dernières années et à périmètre constant, la note initiale fixée à 18,37/100 au 31/12/2022 a évolué de plus de 33 points pour atteindre 51,63/100 au 31/12/2025, au terme de la troisième année du cycle du label.



Évolution de la note ESG de la poche à périmètre courant

La notation ESG moyenne du portefeuille, au 31/12/2025, est de 44,71 points, pour une évolution à la hausse de plus de 26,3 points depuis l'obtention du label.



1. Dans le cadre du premier cycle du label ISR, la SCPI LOG IN doit respecter les engagements pris sur les actifs détenus lors de la labellisation. À cette date, le portefeuille comprenait uniquement deux actifs, Alicante et Pamplona Nuadi, qui constituent le périmètre constant de référence.

Protocole de reporting

La performance ISR du fonds est communiquée aux investisseurs annuellement par l'intermédiaire de 10 indicateurs de reporting, correspondant à la moyenne des performances de chaque critère des actifs du fonds (E,S,G).

Les indicateurs ont été calculés pour chacun des actifs de la SCPI LOG IN pour lesquels la note initiale a été déterminée de la manière suivante :

Concernant les indicateurs environnementaux :

- **L'intensité énergétique moyenne du portefeuille (en kWhEF/m².an)** est calculée en faisant la moyenne de toutes les intensités énergétiques surfaciques en énergie finale comprenant toutes les énergies et tous les usages des actifs du fonds pondérée par la valeur des actifs. Le périmètre concerne les actifs ayant des consommations d'énergie réelles sur les douze mois de l'exercice précédent.

- **Les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques (en kgCO2eq/m².an)** sont calculées en faisant la moyenne de toutes les intensités carbonées des actifs du parc pondérée par la superficie des actifs. Le périmètre concerne les actifs ayant des consommations d'énergie réelles sur les douze mois de l'exercice précédent.

- **La part des actifs ayant réalisé au moins 30% des actions du plan d'action lié à l'audit énergétique** est calculée en divisant la valeur des actifs ayant réalisé au moins 30% du plan d'action par la valeur totale des actifs du fonds.

- **La part des actifs ayant réalisé au moins 1 action de préservation de la biodiversité est calculée en divisant la valeur des actifs ayant bien réalisé au moins 1 action de préservation de la biodiversité** par la valeur totale des actifs du fonds. La liste des actions de préservation de la biodiversité prise en compte est la suivante :

- Session de sensibilisation aux enjeux de la biodiversité
- Mise en place d'abris (nichoirs, empierrement, ...)
- Mise en place de ruches
- Mise en place de noue aménagée
- Parking végétalisé/semi-végétalisé ou toiture végétalisée
- Mise en place d'une gestion écologique des espaces verts ou 0 phyto
- Éco-pâturage avec moutons

- La part d'énergie renouvelable consommée est calculée en faisant la moyenne des parts d'énergie renouvelable consommée de chaque actif ayant des consommations d'énergie réelles sur les douze mois de l'exercice précédent. Sont considérées comme des énergies renouvelables : les consommations des réseaux de chaud urbain et réseaux de froid urbain renouvelable et l'électricité verte bénéficiant de contrat de garantie d'origine, ainsi que l'énergie renouvelable produite sur site, qu'elle soit consommée ou réinjectée dans le secteur.

Concernant les indicateurs sociaux :

- La part des actifs ayant au moins 1 ligne de transport en commun à moins d'un km est calculée en divisant la valeur des actifs ayant au moins 1 ligne de transport en commun à moins d'un km par la valeur totale des actifs du fonds.

- La part des actifs ayant réalisé un contrôle de la qualité de l'air est calculée en divisant la valeur des actifs ayant réalisé un audit de la qualité de l'air et de la qualité de l'eau dans l'année.

- La part des actifs ayant réalisé un contrôle de la qualité de l'eau est calculée en divisant la valeur des actifs ayant réalisé un audit de la qualité de l'air et de la qualité de l'eau dans l'année.

Concernant les indicateurs de gouvernance :

- La part des AM et PM engagés via une clause ESG est calculée en divisant la part du nombre de contrats AM et PM engagés via une clause ESG par le nombre total de contrats AM et PM du portefeuille.

- La part des actifs ayant pris en compte 5 aléas dans leur cartographie des risques est calculée en divisant la valeur des actifs ayant bien pris en compte 5 aléas (parmi les aléas suivants : Vagues de chaleur, sécheresse, retrait/gonflement des argiles, inondations, submersion marine ou remontée de nappe) dans leur cartographie des risques par la valeur totale des actifs du fonds.

Reporting sur les indicateurs à l'échelle du fonds

ENJEUX	INDICATEURS	COUVERTURE DE LA DONNÉE AU 31/12/2025	COUVERTURE DE LA DONNÉE AU 31/12/2024
ENVIRONNEMENT	Consommations énergétiques (kWhEF/m².an)	53,7%	65,3%
	Émissions de GES (kgCO2eq/m².an)	53,7%	65,3%
	Part d'énergie renouvelable consommée (consommée ou produite sur place)	0%	16%
	Actions permettant la réduction des consommations (% d'actifs ayant réalisé au moins 30% du plan d'action lié à l'audit énergétique)	100%	100%
	Actions permettant la préservation de la biodiversité (% d'actifs ayant réalisé au moins 1 action de préservation de la biodiversité)	100%	100%
SOCIAL	Nombre de lignes de transport à proximité (% d'actifs ayant au moins 1 ligne de TC à moins d'1 km)	100%	100%
	Contrôle de la qualité de l'air (% d'actif ayant réalisé un contrôle)	100%	100%
	Contrôle de la qualité de l'eau (% d'actif ayant réalisé un contrôle)	100%	100%
GOUVERNANCE	Part des AM et PM engagés via une clause ESG	100%	100%
	Réalisation d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif (% d'actifs ayant pris en compte 5 aléas dans leur cartographie des risques)	100%	100%

BENCHMARK : Face à l'insuffisance des benchmarks européens concernant les typologies de lifescience, d'activité et de production, les benchmarks de consommations énergétiques et d'émissions de GES ont été construits en se basant sur les données d'une étude de CIBSE. Le Chartered Institution of Building Services Engineers (CIBSE) est une référence reconnue internationalement pour l'évaluation de la performance énergétique des bâtiments. Les raisons principales pour lesquelles CIBSE a été choisi sont :

A. Couverture adaptée : Les benchmarks CIBSE incluent des typologies variées, notamment les locaux industriels, les laboratoires et les installations logistiques, qui représentent la diversité des actifs LOG IN :

1. Locaux industriels et activités (74%) : Benchmarks spécifiques aux besoins énergétiques de ce type de bâtiment.

2. Laboratoires (8,4%) : Intégration de besoins spécifiques tels que la ventilation et les équipements techniques.

3. Logistique (17,6%) : Benchmarks couvrant les besoins énergétiques des entrepôts.

B. Fiabilité : Les benchmarks CIBSE sont basés sur des données réelles et éprouvées, largement utilisées dans des évaluations similaires en Europe et au Royaume-Uni.

PÉRIMÈTRE	MOYENNE DU PORTEFEUILLE AU 31/12/2025	MOYENNE DU PORTEFEUILLE AU 31/12/2024	BENCHMARK (SURPERFORMANCE SUR 2 CRITÈRES)
100%	92,61 kWhEF/m².an	196,85 kWhEF/m².an	421,58 kWhEF/m².an
100%	28,86 kgeq.CO2/m².an	57,15 kgeq.CO2/m².an	96,41 kgeq.CO2/m².an
100%	0%	4%	
100%	0%	0%	
100%	18%	0%	
100%	89%	92%	
100%	50%	46%	
100%	55%	46%	
100%	100%	92%	
100%	72%	65%	

COUVERTURE DE LA DONNÉE

Concernant la couverture de la donnée des consommations et émissions de GES, la donnée est connue à hauteur de 53,7% contre 65,3% l'année passée. Cette couverture est notamment impactée par l'intégration des nouveaux actifs acquis en 2025 et par la disponibilité des données locataires. L'amélioration du taux de couverture demeure un axe de travail prioritaire afin de disposer d'une vision toujours plus exhaustive du portefeuille.

Les indicateurs consommations énergétiques, émissions de gaz à effet de serre et part d'énergie renouvelable consommée communiqués utilisent les données de l'année 2025, obtenues auprès des locataires en début d'année 2026.

Suivi de l'engagement des parties prenantes

Concernant le suivi de l'engagement des parties prenantes, sur la partie sensibilisation, 82% des locataires ont reçu un guide de bonnes pratiques et 73% ont participé à une session de sensibilisation. Par ailleurs, 63% des locataires ont répondu au questionnaire de satisfaction. Sur la partie annexe environnementale, 100% des nouveaux baux signés / renégociés intègrent une annexe environnementale. Enfin, 39% des actifs ont bénéficié d'un comité vert.

— Réalisations 2025

CLIENTS LOCATAIRES ET SOCIÉTÉS EXPLOITANTES	
Part des locataires ayant reçu un guide des bonnes pratiques	82%
Part des locataires ayant fait l'objet d'une session de sensibilisation	73%
Part des actifs ayant fait l'objet de l'affichage des bonnes pratiques	16%
Part des locataires ayant été interrogés via un questionnaire de satisfaction	63%
Part des nouveaux baux faisant l'objet d'une annexe environnementale	100%
Part des locataires avec une annexe environnementale ayant bénéficié d'un Comité Vert	39%
Part des actifs dont le nombre de places de parking PMR est supérieur à la réglementation	13%
Part des actifs disposant de locaux de stockage à vélo (au-delà de la réglementation)	23%
Part des actifs disposant de dispositifs de recharge pour vélos électriques	0%
Part des actifs disposant de dispositifs de recharge pour véhicules électriques (au-delà de la réglementation)	36%
Part des actifs disposant d'un plan de covoiturage au sein de l'entreprise	9%

COLLABORATEURS DE THEOREIM	
Part des salariés sensibilisés via une formation aux enjeux ESG au cours de l'exercice précédent	100%
Part des salariés ayant répondu à l'enquête de satisfaction annuelle au cours de l'exercice précédent	100%

GESTIONNAIRES OU PRESTATAIRES DE TRAVAUX ET DE MAINTENANCE	
Part des AM & PM ayant signé une clause ESG	100%
Part de prestataires locaux engagés	0%

ASSET MANAGER EXTERNALISÉ	
Clause ESG signée par l'Asset Manager externalisé (Principal)	Oui

CLIENTS INVESTISSEURS	
Communication des engagements en termes de DD dans la documentation précontractuelle	Oui
Communication des actions de DD mises en place sur les produits	Oui

En 2025, LOG IN a poursuivi le déploiement de sa stratégie ISR sur l'ensemble de son patrimoine, en s'appuyant sur les préconisations issues des audits (Energy & Net Zero, biodiversité, qualité de l'air et de l'eau, risques climatiques). Parallèlement, une due diligence ESG approfondie est systématiquement réalisée par un auditeur externe en phase d'investissement, afin de garantir une connaissance optimale des actifs et une maîtrise des réglementations locales.

Pour rappel, l'obtention du label ISR en février 2023 impliquait une note ESG moyenne initiale de 18,37/100 au 31/12/2022. À périmètre courant, la notation ESG du portefeuille atteint 44,71/100 au 31/12/2025, soit une progression de +26,3 points depuis l'obtention du label, malgré l'intégration de nouveaux actifs en 2025.

À périmètre constant, la note ESG s'établit à 51,63/100 au 31/12/2025, confirmant une trajectoire d'amélioration continue (+33,3 points depuis la note initiale) et le respect du seuil requis à N+3 (38,37/100).

En 2025, LOG IN a intégré 6 actifs acquis, dont les notations ISR initiales expliquent la stabilisation de la note à périmètre courant. À titre d'illustration, l'impact des acquisitions sur la note moyenne est estimé à -3,33 points, après un effet marginal des expertises (+0,05 point) et un effet positif des actions ISR (+3,21 points).

L'amélioration du dispositif de reporting a par ailleurs été poursuivie : la collecte et la consolidation des données environnementales (énergie, émissions de GES, part d'énergie renouvelable)

Intégration et réalisation des recommandations techniques

Pour l'année 2025, LOG IN poursuit son engagement ESG en déployant un plan d'action directement issu des recommandations formulées lors des audits approfondis (énergie et carbone, biodiversité, risques climatiques, qualité de l'air et de l'eau). Ce plan se traduit par un programme d'investissement d'environ 390 K€ dédié à l'ESG représentant près de 32% du plan de travaux total de la SCPI sur 2025. Les coûts sont répartis selon quatre grands axes :

Les principales actions identifiées dans le Plan Pluriannuel d'Actions (PPA) concernent la modernisation des systèmes de chauffage, le remplacement des éclairages par des LED, l'installation de GTB et l'amélioration de l'enveloppe des bâtiments (isolation, menuiseries, protections solaires).

restent des priorités afin d'augmenter la couverture et la fiabilité des indicateurs.

- Au 31/12/2025, les consommations et émissions de GES sont disponibles pour 53,7% des surfaces du portefeuille. Sur ce périmètre couvert, l'intensité énergétique moyenne ressort à 92,61 kWhEF/m².an et l'intensité carbone moyenne à 28,86 kgeq.CO₂/m².an (contre respectivement 196,85 kWhEF/m².an et 57,15 kgeq.CO₂/m².an en 2024).

La part d'énergie renouvelable consommée demeure très partiellement renseignée (3% de couverture) et constitue un axe de collecte à renforcer sur les prochains exercices.

En parallèle, les actions de sensibilisation se poursuivent : 82% des locataires ont reçu le guide de bonnes pratiques, 73% ont participé à une session de sensibilisation et 63% ont répondu au questionnaire de satisfaction. 100% des nouveaux baux signés / renégociés intègrent une annexe environnementale.

Les recommandations issues des audits ont été intégrées au Plan Pluriannuel d'Actions (PPA) avec un taux d'intégration compris entre 14,3% et 85,7% selon les actifs. Le taux de réalisation à date se situe entre 0% et 25%.

- La mise en œuvre du plan d'actions est priorisée au regard de son impact sur la trajectoire Net Zero, la performance énergétique et l'amélioration de la note ISR. Une partie des recommandations de l'audit Energy & Net Zero a notamment été intégrée au plan de travaux budgété sur l'année 2025 (cf. Fichier de CAPEX 2025).

Les taux d'intégration dans le Plan de travaux s'établissent entre 14,3% et 85,7% selon les actifs, témoignant d'une volonté de mise en œuvre. La réalisation effective des travaux demeure partielle, avec des taux de réalisation compris entre 0% et 25% à date, une majorité des interventions étant programmée sur les exercices à venir.

À titre d'exemple, le remplacement d'éclairages par des LED a été engagé sur l'actif d'Alicante, contribuant à l'amélioration de la performance énergétique.

Les actions enclenchées en 2025 permettent de consolider la trajectoire ESG de LOG IN (poursuite de la collecte de données, intégration des recommandations dans le PPA et dialogue renforcé avec les parties prenantes).

L'amélioration du processus de due diligence à l'acquisition renforce la cohérence stratégique entre les nouveaux investissements et les objectifs de performance extra-financière de la SCPI.

L'effet du plan d'action est attendu à moyen terme sur l'amélioration des performances environnementales et sur la progression de la note ISR, en cohérence avec la stratégie Best-in-Progress.

La maîtrise des enjeux et des risques ESG reste un levier de création de valeur et de résilience du portefeuille, au bénéfice de ses locataires et de ses associés.

En 2026, l'ambition est d'accélérer le déploiement du plan d'actions, d'augmenter la couverture des données (énergie, GES, EnR) et de poursuivre l'amélioration de la note ISR, à périmètre courant comme à périmètre constant.

Le processus de due diligence a été revu et renforcé : l'intervention d'un auditeur externe facilite l'identification des risques et opportunités ESG, ainsi que la prise en compte des spécificités réglementaires locales dès l'étape d'acquisition.

Plan d'action et Répartition budgétaire 2026

CATÉGORIE	MONTANT PRÉVISIONNEL	PART DU TOTAL
Études / Audits	139 K€	20,3%
Biodiversité	105 K€	15,4%
Réglementation	235 K€	34,3%
Énergie	206 K€	30,0%
TOTAL	685 K€	100 %

Pour l'année 2026, LOG IN poursuit son engagement ESG en déployant un plan d'action directement issu des recommandations formulées lors des audits approfondis (énergie et carbone, biodiversité, risques climatiques, qualité de l'air et de l'eau). Ce plan se traduit par un programme d'investissement de 685 k€ dédié à l'ESG représentant près de 34,7% (vs. 32 % en 2025) du plan de travaux total de la SCPI sur 2026. Les coûts sont répartis selon quatre grands axes :

- **Études et audits** : Ces travaux portent sur l'évaluation de la performance énergétique, la trajectoire Net Zéro, la qualité de l'air et de l'eau, ou encore l'analyse des risques climatiques. Ils fournissent une vision précise des pistes d'amélioration ESG et permettent de hiérarchiser les priorités d'action.
- **Biodiversité** : Afin de préserver et développer les écosystèmes sur ses actifs, LOG IN prévoit divers aménagements, tels que la conversion de certains espaces en parkings « verts », l'entretien et le renouvellement des espaces végétalisés, ou l'installation d'abris pour la faune (ruches, hôtels à insectes).

- **Réglementation** : Des actions spécifiques sont engagées pour se conformer aux évolutions légales, tels que l'inspection des réseaux de gaz, la mise en place d'outils de gestion de pilotage (GTB), l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques et l'aménagement des parkings afin de respecter les normes en vigueur. Il est ici précisé qu'une partie des évolutions réglementaires ont aussi pour effet d'avoir un impact de réduction de la consommation énergétique.

- **Énergie** : Ce dernier volet vise la réduction de l'empreinte carbone et l'amélioration de l'efficacité énergétique. Sont notamment prévus des projets de remplacement d'équipements (chaudières, éclairages) permettant d'optimiser et de réduire la consommation.

Cette répartition illustre la volonté de LOG IN de privilégier une approche globale, associant diagnostics précis, réponses réglementaires et solutions durables, dans une dynamique d'amélioration continue de la performance extra-financière.

Détails par Actif - Stratégie Best in Progress

Les tableaux suivants donnent les classements des 5 meilleurs actifs, 5 moins bons actifs ainsi que les 5 meilleures valorisations au 31/12/2025. Ils sont suivis par les fiches d'actifs détaillées présentant les actions mises en œuvre en 2025 ainsi que les plans d'action pour 2026 des actifs acquis en au cours de l'année 2025.

LOG IN - Reporting 2026 au titre de l'année 2025 - Les 5 actifs les plus performants

ACTIF	ADRESSE	NOTE ESG (SUR 100)	VALEUR
Alicante	2 Calle D, 31170 - Alicante Arazuri Navarre, Espagne	62,50/100	11,10 M€
Pamplona Vicarli	C/ Italia 14&66 (A,B), 31119 - Orri, Oriz Navarre, Espagne	60,75/100	9,67 M€
Horstmar	3 Im Gewerbegebiet, 48612 - Horstmar Rhénanie du Nord-Westphalie, Allemagne	58,75/100	7,80 M€
Collesalveti	5 Via Genova, 57014 Collesalveti, Italie	55,50/100	13,80 M€
Eurocoil	21 Via del Glicine, 37051 - Bovolone, Italie	54,38/100	19,90 M€

LOG IN - Reporting 2026 au titre de l'année 2025 - Les 5 actifs les moins performants

ACTIF	ADRESSE	NOTE ESG (SUR 100)	VALEUR
Galway	Parkmore West, Galway Irlande	19,30/100	7,20 M€
Fosso	20 Via Artigianato, 30030 Fossò Italie	30,50/100	3,58 M€
Cumbernauld	1 Grayhill Rd - Westfield, Cumbernauld, Glasgow G68 9HQ, Royaume-Uni	24,55/100	9,20 M€
Nottingham	Glaisdale Parkway, NG8 4JX - Nottingham, Royaume-Uni	28,50/100	10,52 M€
Espelkamp	Max-Planck-Straße 1, NRW, 32339 Espelkamp, Allemagne	37,25/100	16,84 M€

LOG IN - Reporting 2026 au titre de l'année 2025 - Les 5 actifs ayant les valorisations les plus importantes

ACTIF	ADRESSE	NOTE ESG (SUR 100)	VALEUR
Eurocoil	21 Via del Glicine, 37051 Bovolone, Italie	54,38/100	19,90 M€
Espelkamp	Max-Planck-Straße 1, NRW, 32339 Espelkamp, Allemagne	37,25/100	16,84 M€
Collesalveti	5 Via Genova, 57014 Collesalveti, Italie	55,50/100	13,80 M€
Pamplona Nuadi	4 Calle del Marco, 31114 - Pampelune, Costa Blanca, Espagne	42,25/100	13,25 M€
Alicante	2 Calle D, 31170 - Alicante Arazuri Navarre, Espagne	62,50/100	11,10 M€

ACTIF (GALWAY) – STRATÉGIE BEST IN PROGRESS



ACTIF (FOSSÒ) – STRATÉGIE BEST IN PROGRESS



NOTATIONS	Note E 0/50	Note S 4/20	Note G 15,30/30	Note globale 19,30/100
ENJEUX & INDICATEURS ESG				
Environnement <ul style="list-style-type: none"> • Consommations énergétiques (kWhEF/m².an) : N.C (pas de données réelles disponibles en 2025) • Émissions de GES (kgCO2eq/m².an) : N.C (pas de données réelles disponibles en 2025) • Part d'énergie renouvelable consommée : 0% • Actions de réduction de la consommation énergétique : 0 • Actions de préservation de la biodiversité : 0 		Social <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de lignes de transport à proximité : 3 Gouvernance <ul style="list-style-type: none"> • Part des AM et PM engagés via une clause ESG : 100% • Réalisation d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif (nombre d'aléas climatiques pris en compte dans la cartographie) : 4 		
ACTIONS RÉALISÉES EN 2025 N.C (l'actif a été acquis en cours d'année 2025)	PLAN D'ACTION 2026 21K€	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation de l'Audit Energy Net Zero • Réalisation d'un diagnostic flash biodiversité et calcul du CBS • Mapping des risques climatiques • Contrôle de la qualité de l'air et de l'eau 		

NOTATIONS	Note E 7,5/50	Note S 8/20	Note G 15/30	Note globale 30,5/100
ENJEUX & INDICATEURS ESG				
Environnement <ul style="list-style-type: none"> • Consommations énergétiques (kWhEF/m².an) : 244,24 • Émissions de GES (kgCO2eq/m².an) : 91,4 • Part d'énergie renouvelable consommée : 0% • Actions de réduction de la consommation énergétique : 0 • Actions de préservation de la biodiversité : 0 		Social <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de lignes de transport à proximité : > 3 Gouvernance <ul style="list-style-type: none"> • Part des AM et PM engagés via une clause ESG : 100% • Réalisation d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif (nombre d'aléas climatiques pris en compte dans la cartographie) : 0 		
ACTIONS RÉALISÉES EN 2025 N.C (l'actif a été acquis en cours d'année 2025)	PLAN D'ACTION 2026 21K€	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation de l'Audit Energy Net Zero • Réalisation d'un diagnostic flash biodiversité et calcul du CBS • Mapping des risques climatiques • Contrôle de la qualité de l'air et de l'eau 		

- ACTIF (BOS TYCHY) – STRATÉGIE BEST IN PROGRESS



NOTATIONS	Note E 9,75/50	Note S 12/20	Note G 24/30	Note globale 45,75/100
ENJEUX & INDICATEURS ESG				
Environnement <ul style="list-style-type: none"> • Consommations énergétiques (kWhEF/m².an) : 163,06 • Émissions de GES (kgCO2eq/m².an) : 66,2 • Part d'énergie renouvelable consommée : 0% • Actions de réduction de la consommation énergétique : 0 • Actions de préservation de la biodiversité : 1 		Social <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de lignes de transport à proximité : 3 Gouvernance <ul style="list-style-type: none"> • Part des AM et PM engagés via une clause ESG : 100% • Réalisation d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif (nombre d'aléas climatiques pris en compte dans la cartographie) : 5 		
ACTIONS RÉALISÉES EN 2025 N.C (l'actif a été acquis en cours d'année 2025)	PLAN D'ACTION 2026 70K€	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation de l'Audit Energy Net Zero • Réalisation d'un diagnostic flash biodiversité et calcul du CBS • Mapping des risques climatiques • Contrôle de la qualité de l'air et de l'eau • Mise en place de bornes IRVE 		

- ACTIF (CUMBERNAULD) – STRATÉGIE BEST IN PROGRESS



NOTATIONS	Note E 4,25/50	Note S 2/20	Note G 18,3/30	Note globale 24,55/100
ENJEUX & INDICATEURS ESG				
Environnement <ul style="list-style-type: none"> • Consommations énergétiques (kWhEF/m².an) : N.C (pas de données réelles disponibles en 2025) • Émissions de GES (kgCO2eq/m².an) : N.C (pas de données réelles disponibles en 2025) • Part d'énergie renouvelable consommée : N.C • Actions de réduction de la consommation énergétique : 0 • Actions de préservation de la biodiversité : 0 		Social <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de lignes de transport à proximité : 1 Gouvernance <ul style="list-style-type: none"> • Part des AM et PM engagés via une clause ESG : 100% • Réalisation d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif (nombre d'aléas climatiques pris en compte dans la cartographie) : 4 		
ACTIONS RÉALISÉES EN 2025 N.C (l'actif a été acquis en cours d'année 2025)	PLAN D'ACTION 2026	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation de l'Audit Energy Net Zero • Réalisation d'un diagnostic flash biodiversité et calcul du CBS • Mapping des risques climatiques • Contrôle de la qualité de l'air et de l'eau 		

ACTIF (LA VEGA) – STRATÉGIE BEST IN PROGRESS



NOTATIONS	Note E 16,25/50	Note S 2/20	Note G 19,8/30	Note globale 38,05/100
ENJEUX & INDICATEURS ESG				
Environnement <ul style="list-style-type: none"> • Consommations énergétiques (kWhEF/m².an) : 95,03 • Émissions de GES (kgCO2eq/m².an) : 22,6 • Part d'énergie renouvelable consommée : N.C • Actions de réduction de la consommation énergétique : 0 • Actions de préservation de la biodiversité : 0 		Social <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de lignes de transport à proximité : 1 Gouvernance <ul style="list-style-type: none"> • Part des AM et PM engagés via une clause ESG : 100% • Réalisation d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif (nombre d'aléas climatiques pris en compte dans la cartographie) : 4 		
ACTIONS RÉALISÉES EN 2025		PLAN D'ACTION 2026		
N.C (l'actif a été acquis en cours d'année 2025)		N.C		

ACTIF (ONTIME PAMPLONA) – STRATÉGIE BEST IN PROGRESS



NOTATIONS	Note E 22,75/50	Note S 0/20	Note G 19,8/30	Note globale 42,55/100
ENJEUX & INDICATEURS ESG				
Environnement <ul style="list-style-type: none"> • Consommations énergétiques (kWhEF/m².an) : 15,33 • Émissions de GES (kgCO2eq/m².an) : 3,6 • Part d'énergie renouvelable consommée : N.C • Actions de réduction de la consommation énergétique : 0 • Actions de préservation de la biodiversité : 0 		Social <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de lignes de transport à proximité : 0 Gouvernance <ul style="list-style-type: none"> • Part des AM et PM engagés via une clause ESG : 100% • Réalisation d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif (nombre d'aléas climatiques pris en compte dans la cartographie) : 4 		
ACTIONS RÉALISÉES EN 2025		PLAN D'ACTION 2026		
N.C (l'actif a été acquis en cours d'année 2025)				<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation de l'Audit Energy Net Zero • Réalisation d'un diagnostic flash biodiversité et calcul du CBS • Mapping des risques climatiques • Contrôle de la qualité de l'air et de l'eau



Renouvellement du Label ISR : En février 2026, la SCPI LOG IN a réalisé son audit de clôture et de renouvellement du label ISR. À ce titre, la SCPI LOG IN procède à des ajustements stratégiques et méthodologiques qui seront présentés dans le rapport 2026.

2.5 ÉLÉMENTS FINANCIERS

Capital et marché des parts de la SCPI

LOG IN est une SCPI à capital variable, créée le 3 octobre 2022. Au 31 décembre 2025, la capitalisation de la SCPI s'élève à 234,2 millions d'euros, répartie en 918 344 parts détenues par 5 138 associés.

	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2024	MOUVEMENT PARTS ¹		SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2025
		COLLECTE (+)	RETRAIT (-)	
Nombre de parts	652 894 parts	272 494 parts	7 044 parts	918 344 parts
Capitalisation	163 223 500 €	68 304 520 €	1 790 500 €	234 177 720 €

¹ Le prix de part, fixé à 250 € au 31/12/2024, a évolué pour atteindre 255 € au 01/11/2025. La variation de la capitalisation présentée ci-dessus repart de la capitalisation 2024 calculée sur l'ancien prix de part et valorise les mouvements 2025 au prix de part en vigueur lors de leur occurrence. La situation de clôture est quant à elle valorisée sur la base du nouveau prix de parts de 255 €.

Au cours de l'exercice 2025, 7 044 parts ont fait l'objet d'un retrait. Au 31 décembre 2025, il n'y avait aucune part en attente de cession/retrait. Par ailleurs, aucune part n'a été cédée de gré-à-gré entre associés au cours de l'exercice (hors décès et succession).

Endettement et levier

Conformément à l'article 422-203 du règlement général de l'autorité des marchés financiers (RGAMF), il est rappelé que la SCPI a été autorisée par l'Assemblée Générale constitutive du 3 octobre 2022 à recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de quarante pour cent (40 %) maximum de la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI.

Par ailleurs, conformément à l'article 3.2 de la Note d'Information de LOG IN, son patrimoine peut être constitué d'immeubles acquis en état futur d'achèvement (« VEFA ») ou dans le cadre de vente à terme.

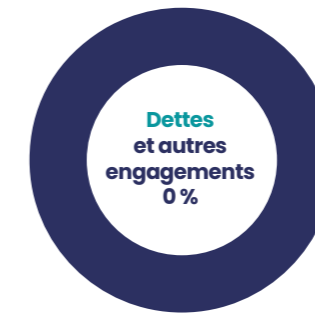
Toutes les acquisitions de LOG IN ont été réalisées en employant les fonds issus de la collecte. Sur l'année la dette représente 0,00 % de la valeur vénale des immeubles.



Au titre de l'exercice 2025, les frais financiers relatifs à l'endettement bancaire se sont élevés à 76 K€, correspondant aux intérêts générés par l'utilisation de la ligne de financement renouvelable mobilisée au cours de l'exercice.

Dettes et autres engagements : 0 %

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



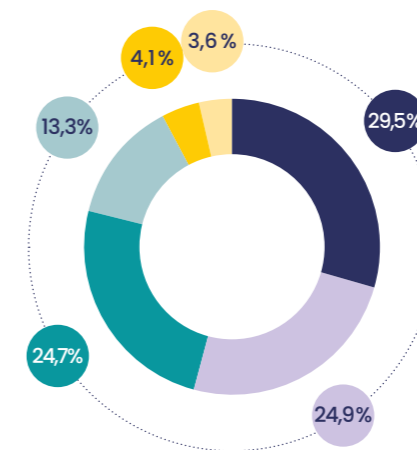
Le ratio LTV de LOG IN au 31 décembre 2025 représente 0 % de la valeur vénale des immeubles et le ratio d'endettement calculé selon la méthodologie ASPIM représente 0 % de la valeur des immeubles.

Autres éléments financiers

Loyers quittancés en 2025

Répartition des produits immobiliers en 2025

- Italie
- Espagne
- Royaume-Uni
- Allemagne
- Pologne
- Irlande



Les produits immobiliers ont représenté :

12,3 M€

Au 31 décembre 2025, des créances locatives existent au titre de décalages techniques de règlement. L'ensemble des loyers échus a été recouvré postérieurement à la clôture.

Charges immobilières et travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

Les charges immobilières (hors travaux) ont représenté 1,03 M€. Elles représentent principalement les taxes foncières (439,2 K€), les primes d'assurances (307,7 K€), les honoraires de property manager (173,7 K€), les charges locatives (37,1 K€) et les autres taxes immobilières (67,8 K€). Une partie de ces charges (732,0 K€) fait l'objet d'une refacturation aux locataires.

Le plan comptable des SCPI prévoit une provision pour gros entretiens (PGE) constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans.

Les dépenses de gros entretiens ont pour objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Au cours de l'exercice 2025, aucune dotation ni reprise de PGE n'a été comptabilisée.

Par ailleurs, les dépenses significatives de création, d'extension ou d'amélioration d'un actif sont immobilisées.

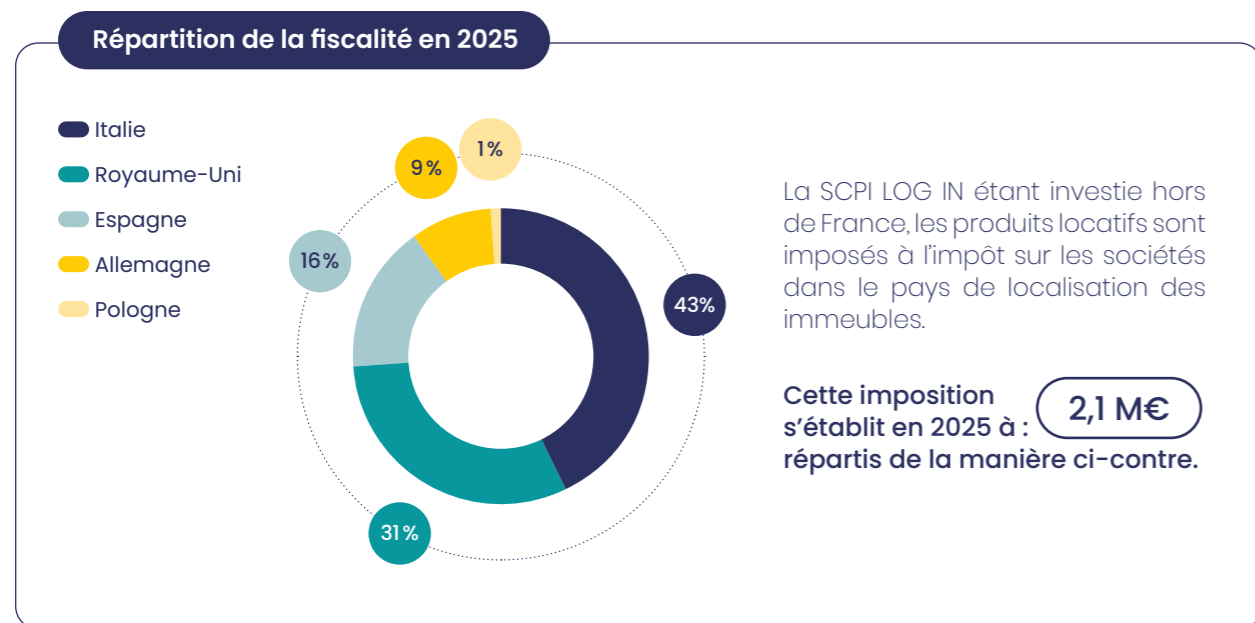
Les travaux de remplacement sont quant à eux immobilisés puis l'élément renouvelé est mis au rebut à sa valeur résiduelle en contrepartie d'un compte de plus ou moins-values latentes, sans impact sur la capacité de distribution courante de la SCPI.

LOG IN a réalisé 151,6 K€ de travaux sur l'année 2025 dont :

- 21,5 K€ de travaux immobilisés
- 11,0 K€ de travaux de remplacement imputés sur le compte de plus ou moins-values latentes
- 119,1 K€ de travaux incluant l'entretien courant des immeubles ainsi que les audits et travaux réalisés dans le cadre du label ISR.

Conformément aux statuts de la SCPI, une commission au titre du suivi et du pilotage des travaux est facturée par la société de gestion à hauteur de 1% HT du montant des travaux TTC effectivement réalisés, pour tout programme de travaux d'un montant supérieur à 100 000 € hors taxes. Aucune commission n'a été facturée au titre de l'exercice 2025.

Impôt payé à l'étranger par la SCPI pour le compte des investisseurs



Organisation en matière d'Asset Management et de Property Management

ORGANISATION GÉNÉRALE

THEOREIM agit en tant que société de gestion de la SCPI Log In.

THEOREIM s'appuie sur Principal Real Estate qui agit dans le cadre d'un contrat de conseil et d'asset management. Elle participe à l'assistance pour identifier et acquérir des actifs et supervise l'ensemble du portefeuille d'actifs, Theorem conservant toutes les décisions relatives à la gestion des investissements.

LOG IN

Au titre de ses prestations, Principal a perçu une rémunération de 4,2 M€ en 2025. Ce montant de commission n'a pas d'impact sur les frais de la SCPI, ces montants étant payés par Theorem ou par la SCPI en déduction des commissions dues à Theorem.

PROPERTY MANAGEMENT

Compte-tenu d'une présence dans plusieurs pays d'Europe, la gestion locative et technique du patrimoine est déléguée à des Property Managers répartis comme suit :

- Allemagne : RME Retail Management Expertise Asset & Property Management
- Espagne : Cushman & Wakefield
- Irlande : Cushman & Wakefield
- Italie : Cushman & Wakefield
- Pologne : Cushman & Wakefield
- Royaume-Uni : Cushman & Wakefield

Les honoraires de property management s'établissent à 174 K€ sur 2025 dont environ 7 % sont refacturés aux locataires

2.6 PERFORMANCES

Résultat et distribution

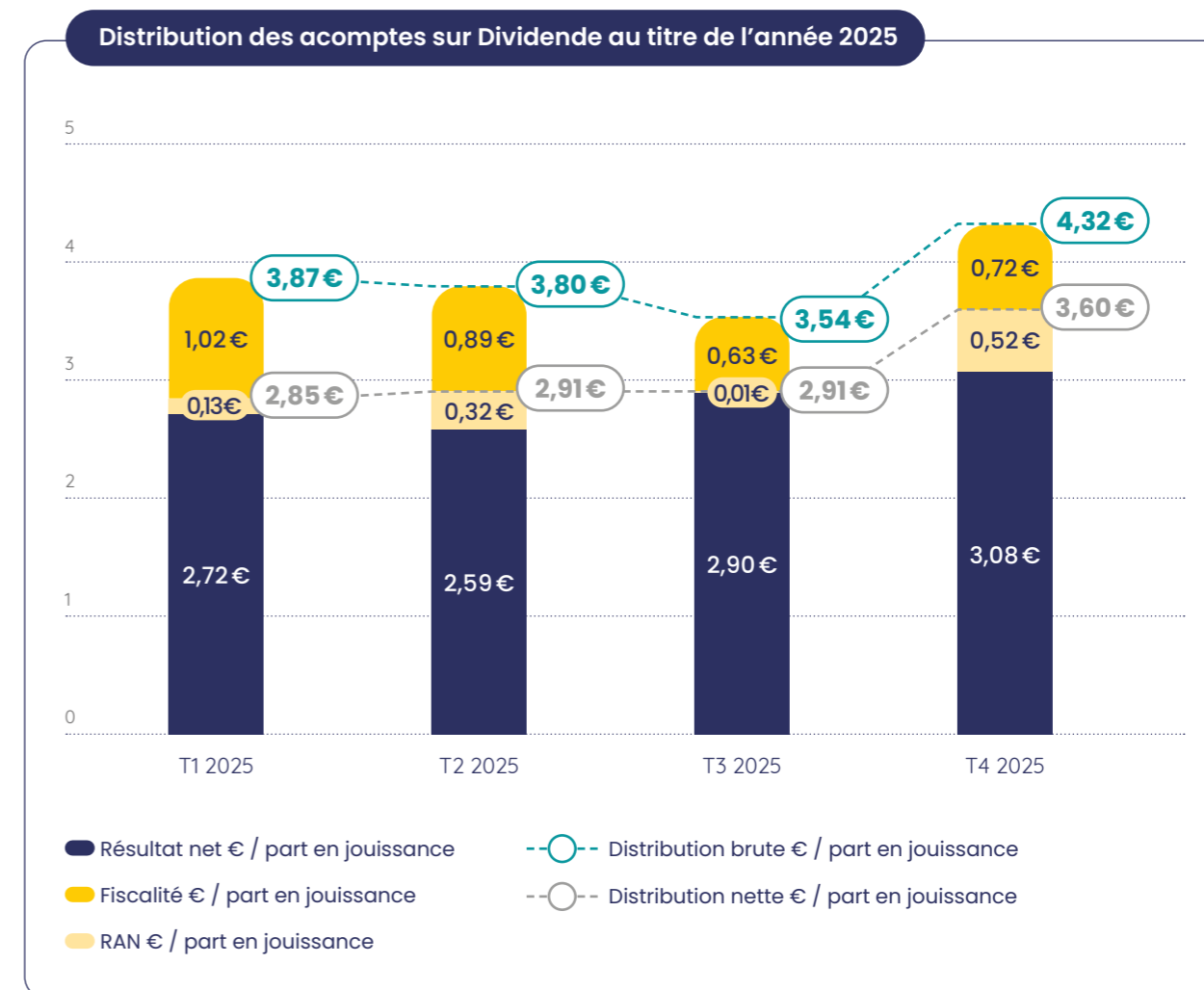
Le résultat net de LOG IN s'élève à 7,49 M€ au titre de l'exercice 2025.

LOG IN a distribué 8 158 K€ d'acomptes sur dividende provenant du résultat courant pour 7 489 K€ et du report à nouveau à concurrence de 669 K€ (soit 8,2 % de la distribution).

Rapportée à une part en pleine jouissance, cette distribution représente un montant de 12,27 €/part. Cette distribution correspond à un taux de distribution ⁽¹⁾ de 6,21% en 2025. Le poids

de la fiscalité étrangère supportée par la SCPI pour le compte de l'associé a grevé ce taux de distribution de 1,30%.

Le taux de distribution de la SCPI correspond à 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.



1. Les revenus étrangers ayant déjà été fiscalisés dans le pays de situation de l'immeuble au niveau de la SCPI, les conventions fiscales internationales en vigueur prévoient généralement l'élimination de la double imposition de ces revenus au niveau de l'associé porteur de parts par l'octroi d'un crédit d'impôt ou par la seule prise en compte de ces revenus pour la détermination de son taux effectif. Nous rappelons cependant que le traitement fiscal du dividende versé par la SCPI dépend de la situation individuelle de chaque associé et que ce dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

EN EUROS PAR PART MOYENNE EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE	2022	
	EN € / PART	EN % DES REVENUS

REVENUS

Recettes locatives brutes et produits divers	0,46 €	46 %
Produits financiers liés aux participations ¹	0,00 €	0 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,53 €	54 %
Produits divers ²	0,00 €	0 %
TOTAL DES REVENUS³	0,99 €	100 %

CHARGES

Commissions de gestion	0,00 €	0 %
Autres frais de gestion	0,77 €	0 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00 €	0 %
Charges locatives non récupérées	0,01 €	0 %
Charges financières	0,00 €	0 %
Sous-total CHARGES EXTERNES	0,77 €	0 %
Amortissement net ⁴	0,00 €	0 %
Provisions nettes ⁵	0,00 €	0 %
Sous-total CHARGES INTERNES	0,00 €	0 %
TOTAL DES CHARGES	0,77 €	0 %
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT ÉTRANGER	0,22 €	100 %
IMPÔT ÉTRANGER	0,09 €	
RÉSULTAT COURANT APRÈS IMPÔT ÉTRANGER	0,13 €	
dont		
Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	0,00 €	
Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	0,00 €	
REPORT À NOUVEAU ANNUEL	0,13 €	

1. Avant prélèvements fiscaux et sociaux.
2. Y compris les produits exceptionnels.
3. Hors prélèvements sur prime d'émissions.
4. Dotation de l'exercice diminuée des reprises.
5. Hors amortissements, frais et commissions de souscriptions prélevés sur la prime d'émissions.

2023		2024		2025	
EN € / PART	EN % DES REVENUS	EN € / PART	EN % DES REVENUS	EN € / PART	EN % DES REVENUS

17,39 €	88 %	15,48 €	90 %	17,57 €	97 %
0,00 €	0 %	0,00 €	0 %	0,00 €	0 %
2,44 €	12 %	1,72 €	10 %	0,48 €	3 %
0,02 €	0 %	0,02 €	0 %	0,09 €	0 %
19,85 €	100 %	17,22 €	100 %	18,14 €	100 %

1,79 €	49 %	1,79 €	49 %	1,91 €	11 %
1,13 €	31 %	1,30 €	36 %	1,07 €	6 %
0,08 €	2 %	0,04 €	1 %	0,04 €	0 %
0,61 €	17 %	0,46 €	13 %	0,45 €	2 %
0,00 €	0 %	0,03 €	1 %	0,12 €	1 %
3,62 €	100 %	3,63 €	100 %	3,58 €	20 %
0,00 €	0 %	0,00 €	0 %	0,00 €	0 %
0,00 €	0 %	0,00 €	0 %	0,00 €	0 %
0,00 €	0 %	0,00 €	0 %	0,00 €	0 %
3,62 €	100 %	3,63 €	100 %	3,58 €	20 %
16,23 €	100 %	13,60 €	100 %	14,55 €	100 %
2,25 €		2,78 €		3,21 €	
13,99 €		10,82 €		11,35 €	
13,60 €		13,05 €		12,36 €	
13,46 €		12,84 €		12,31 €	
0,38 €	100 %	-2,23 €	100 %	-1,01 €	100 %

NB : un changement de méthodologie correctif a été appliqué sur 2025. Sur les exercices 2022 à 2024 inclus, les % de la rubrique «Charges» se rapportaient au Total des charges. A compter de 2025, les % sont calculés par rapport au Total des revenus, qu'il s'agisse de la rubrique «Revenus» ou de la rubrique «Charges».

Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2025

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

DATE	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2025
Valeur nette comptable des immeubles	137 597 870 €	144 077 870 €	180 428 485 €
Autres actifs nets	-2 238 814 €	16 259 503 €	11 402 818 €
Valeur comptable	135 359 056 €	160 337 373 €	191 831 303 €
Valeur comptable / part	207,32 €	208,64 €	208,89 €

Valeur des immeubles	151 211 413 €	156 645 026 €	195 254 088 €
Autres actifs nets	-2 238 814 €	16 259 503 €	11 402 818 €
Valeur de réalisation	148 972 600 €	172 904 530 €	206 656 906 €
Valeur de réalisation / part	228,17 €	224,99 €	225,03 €
(% Valeur de reconstitution)	83,95 %	84,43 %	84,44 %

Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine	10 728 021 €	11 416 340 €	13 607 091 €
(/part)	16,43 €	14,86 €	14,82 €
(en % de la valeur de reconstitution)	6,05 %	5,57 %	5,56 %
Commission de souscription au moment de la reconstitution	17 744 513 €	20 480 097 €	24 473 777 €
(/part)	27,18 €	26,65 €	26,65 €
(en % de la valeur de reconstitution)	10 %	10 %	10 %
Valeur de reconstitution	177 445 134 €	204 800 967 €	244 737 774 €
Valeur de reconstitution / part	271,78 €	266,50 €	266,50 €

Les valeurs de réalisation et de reconstitution servent de référence à la détermination du prix des parts.

Nous vous rappelons qu'au 31 décembre 2025, le prix de souscription est de 255 € et le prix de retrait est fixé à 229,50 €.

La valeur de reconstitution de LOGIN se positionne désormais à +4,51 % du prix de souscription.

– Valeur comptable

La valeur comptable correspond à la valeur d'acquisition hors taxes hors droits des actifs, augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et dettes. Elle correspond aux capitaux propres de la SCPI.

Au 31 décembre 2025, la valeur comptable de la SCPI est de 191 831 303 € (soit 208,89 €/part).

– Valeur de réalisation

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs.

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la société de gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation. Pour votre SCPI, BNP Paribas Real Estate Valuation a été nommée pour réaliser cette mission. Il est précisé que la société de gestion a retenu les valeurs proposées par l'expert externe en évaluation dans le cadre du calcul de la valeur de réalisation.

Au 31 décembre 2025, la valeur de réalisation est de 206 656 906 € (soit 225,03 €/part).

– Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscriptions). Jusqu'au 30 juin 2024 inclus, les frais d'acquisition pris en compte dans le calcul de la valeur de reconstitution étaient valorisés à leur coût historique. Depuis le 31 décembre 2024, afin d'évaluer au mieux les frais réels qu'il faudrait supporter pour reconstituer à date le patrimoine de la SCPI, la société de gestion a décidé de prendre en compte dans son calcul la variabilité des frais d'acquisition conventionnellement assis sur la valeur de marché des actifs immobiliers.

Ainsi, les frais d'acquisition intégrés dans le calcul de la valeur de reconstitution sont dorénavant calculés de la manière suivante :

- Les droits d'enregistrement et assimilés sont désormais exprimés en pourcentage de la valeur vénale des actifs immobiliers, au taux réglementaire en vigueur à la date de calcul ;
- La commission d'acquisition destinée à la société de gestion est désormais assise sur la valeur vénale des actifs immobiliers, au taux de 1% prévu dans la note d'information du fonds ;
- Les autres frais d'acquisition (comme les frais de brokers, les émoluments notaires et les frais de due diligence) demeurent quant à eux appréciés à leur coût historique.

Au 31 décembre 2025, la valeur de reconstitution est de 244 737 774 € (soit 266,50 €/part).



2.7 AUTRES INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Commissions perçues par la société de gestion

Au titre de l'exercice 2025, Theorem a perçu les commissions suivantes :

- **Des commissions de souscription** : elles représentent 10% HT du prix de souscription et permettent notamment de couvrir les frais de collecte.
- **Des commissions de gestion** : elles représentent 10% HT du montant des produits locatifs hors taxes et des autres produits encaissés par la

SCPI. Elles couvrent la gestion administrative et financière, la gestion des actifs immobiliers (asset management) et la tenue de registre de la SCPI.

- **Des commissions d'investissement** : elles représentent 1% HT du prix d'acquisition HT/HD des actifs immobiliers et couvrent les prestations liées à l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement.

(EN €)	AU 31/12/2025	AU 31/12/2024
Commission de gestion	1 262 650 €	798 314 €
Commission d'acquisition	435 429 €	544 306 €
Commission de souscription	6 830 452 €	5 576 450 €
TOTAL	8 528 531 €	6 919 070 €

Il est à noter qu'une partie de ces commissions est soit facturée directement par Principal Real Estate soit reversée à ce partenaire ainsi qu'aux distributeurs de la SCPI et ce conformément aux dispositions de la Note d'Information.

Par ailleurs, la commission de souscription et la commission d'investissement n'ont pas d'impact sur le résultat, ces dernières étant couvertes et neutralisées par la prime d'émission.

Événements intervenus ou à intervenir depuis la clôture de l'exercice écoulé

Postérieurement à la clôture du 31 décembre 2025, le conflit en cours au Moyen-Orient est susceptible d'avoir des répercussions sur l'environnement macroéconomique mondial et d'entraîner un ralentissement de l'activité économique. Cette situation pourrait accentuer certains facteurs de risques, en particulier ceux liés aux conditions macroéconomiques, à une évolution défavorable des marchés financiers, ainsi qu'aux risques en matière de cybersécurité. Compte tenu du caractère encore incertain des conséquences géopolitiques, économiques, financières et sociales de ce conflit, ainsi que des incertitudes relatives à sa possible extension à différents segments de l'économie mondiale, il n'est pas possible, à ce stade, d'en apprécier de manière fiable l'impact potentiel sur la SCPI LOG IN.

Le début de l'année 2026 est marqué par une poursuite des souscriptions avec une collecte brute de 19,2 M€ au 1^{er} trimestre, démontrant l'attractivité de LOG IN dans le contexte actuel.

La collecte nette est de 7,9 M€ au 31 mars 2026, compte tenu principalement du retrait d'un investisseur institutionnel en cours.

La SCPI LOG IN a acquis le 30 mars 2026 un actif industriel de 16 281 m² à Cracovie en Pologne, dans le cadre d'une opération de Sale & Leaseback avec Walstead Krakow, filiale du groupe Walstead CE, l'un des plus grands imprimeurs commerciaux d'Europe.

Délai de paiement (article L. 441-14 A.I du code de commerce)

La répartition des factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu est la suivante :

ARTICLE D.441-61-1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU						
0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL	
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées						16
Montant total des factures concernées TTC	177 587,09	5 747,50	12 432,47	15 092,78	14 927,05	48 199,80
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC	6,37 %	0,21 %	0,45 %	0,54 %	0,54 %	1,73 %
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC						
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues						N/A
Montant total des factures exclues						N/A
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DE COMMERCE)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						Délais contractuels : Délais légaux : 45 jours
Montant des achats 2025						2 789 786,72

ARTICLE D.441-61-1° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU						
0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL	
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées						7
Montant total des factures concernées TTC	1385 409,62	74 392,41	408 049,82	0,00	242 059,15	724 501,38
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC	11,23 %	0,60 %	3,31 %	0,00 %	1,96 %	5,88 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues						N/A
Montant total des factures exclues						N/A
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DE COMMERCE)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						Délais contractuels : Délais légaux :
Montant du chiffre d'affaires 2025						12 331 488,62

PARTIE 3

Contrôle interne et gestion des risques



3.1 Rémunération
des preneurs de risque
PAGE 54

3.2 La politique de gestion
des risques
PAGE 54

3.3 Contrôle interne
PAGE 55

3.4 Responsabilité
professionnelle de la société
de gestion et de l'expert
immobilier
PAGE 56

3.5 Conseil de surveillance
PAGE 56

3.1 RÉMUNÉRATION DES PRENEURS DE RISQUE

Politique et pratiques de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la société de gestion Theorem a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés.

Ainsi, au cours de l'exercice 2025, Theorem a consacré 1 727 587 € au titre de la masse salariale dont 94,39 % au titre de la rémunération fixe et 5,61 % au titre de la rémunération variable. Parmi les 25 bénéficiaires¹ au titre de l'année, 9 ont été identifiés comme preneurs de risques. Ces derniers ont perçu une rémunération totale de 932 687 € dont 95,35 % correspond à de la rémunération fixe et 4,65 % à de la rémunération variable.

En application de l'article 5 du Règlement SFDR, Theorem applique une politique de non-

discrimination au regard du sexe ou de l'origine. Les rémunérations fixes ou variables sont fixées en prenant en compte une équité de rémunération entre les collaborateurs au regard de leur expérience, leur fonction, leur performance et des pratiques de marché. En outre, Theorem ne pratique pas de système de rémunération visant à la prise de risque non cohérente avec les fonds gérés et n'applique pas de rémunération en lien avec la performance des produits.

La rémunération variable est pleinement discrétionnaire. Theorem considère que les rémunérations variables ne sont pas de nature à faire prendre de risques excessifs aux collaborateurs concernés (les preneurs de risques dont les gérants financiers, RCCI).

Par ailleurs, aucune rémunération liée au carried-interest n'a été perçue par le personnel de la société de gestion.

3.2 LA POLITIQUE DE GESTION DES RISQUES

Il est rappelé que les parts sociales de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être souscrites ou acquises dans une optique de diversification du patrimoine.

La durée de placement minimale recommandée par la société de gestion étant de 10 ans, l'investissement dans des parts de la SCPI LOG IN présente des risques financiers, notamment un risque de perte en capital car le capital investi dans la SCPI n'est pas garanti.

Les principaux risques auxquels s'expose toute souscription ou acquisition de parts de la SCPI LOG IN sont les suivants :

- Risque en capital ;
- Risque lié à l'immobilier ;
- Risque lié à l'évolution des sociétés non cotées ;
- Risque lié à la gestion discrétionnaire ;
- Risque de liquidité ;
- Risque lié à l'endettement ;
- Risque de change ;
- Risque de taux ;
- Risque de contrepartie ;
- Risque de durabilité.

Ces principaux risques financiers sont clairement définis dans la note d'information de la SCPI, mise à la disposition du public et dont la dernière mise à jour date du 1^{er} novembre 2025.

Dans le cadre de la gestion de ces risques financiers, Theorem a mis en place un dispositif de gestion des risques constitué d'une politique de gestion des risques et d'une cartographie des risques financiers pour chacun de ses fonds notamment pour la SCPI LOG IN.

Ce dispositif permet l'identification des risques susceptibles d'être rencontrés par la SCPI et la mise en place de mesures de prévention et de maîtrise et de gestion de ces risques.

La gestion des risques de la SCPI ainsi que le contrôle 1^{er} niveau de la gestion de ces risques sont réalisés de façon périodique au sein de la société de gestion Theorem.

Leurs résultats sont présentés en Comité des risques qui se réunit périodiquement.



3.3 CONTRÔLE INTERNE

Theorem a mis en place un dispositif de conformité et de contrôle interne dans lequel sont intégrés les contrôles réalisés sur la SCPI LOG IN.

Le dispositif de contrôle interne de Theorem comprend :

- Un contrôle de premier niveau ;
- Un contrôle de second niveau (contrôle permanent) ;
- Un contrôle périodique.

• **Le contrôle de premier niveau** est effectué par les collaborateurs de la société de gestion, sous la supervision de leur responsable hiérarchique ou par ces derniers. Ses modalités d'exécution sont définies dans les politiques, procédures et cartographies établies, qui régissent les activités et fonctions.

• **Le contrôle de deuxième niveau** est assuré par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Son objectif est de veiller au respect effectif des dispositions réglementaires et des obligations professionnelles en vigueur au sein de la société, la bonne application et de l'efficacité des contrôles de premier niveau mis en place par les équipes opérationnelles ainsi que le contrôle des dispositifs de gestion des risques.

Le contrôle de deuxième niveau est effectué selon un programme de contrôle défini par la RCCI et validé par le Président de la société. Ce programme couvre diverses thématiques en adéquation avec l'ensemble des activités et fonctions de la société de gestion.

Parmi ces thématiques figurent, par exemple, le suivi du passif, la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la prévention et la gestion des conflits d'intérêts, la gestion des réclamations et le dispositif de déontologie, assurant ainsi une surveillance rigoureuse et continue des pratiques au sein de la société de gestion.

• **Le contrôle périodique** est réalisé par le prestataire externe IQEQ Compliance consulting, spécialisé dans le conseil et l'assistance aux prestataires de services d'investissement.

La mission de contrôle périodique confiée à ce prestataire s'effectue selon un plan de contrôle périodique proposé par le prestataire, puis transmis à la RCCI pour avis et validé par le Président. Le contrôle périodique évalue l'efficacité globale du dispositif de conformité et de contrôle interne et vérifie la correcte mise en œuvre des plans d'actions issus du contrôle permanent de premier et de second niveau.

Ce dispositif de contrôle permet à Theorem d'identifier et prévenir tout risque de non-conformité liée à ses obligations professionnelles en particulier les réglementations en vigueur, les codes de bonne conduite réglementant la profession et l'activité de gestion de portefeuille (gestion collective), ainsi que le code de déontologie relatif à la gestion de la SCPI, établi par l'association professionnelle ASPIM, dont Theorem est membre.

Le Code de déontologie de la gestion des SCPI, conçu par l'ASPIM, s'applique à tous collaborateurs de la société de gestion.

3.4 RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DE L'EXPERT IMMOBILIER

– Société de gestion

Conformément aux dispositions du IV de l'article 317-2 du RG-AMF, afin de couvrir les risques potentiels liés à la mise en cause de sa responsabilité professionnelle dans le cadre de la gestion des fonds, Theorem a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle auprès de Allianz Global Corporate & Speciality SE (contrat FRF000861) offrant garantie maximale de 7 500 000 € par période d'assurance.

– Expert en évaluation immobilière (Expert immobilier)

L'expert en évaluation de la SCPI LOG IN, BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, dispose d'un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle.

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France dispose d'une assurance Responsabilité Civile Professionnelle auprès de Zurich Insurance Plc (Contrat n°7400020045) offrant une garantie pour un montant maximum de 25 000 000 €.

3.5 CONSEIL DE SURVEILLANCE

La gestion de la SCPI est contrôlée par le Conseil de surveillance élu par l'assemblée constitutive de la SCPI.

Pour rappel, le Conseil de surveillance a pour mission :

- D'assister la société de gestion ;
- D'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la SCPI ;
- De présenter chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI.

De plus et conformément aux dispositions de l'article 422-199 du RG-AMF, le Conseil de surveillance :

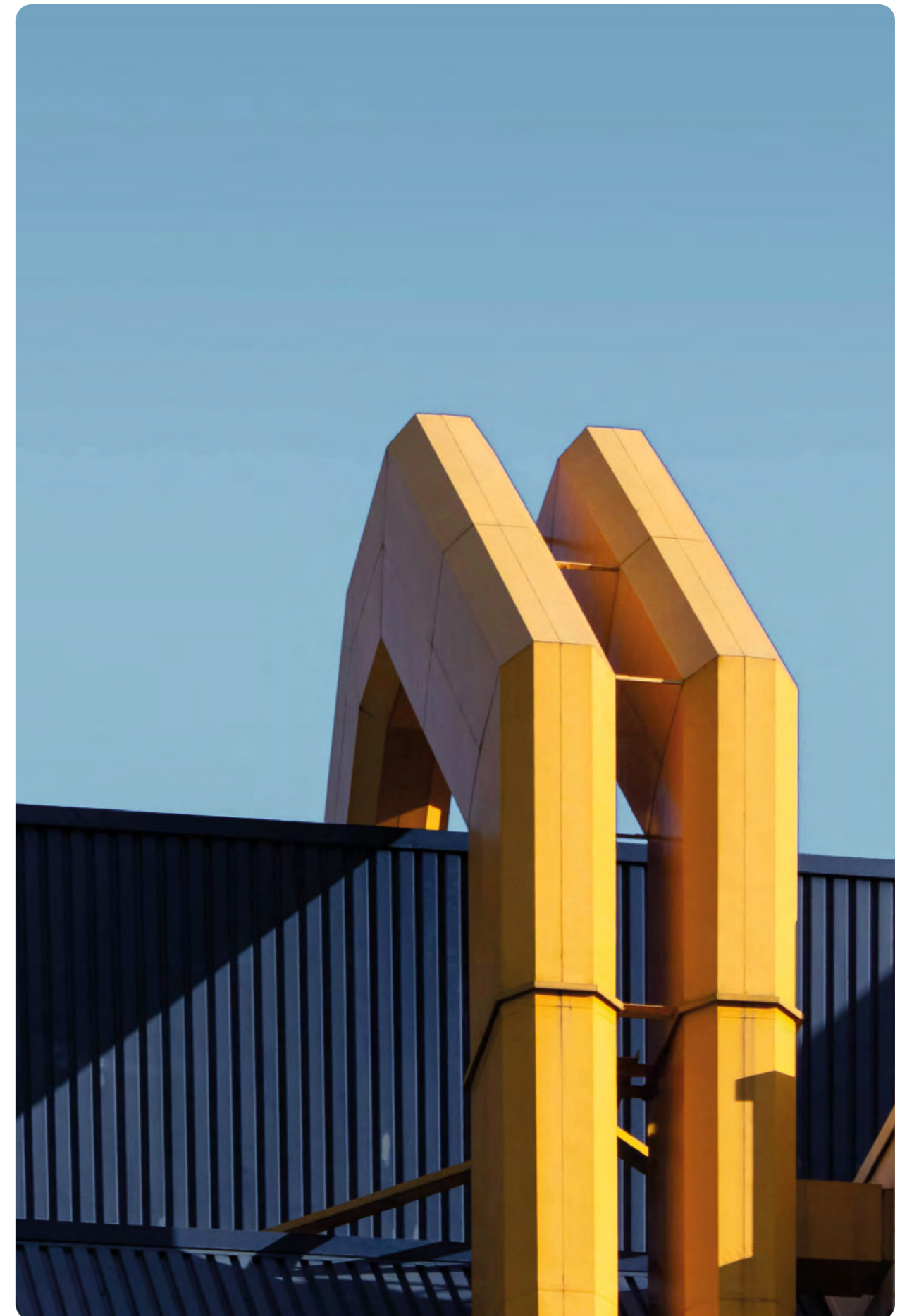
- Émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés de la SCPI ;
- S'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la société de gestion, il convoque sans délai une assemblée générale, devant pouvoir à son remplacement.

Un règlement intérieur du Conseil de surveillance a été adopté pour préciser et compléter les droits et obligations des Membres du Conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance est composé d'au moins trois (3) Membres nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI puis par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI.

Les Membres du Conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI pour une durée de trois (3) exercices et sont toujours rééligibles. Ils sont nommés parmi les associés de la SCPI.

Suite à l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social de la SCPI, le Conseil de surveillance a été renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG-AMF.



PARTIE 4

Rapport du Conseil de surveillance



Mesdames, Messieurs,

Conformément aux réglementations en vigueur, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025 de la SCPI LOG IN.

Dans le cadre de sa mission de vérification et de contrôle, le Conseil de surveillance, s'est réuni deux fois depuis l'assemblée générale de 2025, en octobre 2025 et en avril 2026. Il a reçu toutes les informations et explications nécessaires de la part de la société de gestion et du Commissaire aux comptes, notamment sur l'évolution du capital et la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI. La société de gestion nous a indiqué qu'aucune nouvelle convention relevant de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier n'a été conclue durant l'exercice 2025.

Nous sommes ainsi en mesure de vous faire part des observations et commentaires suivants.

Suite à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025, le Conseil de surveillance de la SCPI, constitué de sept Membres désignés par l'assemblée générale, a été intégralement renouvelé conformément aux règles applicables. Le Conseil de surveillance est désormais composé de 4 Membres reconduits et de 3 nouveaux Membres. Sa présidence a également évolué, M. Pierre-Edouard Coiffard succédant à M. Nicolas Pfirsch, qui conserve son mandat de Membre du Conseil de surveillance. Ces évolutions permettent un renouvellement partiel de l'instance tout en capitalisant sur l'expérience des Membres historiques. Nous rappelons également que les Membres du Conseil de surveillance ne perçoivent aucun jeton de présence.

Nous vous informons que lors de sa réunion du 13 avril 2026, le Conseil de surveillance a délibéré sur l'ordre du jour suivant :

- approbation du procès-verbal de la précédente séance du Conseil de surveillance du 13 octobre 2025 ;
- examen des comptes de l'exercice clos le 31/12/2025 arrêtés par la Gérance ;
- prise d'acte de l'affectation en report à nouveau d'un montant prélevé sur le compte « prime d'émission » ;
- examen du projet de rapport de gestion de la Gérance ;
- établissement et approbation du rapport général du Conseil de surveillance relatif à l'exercice clos le 31/12/2025 incluant son rapport spécial sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;

- examen du projet des résolutions présentées à l'assemblée générale ordinaire annuelle de la SCPI appelée à statuer sur l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2025 ;
- examen du projet de modification des statuts de la SCPI afin de les mettre en conformité avec les évolutions législatives récentes et d'actualiser certaines dispositions.

■ Activité et gestion de la SCPI en 2025

Au cours de l'exercice 2025, la SCPI LOG IN a enregistré une collecte brute de 68,3 millions d'euros, portant sa capitalisation à 234,2 millions d'euros au 31 décembre 2025. Les demandes de retrait sont restées limitées avec 7 044 parts, soit 1,6 millions d'euros, reçus sur l'exercice. Toutes les demandes ont été exécutées et, à la date de rédaction de ce rapport, aucune part n'est en attente de retrait.

Grâce à cette collecte dynamique, six investissements ont été réalisés au cours de l'exercice pour un montant total de 43,5 millions d'euros hors droits. LOG IN détient désormais 19 actifs répartis dans six pays européens : Allemagne (13 %), Italie (29 %), Royaume-Uni (24 %) et Espagne (27 %), Irlande (4 %), Pologne (3 %) couvrant trois typologies d'actifs : locaux industriels (70 %), logistique (24 %) et Life Science (6 %). Le taux d'occupation financier est de 100 %, avec une durée ferme résiduelle des baux de 9,6 ans au 31 décembre 2025.

L'endettement bancaire de la SCPI est de 0 % au 31 décembre 2025.

Dans le cadre de sa démarche de responsabilité et d'investissement durable, LOG IN poursuit l'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ISR) au cœur de sa stratégie de gestion. À cet égard, le Label ISR dont bénéficie la SCPI a été renouvelé en février 2026, confirmant la qualité et la robustesse de la démarche d'investissement responsable mise en œuvre par la société de gestion. Ce renouvellement atteste de la structuration des processus d'analyse extra-financière, du suivi des actifs et de l'amélioration continue des performances ESG du patrimoine.

■ Valorisation et performance financière

Profitant d'un marché favorable, la valeur de reconstitution de LOG IN atteint désormais 266,50 €/part, soit une hausse de 4,51 % par rapport au prix de souscription, qui est désormais fixé à 255 €/part depuis le 1^{er} novembre 2025.

En effet, au 1^{er} novembre 2025, le prix de part a été revalorisé de 250 € à 255 €, soit une hausse



de 2 %. Cette première revalorisation depuis la création de la SCPI reflète la bonne santé de l'immobilier industriel et logistique dans sa globalité, mais également la qualité des actifs détenus et la cohérence de la stratégie d'investissement déployée.

Le Conseil de surveillance a constaté que les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution ont été établies en conformité avec la réglementation en vigueur, les statuts et les normes applicables aux SCPI. La méthodologie de calcul de la valeur de reconstitution a en outre été détaillée dans le rapport annuel conformément aux préconisations de l'ASPIM.

Après examen des comptes sociaux annuels, le résultat net de la SCPI s'établit à 7 489 K€.

Les acomptes sur dividendes versés en quatre échéances en 2025 s'élèvent à 8 158 K€, soit un montant net de 12,27 €/part.

Un report à nouveau, prélevé sur la prime d'émission pour garantir l'égalité de distribution entre les associés, a été constitué à hauteur de 231 884,74 euros, auquel s'ajoutent 51 564,73 euros de report à nouveau sur le résultat 2025, portant le total à 283 449,47 euros.

Le taux de rendement net de la SCPI LOG IN en 2025 s'établit à 4,91 % après fiscalité étrangère, tandis que le Taux de Distribution (avant impact de la fiscalité étrangère) atteint 6,21 %.

■ Perspectives 2026

Postérieurement à la clôture du 31 décembre 2025, le conflit en cours au Moyen-Orient est susceptible d'avoir des répercussions sur l'environnement macroéconomique mondial et d'entraîner un ralentissement de l'activité économique. Cette situation pourrait accentuer certains facteurs de risques, en particulier ceux liés aux conditions macroéconomiques, à une évolution défavorable des marchés financiers, ainsi qu'aux risques en matière de cybersécurité. Compte tenu du caractère encore incertain des conséquences géopolitiques, économiques, financières et sociales de ce conflit, ainsi que des incertitudes relatives à sa possible extension à différents segments de l'économie mondiale, il n'est pas possible, à ce stade, d'en apprécier de manière fiable l'impact potentiel sur la SCPI LOG IN.

En ce début d'année 2026 la SCPI poursuit sa collecte et ses investissements. Un actif a été acquis à Cracovie en Pologne, le 30 mars 2026 dans le cadre d'une opération de Sale & Leaseback avec Walstead Krakow, filiale du groupe Walstead CE, l'un des plus grands imprimeurs commerciaux d'Europe.

La collecte brute de LOG IN a été dynamique. Elle s'est élevée à 19,3 M€ au cours des trois premiers mois de l'année et à 7,9 M€ net compte tenu du retrait d'un investisseur institutionnel en cours. Aucune part n'est en attente de rachat au 31/03/2026.

■ Résolutions présentées à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire

Les projets de texte des résolutions présentées à l'assemblée générale relèvent à la fois de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire.

Une résolution d'AGE prévoit que les statuts de la SCPI sont mis en conformité avec les évolutions réglementaires concernant notamment la durée du mandat de l'expert et la périodicité des expertises. Certaines dispositions des statuts sont également mises à jour dans un but de clarification.

Les autres résolutions n'appellent pas de remarques de notre part et nous vous proposons d'adopter les projets de résolutions présentées.

Pour le Conseil de surveillance
Le Président
Pierre-Edouard Coiffard

PARTIE 5

Rapports du commissaire aux comptes et comptes annuels





KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

LOG IN

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025
LOG IN
105-109, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

LOG IN

105-109, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société LOG IN,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société LOG IN relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note "Méthodes comptables et Règles d'évaluation" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement

s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense,

KPMG SA

Duval-
Arnould

Signature numérique
de Duval-Arnould
Date : 2026.04.21
17:56:44 +02'00'

Nicolas Duval-Arnould
Associé

Comptes annuels

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

SCPI LOG IN

105-109, rue du Faubourg Saint Honoré
75008 PARIS

SIRET : 920 755 287 00025

Etat du patrimoine

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	180 428 485	195 254 088	136 877 870	150 491 413
Immobilisations en cours	-	-	720 000	720 000
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locative	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Total I (Placements immobiliers)	180 428 485	195 254 088	137 597 870	151 211 413
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
Total II (Immobilisations financières)	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 620 788	2 620 788	1 664 953	1 664 953
Autres créances	2 710 141	2 710 141	5 310 709	5 310 709
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	18 728 787	18 728 787	5 464 532	5 464 532
Total III (Actifs d'exploitation)	24 059 716	24 059 716	12 440 194	12 440 194
Provision pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 4 222 684	- 4 222 684	- 8 416 184	- 8 416 184
Dettes d'exploitation	- 2 555 939	- 2 555 939	- 2 350 206	- 2 350 206
Dettes diverses	- 4 457 168	- 4 457 168	- 2 882 183	- 2 882 183
Total IV (passifs d'exploitation)	- 11 235 790	- 11 235 790	- 13 648 573	- 13 648 573
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	64 429	64 429	25 552	25 552
Produits constatés d'avance	- 1496 058	- 1496 058	- 1086 507	- 1086 507
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	10 521	10 521	30 521	30 521
TOTAL Y (comptes de régularisation)	- 1 421 108	- 1 421 108	- 1 030 435	- 1 030 435
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I-II-III-IV-Y)	191 831 303		135 359 056	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		206 656 906		148 972 600

Tableau de variation des capitaux propres

	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation du résultat N-1	Mouvements N	Situation de clôture au 31/12/2025
Capital	97 934 100		39 817 500	137 751 600
Capital souscrit	97 934 100		39 817 500	137 751 600
Capital en cours de souscription				
Prime d'émission et de fusion	36 704 877		17 102 419	53 807 295
Primes d'émission	62 125 612		26 875 570	89 001 182
Primes démission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission	-25 420 735		-9 773 151	-35 193 887
Ecarts de réévaluation	0			0
Ecarts de réévaluation				
Ecarts sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	0		-11 042	-11 042
Réserves	0			0
Report à nouveau	1 714 959	-994 879	231 885	951 965
Résultat de l'exercice	4 821 660	-4 821 660	7 489 427	7 489 427
Résultat N-1 non encore affecté	0			0
Acompte sur dividende	-5 816 540	5 816 540	-8 157 942	-8 157 942
TOTAL	135 359 056	0	58 472 246	191 831 302,69

Compte de résultat de l'exercice

	(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers			
Loyers	+	11 400 819	6 899 247
Charges refacturées	+	732 027	322 218
Produits annexes	+	198 643	-
Reprises de provisions	+	-	-
Transferts de charges immobilières	+	-	-
Total I Produits immobiliers		12 331 489	7 221 465
Charges de l'activité immobilière			
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	732 027	322 218
Travaux de gros entretiens	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	25 039	17 538
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	295 146	204 780
Dépréciations des titres de participations contrôlés	-	-	-
Total II Charges immobilières		1 052 213	544 537
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)		11 279 276	6 676 928
Produits d'exploitation			
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+	-	-
Transferts de charges d'exploitation (*)	+	-	10 143 807
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-	-
Produits divers de gestion courante	+	56 919	8 521
Total I Produits d'exploitation		56 919	10 152 327
Charges d'exploitation de la société			
Commissions de la société de gestion (*)	-	1 262 650	6 919 070
Impôts et taxes (*)	-	2 152 740	4 084 699
Services extérieurs (*)	-	561 609	1 720 166
Diverses charges d'exploitation	-	88 826	22 851
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	20 000	9 479
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-	-
Total II Charges d'exploitation		4 085 825	12 756 266
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière		4 028 906	2 603 938

(*) L'évolution du PCG a engendré au 01/01/2025 la suppression des comptes de Transferts de charges. Une note développant les répercussions de ce changement de présentation comptable a été rédigée dans la partie "Informations générales" de l'annexe, page 5. Elle y détaille notamment les impacts sur les lignes Commissions de la société de gestion, Impôts et taxes et Services extérieurs.

		31/12/2025	31/12/2024
Produits financiers			
Produits des participations non contrôlées	+	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	287 927	768 796
Produits des participations contrôlées	+	-	-
Autres produits financiers	+	27 066	-
Reprises de provision sur charges financières	+	-	-
Total I Produits financiers		314 993	768 796
Charges financières			
Charges d'intérêts des emprunts	-	75 936	14 970
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-
Dépréciations	-	-	-
Total II Charges financières		- 75 936	- 14 970
Résultat financier C = I - II		239 057	753 826
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels	+	-	-
Reprise de provisions exceptionnelles	+	-	-
Total I Produits exceptionnels		-	-
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles	-	-	5 156
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-
Total II Charges exceptionnelles		-	5 156
Résultat exceptionnel D = I - II		-	5 156
Résultat net (A+B+C+D)		7 489 427	4 821 660

Annexe aux comptes annuels

Informations générales

Désignation de la société : SCPI LOG IN

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes établis conformément :

- Aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable général, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- Aux règles spécifiques applicables aux Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) visées au 2° de l'article L.214-1 et aux articles L.214-86 à 214-120 du Code monétaire et financier et aux adaptations prévues par le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 homologué par arrêté du 7 juillet 2016.

A compter du 1^{er} janvier 2025, la société applique le règlement ANC 2022-06 relatif à la définition du résultat exceptionnel et à la présentation des états financiers. Ce règlement introduit notamment :

- Une nouvelle définition du résultat exceptionnel, désormais limité aux produits et charges liés à des événements majeurs et inhabituels,
- Le reclassement de certains éléments auparavant inscrits en résultat exceptionnel vers le résultat d'exploitation,
- La suppression des transferts de charges et l'adaptation des notes correspondantes,
- Des précisions sur la présentation des frais d'émission d'emprunts et des subventions d'investissement.

Impact sur les comptes 2025

Le compte #791 de transfert de charges n'étant plus utilisé, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En conséquence, la suppression des comptes de transfert de charges impacte la présentation et l'analyse des comptes. Les effets de cette modification sont exposés ci-après sous forme de tableau.

	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2025	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2024
Poste : Charges	0	9 541 267
Frais d'établissement	0	0
Commissions de souscription facturées	6 830 452	6 830 452
Autres frais prélevables sur la prime d'émission	2 710 815	2 710 815
Imputation sur la prime d'émission	-9 541 267	0
Poste : Transfert de charges	0	-9 541 267
Imputation sur la prime d'émission	0	-9 541 267

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n°2016-03, les états financiers annuels des SCPI sont constitués par :

- L'état du patrimoine ;
- Le tableau de variation des capitaux propres ;
- L'état des engagements hors bilan ;
- Le compte de résultat ;
- L'annexe.

Conformément à la note d'information, la société de gestion s'appuie sur l'expertise de Principal Real Estate Europe tant pour l'identification des opportunités d'investissement en Europe que des missions d'acquisitions et d'asset management portant sur ces investissements.

Faits caractéristiques

Capital et prélèvement sur prime d'émission

La société a commencé son activité le 03 octobre 2022.

Le prix de souscription de la part sur l'exercice 2025 s'est élevé à 250 € jusqu'au 31 octobre inclus et a été augmenté à 255€ à compter du 1^{er} novembre 2025. L'ajustement du prix a concerné la prime d'émission, cette dernière ayant été portée à 155€. Le nominal est quant à lui resté inchangé à 100€.

Au titre de l'exercice 2025, 272 494 parts ont été souscrites et 7 044 parts ont été rachetées, ce qui a porté le capital social à 137 751 600 € à la clôture, réparti en 918 344 parts.

Acquisitions

La SCPI a procédé à l'acquisition de six immeubles dont un en Irlande, un en Italie, un en Pologne, un en Ecosse et deux en Espagne pour un prix d'acquisition global de 43,5 millions d'euros ;

- Un entrepôt industriel à Galway en Irlande d'une surface de 5 032 m² en date du 25 février 2025
- Un entrepôt industriel à Fosso en Italie d'une surface de 3 346 m² en date du 11 juillet 2025
- Un entrepôt industriel à Tychy en Pologne d'une surface de 9 705 m² en date du 8 septembre 2025
- Un entrepôt logistique à Cumbernauld au Royaume-Uni d'une surface de 7 200 m² en date du 28 novembre 2025
- Un entrepôt industriel à Séville en Espagne d'une surface de 12 316 m² en date du 18 décembre 2025
- Un entrepôt logistique à Pampelune en Espagne d'une surface de 11 051 m² en date du 23 décembre 2025

Ces acquisitions ont permis à LOG IN de diversifier sa présence géographique européenne en se positionnant dans deux nouveaux pays ; l'Irlande et la Pologne.

Crédit Revolving

En date du 11 juillet 2024, la SCPI LOG IN avait mis en place son premier financement sous la forme d'une ligne de crédit renouvelable de 10 millions d'euros.

Tiré en cours d'année 2024, ce crédit revolving a été intégralement remboursé en 2025.

Méthodes comptables et règles d'évaluation

Immobilisations locatives

Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine (colonne valeurs bilantielles) sont inscrites à leur coût d'acquisition (hors droits et hors frais d'acquisition).

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins-values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Conformément à l'article 131-33 du règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 les immeubles et terrains ne font l'objet ni d'amortissement ni de dépréciation.

Valeurs vénales des immeubles

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits estimées par BNP Parisbas Real Estate Valuation France, expert externe en évaluation.

La valorisation des immeubles fait l'objet d'une visite par l'expert externe en évaluation tous les 5ans et d'actualisations semestrielles le reste du temps.

En effet, faisant suite à la publication de l'article 11 de l'ordonnance de modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, publiée au journal officiel en juillet 2024, rendant obligatoire la publication par les sociétés de gestion de la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution d'une SCPI à chaque premier semestre de l'exercice, les expertises sont depuis effectuées deux fois l'an.

Provision pour gros entretien

Afin de permettre à la Société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation des grosses dépenses nécessaires au maintien en bon état des immeubles, le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. La

provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et ayant pour seul objet de maintenir le parc immobilier en l'état.

Compte tenu de la nature des chantiers identifiés dans le plan quinquennal de suivi des travaux de la SCPI LOG IN, aucune provision pour gros entretien n'a été comptabilisée sur l'exercice 2025.

Prélèvements sur prime d'émission

Conformément aux dispositions statutaires, sont prélevés sur la prime d'émission :

- Les frais engagés lors des acquisitions tel que les frais et honoraires d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics, les frais de publicité légale, les commissions d'acquisition
- Les frais engagés par la SCPI pour sa constitution ainsi que les frais directement payés par la SCPI pour les augmentations de capital
- Les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles tel que les droits d'enregistrement, honoraires et émoluments de notaire
- Les commissions de souscriptions
- Les écritures de régularisation des capitaux propres servant à maintenir le montant unitaire du report à nouveau et préserver les intérêts des associés anciens

Valeurs de la SCPI

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion, sous contrôle du Commissaire aux Comptes, arrête et mentionne chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- la valeur comptable, soit les capitaux propres de la SCPI ;
- la valeur de réalisation, définie par l'article R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier. Elle correspond à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs comprenant les plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers ;
- la valeur de reconstitution, définie par l'article R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier, correspondant à la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commission de souscription).

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	Au 31/12/2025		Au 31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	180 428 485	195 254 088	136 877 870	150 491 413
Industriel	124 312 918	136 754 387	98 717 330	109 283 247
Logistique	44 766 864	47 595 507	26 811 836	29 751 341
Life Science	11 348 704	10 904 194	11 348 704	11 456 826
Immobilisations en cours	0	0	720 000	720 000
Industriel	0	0	720 000	720 000
TOTAL	180 428 485	195 254 088	137 597 870	151 211 413

Situation des investissements

Ville	Pays	Typologie	Mode de détention	Date d'acquisition	Surface	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Pamplona (31171 Arzuri Navarra)	Espagne	Industriel	Direct	22/12/2022	16 783 m²	12 521 517 €	
Alicante (31114)	Espagne	Logistique	Direct	29/12/2022	10 790 m²	11 000 000 €	
Horstmar (48612)	Allemagne	Industriel	Direct	24/01/2023	15 331 m²	7 879 500 €	
Como (22070 Montano Lucino)	Italie	Industriel	Direct	01/03/2023	9 720 m²	8 500 000 €	
Nottigham (NG8 4JX)	Royaume-Uni	Industriel	Direct	12/06/2023	12 039 m²	11 303 430 €	
Sheffield (S9 2UD)	Royaume-Uni	Industriel	Direct	12/06/2023	5 111 m²	6 239 400 €	
Pamplona (31119 Noain)	Espagne	Logistique	Direct	30/06/2023	15 167 m²	8 530 000 €	
Bovolone (37051)	Italie	Industriel	Direct	22/11/2023 23/09/2024	24 400 m²	15 300 000 €	
Livingston (EH54 8SJ)	Royaume-Uni	Logistique	Direct	15/12/2023	7 552 m²	7 281 836 €	
Espelkamp (32339)	Allemagne	Industriel	Direct	21/08/2024	22 202 m²	16 580 000 €	
Alnwick (NE66 2DH)	Royaume-Uni	Life Science	Direct	10/10/2024	15 989 m²	11 348 704 €	
Collesalvetti (57014)	Italie	Industriel	Direct	17/12/2024	19 931 m²	10 595 000 €	
San Donato (56028)	Italie	Industriel	Direct	20/12/2024	9 185 m²	9 820 000 €	
Galway (H91 P8KB)	Irlande	Industriel	Direct	25/02/2025	5 032 m²	7 200 000 €	
Fosso (VE 30030)	Italie	Industriel	Direct	11/07/2025	5 682 m²	2 863 000 €	
Tychy (43109)	Pologne	Industriel	Direct	08/09/2025	9 705 m²	6 725 000 €	
Cumbernauld (G68 9HQ)	Royaume-Uni	Logistique	Direct	28/11/2025	7 200 m²	9 255 027 €	
La Rinconada (41309)	Espagne	Industriel	Direct	18/12/2025	12 316 m²	8 786 071 €	
Pamplona (31170 Navarra)	Espagne	Logistique	Direct	23/12/2025	11 051 m²	8 700 000 €	
TOTAL					235 186 m²	180 428 485 €	195 254 088 €

Cinq des actifs de la SCPI LOG IN, situés aux Royaume Uni, sont donc valorisés en GBP. Ces expertises réalisées en devises sont converties en euros à chaque clôture trimestrielle. Le taux utilisé à la clôture est le taux Bdf du 31/12/2025 (0,8726).

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous total 1 - Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	136 877 870	43 529 098		180 406 968
Agencement et installations		21 517		21 517
Immobilisations en cours	720 000		720 000	
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous total 2 - Immobilisations corporelles	137 597 870	43 550 615	720 000	180 428 485
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics				
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous total 3 - Immobilisations financières	0	0	0	0
TOTAL	137 597 870	43 550 615	720 000	180 428 485

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Montant au 31/12/2024	Montant au 31/12/2025	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	1 664 953	2 620 788	2 620 788		
Locataires douteux					
Dépréciation des créances					
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités	5 117 323	2 546 622	2 546 622		
Associés opérations sur capital					
Syndic					
Fournisseurs débiteurs et avoirs à recevoir					
Autres débiteurs	193 386	163 519	163 519		
Total	6 975 662	5 330 930	5 330 930		

Aucune créance locataire n'est douteuse au 31/12/2025.

La créance de l'Etat est composée comme suit :

- 2 156 359 € de TVA déductible ou de crédit de TVA
- 390 263 € de créance d'IS espagnol

Le solde des « Autres débiteurs » est principalement composé de :

- 100 000 € de dépôt de garantie locataire conservé par l'état espagnol
- 58 438 € de factures de frais d'acquisition relatives à des actifs en cours d'acquisition

Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Variations		Situation de clôture au 31/12/2025
		+	-	
Valeurs mobilières de placement	0			0
Fonds de remboursement	0			0
Autres disponibilités	5 464 532	13 264 254		18 728 787
Total	5 464 532	13 264 254	0	18 728 787

La ligne « Autres disponibilités » est composée de :

- 18 634 649 € de trésorerie disponible
- 94 138 € d'intérêts sur positions bancaires positives à percevoir au 31/12/2025

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Montant au 31/12/2024	Montant au 31/12/2025	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Provisions pour risques et charges					
Dépôts et garantie reçus	1 726 791	4 222 684	305 008		3 917 677
Dettes auprès des établissements de crédit	6 689 394				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 350 206	2 555 939	2 555 939		
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs et avoirs à établir	41 664	16 114	16 114		
Dettes aux associés	1 911 640	2 818 780	2 818 780		
Dettes fiscales	927 315	1 539 954	1 539 954		
Charges à payer	910	17 361	17 361		
Autres dettes diverses	654	64 959	64 959		
Total	13 648 573	11 236 790	7 318 114		3 917 677

Les dettes fournisseurs sont composées de :

- 230 438 € de factures fournisseurs reçues mais non payées au 31/12/2025
- 2 325 500 € de factures non parvenues, provisionnées dans les comptes au 31/12/2025

Les dettes aux associés correspondent pour :

- 2 663 244 € à la distribution de dividendes du 4T25 versée aux associés le 30 janvier 2026
- 155 536 € aux souscriptions perçues en fin d'année, en cours de capitalisation au 31/12/2025

Les dettes fiscales sont composées de :

- 1 328 111 € de provisions d'IS étranger
- 211 842 € de TVA collectée étrangère

Les charges à payer correspondent à la provision de CET 2025.

Les autres dettes diverses correspondent pour 64 432€ à des appels de fonds sur charges locatives de locataires allemands et italiens.

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	652 894	272 494	7 044	918 344
Valeur nominale (en €)	150	150	150	150
Capital social (en €)	97 934 100	40 874 100	1 056 600	137 751 600

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat N-1	Diminution	Fin d'exercice
Capital	97 934 100	40 874 100		-1 056 600	137 751 600
Prime d'émission	62 125 612	27 430 420		-554 850	89 001 182
Prime de fusion					
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-25 420 735	-9 773 151			-35 193 887
Plus ou moins value réalisée sur cession d'immeuble		-11 042			-11 042
Distribution de plus ou moins value réalisée sur cession d'immeubles					
Report à nouveau	1 714 959	231 885	-994 879		951 965
Acomptes sur dividendes N	-5 816 540	-8 157 942	5 816 540		-8 157 942
Résultat N	4 821 660	7 489 427	-4 821 660		7 489 427
Résultat N-1	0				0
Total	135 359 056	58 083 696	0	-1 611 450	191 831 303

Les prélèvements sur prime d'émission pour 9 773 151 € correspondent :

- à la couverture des frais d'acquisition supportés sur l'année pour 2 710 815 €
- à la couverture de la commission de souscription facturée sur l'année pour 6 830 452 €
- aux écritures de régularisation des capitaux propres pour 231 885 €

Affectation du résultat 2024

Bénéfice 2024	4 821 660
Report à nouveau 2024	1 199 462
Bénéfice distribuable 2024	6 021 122
Dividende versé au titre de 2024	-5 816 540
Régularisation des capitaux propres par prélèvement sur la prime d'émission	515 497
Report à nouveau 2025	720 080

Détail du résultat de l'activité immobilière

(en €)	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Produits immobiliers		
Loyers	11 400 819	6 899 247
Charges refacturées	732 027	322 218
Produits des participations contrôlées	0	0
Produits annexes	198 643	0
<i>Indemnités transactionnelles sur acquisition d'actifs</i>	198 643	0
Reprises de provisions	0	0
Transferts de charges immobilières	0	0
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	732 027	322 218
Charges d'entretien du patrimoine locatif	25 039	17 538
Travaux de gros entretiens	0	0
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	0
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0	0
Autres charges immobilières	295 146	204 780
<i>Charges non refacturables</i>	262 014	174 360
<i>Assurances non refacturables</i>	33 132	30 400
Dépréciations des titres de participations contrôlées	0	0
Résultat de l'activité immobilière	11 279 276	6 676 928

Détail de la rémunération de la société de gestion

(en €)	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Commission de gestion	1 262 650	798 314
Commission d'acquisition (*)	435 429	544 306
Commission de souscription (*)	6 830 452	5 576 450
Total	8 528 531	6 919 070

(*) Les commissions d'acquisition et de souscription sont couvertes par la Prime d'Emission et sont, depuis la suppression des comptes de transfert de charges au 1^{er} janvier 2025, présentées netées et donc à 0 dans le Compte de Résultat.

Les montants de commission présentés ci-dessus comportent à la fois la part de rémunération revenant à la société de gestion et la part revenant à Principal Real Estate, prestataire spécialisé en immobilier accompagnant la SCPI dans ses investissements européens, conformément à la note d'information de la SCPI.

Une partie de la commission de souscription perçue par la société de gestion permet la rémunération des distributeurs.

Comme stipulé à la section précédente, puisque couvertes par la prime d'émission, les commissions d'acquisition et de souscription n'ont pas d'impact sur le résultat distribuable.

Détail des services extérieurs divers d'exploitation

(en €)	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Rémunération du commissaire aux comptes	27 543	22 490
Rémunération de l'expert comptable	157 716	124 026
Rémunération du dépositaire	57 642	49 292
Rémunération de l'expert en évaluation	45 150	42 050
Autres honoraires	198 238	279 914
Honoraires liés aux acquisitions et couverts par la prime d'émission (*)	993 828	1 142 493
Frais bancaires	75 321	59 901
Total	1 555 437	1 720 166

(*) Les honoraires liés aux acquisitions sont couverts par la Prime d'Emission et sont, depuis la suppression des comptes de transfert de charges au 1^{er} janvier 2025, présentés netés et donc à 0 dans le Compte de Résultat.

Les Autres honoraires sont principalement composés de :

- 115 286 € de dépenses ESG
- 82 952 € d'honoraires juridiques et fiscaux

Les Frais bancaires comportent notamment la commission d'engagement relative au crédit revolving SOCFIM pour 63 194 €.

Détail des impôts et taxes d'exploitation

(en €)	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
IS étranger	2 116 191	1 238 879
Droits d'enregistrement liés aux acquisitions et couverts par la prime d'émission (*)	1 281 558	2 840 557
CET	36 549	5 263
Total	3 434 298	4 084 699

(*) Les droits d'enregistrement, puisque correspondants à des frais d'acquisition, sont couverts par la Prime d'Emission et sont, depuis la suppression des comptes de transfert de charges au 1^{er} janvier 2025, présentés netés et donc à 0 dans le Compte de Résultat.

Détail des diverses charges d'exploitation

(en €)	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Perte de change sur créances/dettes commerciales	95 300	5 765
Frais d'Assemblée Générale et de Conseil de Surveillance	-11 365	16 185
Charges diverses de gestion courante	4 891	901
Total	88 826	22 851

Détail des divers produits d'exploitation

(en €)	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Gain de change sur créances/dettes commerciales	55 485	5 778
Produits divers de gestion courante	1 434	2 743
Total	56 919	8 521

Détail des produits financiers

Les produits financiers s'élèvent à 314 993 € et correspondent pour :

- 287 927 € aux intérêts bancaires générés sur les dépôts bancaires créditeurs
- 27 066 € aux intérêts générés par le délai de recouvrement du crédit de TVA anglais sur l'acquisition de l'actif d'Alnwick.

Engagements hors bilan

Engagements reçus

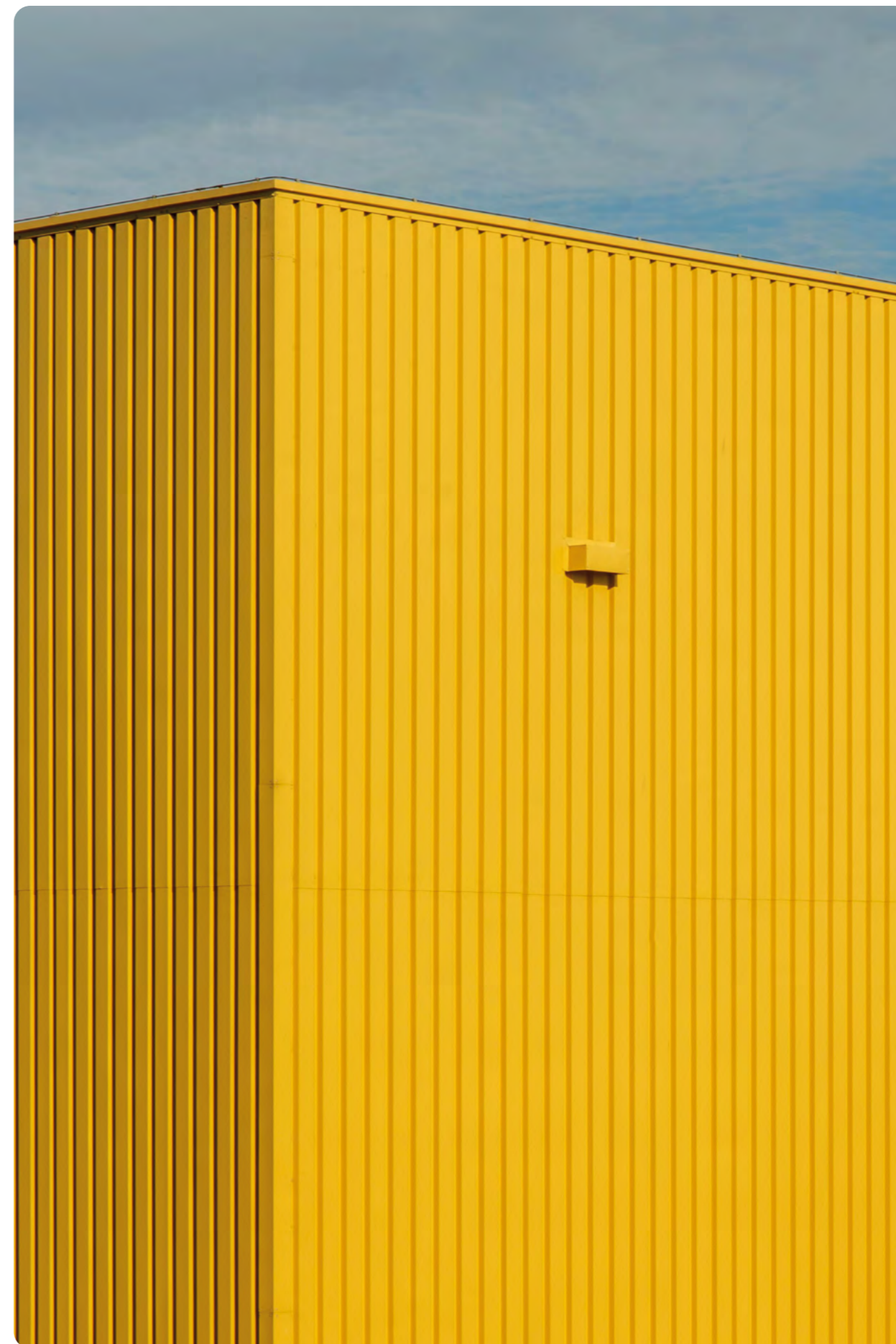
Actifs	Locataires	Type d'engagement reçu	Equivalent en mois de loyer ou montant en €
Pampelune	Nuadi	GAPD	6 mois
Alicante	Blinker	Hypothèque mobilière	3 000 000€
Alicante	Blinker	GAPD	1 000 000€
Pampelune 2	Vicarli	GAPD	12 mois
Bovolone	Eurocoil	GAPD	12 mois
Come	Dana	GAPD	3 mois
Collesalveti	MVN	GAPD	6 mois
Trezeta	TreZeta	GAPD	9 mois
Fosso	TreZeta	GAPD	9 mois

Engagements donnés

Dans le cadre de la signature du crédit revolving SOCFIM en juillet 2024, LOG IN s'est engagée à fournir à la banque chaque 31 décembre le Ratio LTV de la SCPI, ce dernier devant rester strictement inférieur à quarante pour cent (40 %).

Evènements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date d'établissement du présent rapport

Postérieurement à la clôture du 31 décembre 2025, le conflit en cours au Moyen-Orient est susceptible d'avoir des répercussions sur l'environnement macroéconomique mondial et d'entraîner un ralentissement de l'activité économique. Cette situation pourrait accentuer certains facteurs de risques, en particulier ceux liés aux conditions macroéconomiques, à une évolution défavorable des marchés financiers, ainsi qu'aux risques en matière de cybersécurité. Compte tenu du caractère encore incertain des conséquences géopolitiques, économiques, financières et sociales de ce conflit, ainsi que des incertitudes relatives à sa possible extension à différents segments de l'économie mondiale, il n'est pas possible, à ce stade, d'en apprécier de manière fiable l'impact potentiel sur la SCPI LOG IN.





KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

LOG IN

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2025
LOG IN
105-109, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

LOG IN

105-109, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société LOG IN,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion THEOREIM :

Conformément à l'article 14 des statuts, votre S.C.P.I. verse à la société de gestion, THEOREIM, les rémunérations suivantes :

- Une **commission de souscription**, fixée à 10% hors taxes (soit 12% toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) du montant souscrit.
Cette commission de souscription est destinée à couvrir les frais de collecte (notamment préparation et réalisation des souscriptions, placement des parts de la SCPI et rémunération des distributeurs, etc...).

Au titre de l'exercice 2025, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de souscription de € 6 830 452. Cette charge a été imputée sur la prime d'émission, et n'a donc pas d'impact sur le résultat de la S.C.P.I.

- Une **commission de gestion**, fixée à 12% hors taxes maximum (soit 14,40% toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) maximum :
 - des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI et diminués des éventuelles commissions facturées par la Société de Gestion aux sociétés sous-jacentes), et
 - des autres produits encaissés par la SCPI.

Au titre de l'exercice 2025, votre S.C.P.I. a comptabilisé € 1 262 650,47 de commission de gestion.
- Une **commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers**, fixée à 1% hors taxes (soit 1,2% toutes taxes comprises) du prix d'acquisition hors taxes/hors droits ou de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.
Cette commission sera facturée à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion, et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.
Au titre de l'exercice 2025, votre S.C.P.I. a comptabilisé, en charges, une commission d'acquisition de € 435 428,26.
- Une **commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux**, fixée à 1% hors taxes (soit 1,2% toutes taxes comprises) du montant des travaux de gros entretien et d'investissement réalisés.
Cette commission est calculée sur l'ensemble des programmes de travaux de gros entretien et d'investissements réalisés d'un montant supérieur à € 100 000.
Au titre de l'exercice 2025, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de ce type.
- Une **commission de retrait ou de cession de parts** s'établissant comme suit :

- **Commission de retrait** : aux termes de l'article 422-224 du RG AMF, la société de gestion peut percevoir une commission en cas de retrait de parts de la SCPI. La Société de Gestion a toutefois décidé que cette commission serait nulle (0%).
- **Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré** : Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, par voie de succession, divorce ou donation, la Société de Gestion percevra une commission forfaitaire de € 100 hors taxes (soit € 120 toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) par type d'opération.

Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré, la Société de Gestion aura également droit à une somme forfaitaire de € 100 hors taxes (soit € 120 toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur), par type d'opération.

Les droits d'enregistrement de 5 % du prix de cession sont à régler au Trésor Public par les parties avant l'envoi de l'acte de cession à la Société de Gestion. Les frais de constitution de dossier visés ci-dessus et relatives aux cessions de parts sont à la charge des cessionnaires, des donataires ou des ayant droits.

- **Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire** : dans l'hypothèse où un marché secondaire serait mis en place et de cessions de parts réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente avec intervention de la Société de Gestion en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra de la part de l'acquéreur une commission d'intervention de 5% hors taxes du montant de la transaction (prix d'exécution), soit 6% toutes taxes comprises (au taux de TVA en vigueur), pour couvrir l'organisation du marché secondaire des parts. A cette commission s'ajoutent les droits d'enregistrement de 5%, qui seront supportés par l'acquéreur.

Cette convention est sans impact sur les comptes de votre société.

Paris La Défense,

KPMG S.A.

**Duval-
Arnould**

Signature
numérique de
Duval-Arnould
Date : 2026.04.21
17:57:51 +02'00'

Nicolas Duval-Arnould
Associé

PARTIE 6

Assemblée générale



6.1 Ordre du jour
PAGE 92

6.2 Date et mode
de consultation
PAGE 92

6.3 Texte des résolutions de
l'assemblée générale mixte
du 29 mai 2026 à 9:30 heures
PAGE 94

6.1 ORDRE DU JOUR

Nous vous proposons de convoquer l'assemblée générale sur l'ordre du jour suivant :

• **Partie ordinaire :**

- approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2025 et quitus à la Gérance et au Conseil de Surveillance ;
- affectation des résultats de cet exercice ;
- constatation et ratification de l'affectation en report à nouveau d'un montant prélevé sur le compte « prime d'émission » ;

- constatation de la variation nette du capital social à la clôture de l'exercice ;
- conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;

• **Partie extraordinaire :**

- modification des statuts ;

• **Partie ordinaire :**

- délégation de pouvoirs en vue des formalités.

6.2 DATE ET MODE DE CONSULTATION

Nous vous proposons de convoquer l'assemblée

**LE 29 MAI 2026
À 9 HEURES 30**

au siège de la société de gestion
109 rue du Faubourg Saint-Honoré
à Paris 8^{ème} et par téléconférence
audiovisuelle.

En raison de contraintes techniques, les formulaires de vote par correspondance électroniques peuvent être également utilisés par les associés présents à l'assemblée, au siège social ou par téléconférence audiovisuelle, pour émettre un vote électronique pendant la séance. Dans cette hypothèse, ces votes ne seront pas considérés comme des votes par correspondance mais comme des votes émis par des personnes présentes lors de la présente assemblée.

De plus, il sera possible de voter par correspondance avant l'assemblée (soit par voie électronique, soit par voie postale).



6.3 TEXTE DES RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 29 MAI 2026 À 9:30 HEURES

– PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale mixte, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance relatif à l'exercice clos le 31/12/2025, du rapport général du Conseil de surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels de cet exercice, tels qu'ils lui ont été présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'assemblée générale mixte donne à la Gérance et aux membres du Conseil de surveillance quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

Auteur de la résolution : la Gérance

Motif(s) : il s'agit d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31/12/2025 préparés et arrêtés par la Gérance le 13 avril 2026 et de donner aux dirigeants quitus de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

– DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale mixte, après avoir constaté (i) que l'exercice clos le 31/12/2025 se solde par un bénéfice de 7 489 427,11 € et par conséquent, (ii) l'existence d'un bénéfice distribuable à la clôture de l'exercice de 8 441 391,62 € (incluant les reports bénéficiaires, y compris ceux prélevés sur le compte « prime d'émission » conformément à la note d'information de la SCPI), décide d'affecter le bénéfice distribuable comme suit :

- Répartition au profit des associés d'une somme totale de 8 157 942,15 € proportionnellement au nombre de parts possédées par les associés en tenant compte de la date d'entrée en jouissance de leurs parts sociales conformément aux statuts et à la note d'information de la SCPI ;

À ce titre, l'assemblée générale mixte prend acte que le Gérant a déjà décidé la distribution des acomptes sur dividendes suivants :

- Le 2 mai 2025 : le Gérant a versé un acompte sur dividende de 1 660 714,95 € ;

- Le 30 juillet 2025 : le Gérant a versé un acompte sur dividende de 1 842 907,85 € ;
- Le 31 octobre 2025 : le Gérant a versé un acompte sur dividende de 1 991 075,35 € ;
- Le 30 janvier 2026 : le Gérant a versé un acompte sur dividende de 2 663 244,00 € ;

Soit 4 acomptes pour un montant total de 8 157 942,15 €, correspondant au montant total dont le Gérant a décidé la répartition entre les associés conformément aux statuts et à la note d'information de la SCPI. Compte tenu de ces acomptes sur dividendes, la somme distribuable a été partiellement distribuée aux associés. Le solde demeurera sur le compte « report à nouveau ».

Auteur de la résolution : la Gérance

Motif(s) : nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice et le bénéfice distribuable en cours qui en résulte (sous déduction des acomptes sur dividendes déjà versés) par une distribution de dividende d'un montant de 8 157 942,15 € et le solde au report à nouveau.

– TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale mixte constate et ratifie l'affectation en report à nouveau d'un montant de 231 884,74 € par prélèvement sur le compte « prime d'émission » conformément au chapitre I, point 8 de la note d'information de la SCPI.

Auteur de la résolution : la Gérance

Motif(s) : il a été procédé à un prélèvement d'une somme de 231 884,74 € sur la prime d'émission afin de l'affecter au compte report à nouveau. Cette affectation a été mise en place pour préserver les intérêts des anciens associés notamment en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant. Dans la mesure où il s'agit d'une compétence de l'assemblée générale ordinaire des associés, nous vous proposons de ratifier cette affectation.

– QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale mixte constate qu'à la clôture de l'exercice clos le 31/12/2025, le capital social s'élève à 137 751 600 €. Le capital social effectif était de 97 934 100 € à la clôture de l'exercice clos le 31/12/2024, ce qui traduit une augmentation nette de 39 817 500 € correspondant à la différence entre le montant nominal des souscriptions recueillies au cours de l'exercice écoulé et le montant nominal des parts sociales des associés ayant quitté la SCPI.

Auteur de la résolution : la Gérance

Motif(s) : cette résolution permet de constater la variation nette du capital social de la SCPI sur le dernier exercice clos (résultant des souscriptions et des retraits). Cette résolution non obligatoire permet d'informer de manière transparente les associés de la SCPI des variations subies par le capital social.

– CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale mixte, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de surveillance, comprenant son rapport spécial, et du rapport spécial du Commissaire aux comptes, mentionnant l'absence de conventions relevant de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, en prend acte.

Auteur de la résolution : la Gérance

Motif(s) : conformément à la loi, l'assemblée générale de la SCPI doit approuver, en s'appuyant sur les rapports du Conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, toute convention intervenant entre la SCPI et la société de gestion, ou tout associé de la société de gestion. En l'absence de telle convention conclue au cours de l'exercice, il vous est demandé d'en prendre acte.

– SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale mixte, après avoir rappelé que la société de gestion a proposé de modifier les statuts de la SCPI sur les points suivants :

- Modification de l'article 12 des statuts suite à la modification de l'article R214-156 du Code monétaire et financier ;
- Modification de l'article 21.1 des statuts afin de supprimer l'exigence d'envoi, avec la convocation, des documents auxquels le texte des résolutions se réfèrent ;
- Modification de l'article 21.4 des statuts suite à la modification de l'article R214-143-1 du Code monétaire et financier ;
- Modification de l'article 21.4 des statuts suite à la création de l'article R214-143-2 du Code monétaire et financier ;
- Modification de l'article 21.4 des statuts suite à la modification de l'article R214-145 du Code monétaire et financier ;
- Modification des articles 20 et 22.1 des statuts suite à la modification de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier, afin de modifier la durée du mandat de l'expert immobilier ainsi que la périodicité de ses expertises ;

décide de modifier les statuts de la SCPI comme figurant en annexe 1 du présent procès-verbal, et en conséquence, adopte chacun des articles ayant fait l'objet d'une modification et approuve par suite les statuts tels que modifiés.

En tant que de besoin, l'assemblée générale mixte autorise également la société de gestion, sous réserve de l'accord préalable du dépositaire, à procéder à la modification de la note d'information de la SCPI.

Auteur de la résolution : la Gérance

Motif(s) : cette résolution permet de modifier les statuts pour les mettre en adéquation avec les modifications législatives et les adapter à la pratique de la SCPI.

– SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale mixte donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes aux fins d'effectuer toutes formalités consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent.

Auteur de la résolution : la Gérance

Motif(s) : cette résolution permet de donner tout pouvoir au porteur d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal, pour accomplir des formalités juridiques.

Annexe 1 – Extraits des statuts de la SCPI LOG IN avec modifications apparentes

ARTICLE 12 – Attributions et pouvoirs du gérant :

– Version initiale

[...]

La société de gestion pourra au nom de la SCPI contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale, qui tiendra compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier.

[...]

– Version modifiée

[...]

La société de gestion pourra au nom de la SCPI contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale, qui tiendra compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° et 2° bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier.

[...]

ARTICLE 20 – Expert immobilier

– Version initiale

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Chaque immeuble fait au moins l'objet d'une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée deux fois par an par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la SCPI.

L'expert, qui est présenté par la société de gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF et acceptation de sa candidature par l'assemblée générale ordinaire des associés, est nommé par la société de gestion pour cinq (5) ans.

– Version modifiée

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Conformément à la réglementation applicable à la SCPI, chaque immeuble fait au moins l'objet d'une expertise tous les trois (3) ans. Cette expertise est actualisée deux fois par an par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la SCPI.

L'expert, qui est présenté par la société de gestion après acceptation de sa candidature par l'AMF et acceptation de sa candidature par l'assemblée générale ordinaire des associés, est nommé par la société de gestion pour six (6) ans.

ARTICLE 21.1 – Convocation et ordre du jour

– Version initiale

[...]

Les convocations comprennent également le texte des projets de résolutions présentées à l'assemblée générale accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

[...]

– Version modifiée

[...]

Les convocations comprennent également le texte des projets de résolutions présentées à l'assemblée générale.

[...]

ARTICLE 21.4 – Tenue des assemblées – Vote par correspondance et par voie électronique

– Version initiale

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Elles peuvent également être tenues entièrement par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des membres.

Ainsi qu'il est prévu à l'Article 8.3, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

En cas de fractionnement des parts sociales, les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne, choisie parmi eux ou en dehors d'eux, nommée d'accord entre eux ou à défaut, désignée en justice à la demande de l'associé le plus diligent. La personne ainsi désignée exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.

Tout associé peut voter par correspondance. Les associés ayant accepté cette modalité peuvent également voter par voie électronique.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

L'assemblée générale est présidée par la société de gestion, à défaut l'assemblée élit son président ; sont élus scrutateurs de l'assemblée les deux (2) membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et de ses deux scrutateurs, il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance est joint.

[...]

– Version modifiée

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Elles peuvent également être tenues entièrement par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des associés, ainsi que des autres personnes ayant le droit d'y assister, et garantissant leur participation effective. Ces moyens doivent transmettre au moins la voix des participants et satisfaire à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Ainsi qu'il est prévu à l'Article 8.3, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

En cas de fractionnement des parts sociales, les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne, choisie parmi eux ou en dehors d'eux, nommée d'accord entre eux ou à défaut, désignée en justice à la demande de l'associé le plus diligent. La personne ainsi désignée exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.

Tout associé peut voter par correspondance. Les associés ayant accepté cette modalité peuvent également voter par voie électronique (avant la tenue des assemblées ou pendant) via le site aménagé par la société de gestion ou l'espace exclusivement consacré à cette fin sur son site internet, auquel les associés ne peuvent accéder qu'après s'être identifiés au moyen d'un code fourni préalablement à la séance.

Les associés qui participent aux assemblées par des moyens de télécommunication ou qui votent par voie électronique sont réputés présents pour le calcul de la majorité.

Lors d'un vote par correspondance, les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Lors d'un vote électronique, l'absence d'indication de vote ou toute abstention exprimée est considérée comme un vote négatif.

L'assemblée générale est présidée par la société de gestion, à défaut l'assemblée élit son président ; sont élus scrutateurs de l'assemblée les deux (2) membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et de ses deux scrutateurs, il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance est joint. Toutefois, lorsque l'assemblée se tient exclusivement par des moyens de télécommunication dans les conditions prévues ci-dessus, l'émargement par les associés n'est pas requis.

[...]

ARTICLE 22.1 – Pouvoirs

– Version initiale

L'assemblée générale ordinaire :

[...]

- se prononce sur la candidature de l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier préalablement à sa désignation par la société de gestion pour une durée de 5 ans;

[...]

– Version modifiée

L'assemblée générale ordinaire :

[...]

- se prononce sur la candidature de l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier préalablement à sa désignation par la société de gestion pour une durée de 6 ans;

[...]



PARTIE 7

Annexe
réglementaire



Modèle d'information périodique pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

On entend par investissement durable un investissement dans une activité économique qui contribue à la réalisation d'un objectif environnemental ou social, à condition que l'investissement ne porte pas atteinte de manière significative à un objectif environnemental ou social et que les sociétés dans lesquelles elles investissent respectent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification établi dans le règlement (UE) 2020/852, établissant une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques socialement durables. Les investissements durables avec un objectif environnemental peuvent être alignés sur la taxonomie ou non.

Nom du produit : LOG IN

Identifiant de l'entité juridique : SCPI

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ? [cocher et remplir si nécessaire, le pourcentage représente des investissements durables]

●● <input type="checkbox"/> Oui		●● <input checked="" type="checkbox"/> Non	
<input type="checkbox"/>	Elle a réalisé des investissements durables avec un objectif environnemental : ___ %	<input type="checkbox"/>	Il a promu des caractéristiques environnementales/sociales (E/S) et Bien qu'elle n'ait pas eu pour objectif d'investir durable, elle avait une proportion de ___ % d'investissements durables
<input type="checkbox"/>	dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental en vertu de la taxonomie de l'UE	<input type="checkbox"/>	avec un objectif environnemental dans les activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental en vertu de la taxonomie de l'UE
<input type="checkbox"/>	dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental en vertu de la taxonomie de l'UE	<input type="checkbox"/>	avec un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental en vertu de la taxonomie de l'UE
<input type="checkbox"/>	Elle a réalisé des investissements durables avec un objectif social : ___ %	<input checked="" type="checkbox"/>	Elle a promu les caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été respectées ?

La Société de gestion a exclu à hauteur de quatre-vingt-dix (90) % de son Actif Immobilier, les Actifs Immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles, tels que définis à l'article 2, point 62), du règlement (UE) 2018/1999 du 11 décembre 2018 sur la gouvernance de l'union de l'énergie et de l'action pour le climat.

La société de gestion cherche dans une démarche continue à améliorer la performance environnementale, sociale et de gouvernance des actifs détenus, via une approche multicritère conforme à celle mise en œuvre dans le cadre de la Labellisation ISR. Cette démarche s'inscrit dans l'évaluation puis le suivi de la performance des actifs à travers les thématiques Environnementale, Sociale et de Gouvernance. La société a donc mis en place une note ESG agrégée au niveau du portefeuille, conformément aux exigences du label ISR.

La société a mis en place un processus de collecte et d'évaluation au niveau de chaque actif de manière à avoir une note ESG par bâtiment. Ce processus s'établit dès l'acquisition par la réalisation d'une Due Diligence environnementale, puis au cours de l'exploitation de l'actif par une collecte annuelle des données ESG. Au cours de l'année 2025, le processus de Due diligence à l'acquisition a été renforcé puisqu'un audit est réalisé par un auditeur externe en amont de l'acquisition de l'actif.

Aucun indice de référence n'a été désigné pour atteindre les caractéristiques environnementales de la Société.

Les indicateurs de durabilité mesurent la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Au cours de l'année 2025, la société n'a pas investi dans des actifs destinés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la manufacture de produits fossiles.

INDICATEUR	UNITÉ	PERFORMANCE (2025)
Part des actifs immobiliers détenus en direct destinés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la manufacture de produits fossiles	%	0%

Dans le cadre de sa stratégie ISR, LOG IN mesure également les indicateurs suivants :

ENJEUX	INDICATEURS	COUVERTURE DE LA DONNÉE 31/12/2025	PÉRIMÈTRE	MOYENNE À L'ÉCHELLE DU FONDS 31/12/2025
ENVIRONNEMENT	Consommations énergétiques (kWhEF/m².an)	53,7%	100%	92,61 kWhEF/m².an
	Émissions de GES (kgCO2eq/m².an)	53,7%	100%	28,86 kgeq.CO2/m².an
	Part d'énergie renouvelable consommée (consommée ou produite sur place)	3%	100%	0%
	Actions permettant la réduction des consommations (% d'actifs ayant réalisé au moins 30% du plan d'action lié à l'audit énergétique)	100%	100%	0%
	Actions permettant la préservation de la biodiversité (% d'actifs ayant réalisé au moins 1 action de préservation de la biodiversité)	100%	100%	18%
SOCIAL	Nombre de lignes de transport à proximité (% d'actifs ayant au moins 1 ligne de TC à moins d'1 km)	100%	100%	89%
	Contrôle de la qualité de l'air (% d'actif ayant réalisé un contrôle)	100%	100%	50%
	Contrôle de la qualité de l'eau (% d'actif ayant réalisé un contrôle)	100%	100%	55%
GOUVERNANCE	Part des AM et PM engagés via une clause ESG	100%	100%	100%
	Réalisation d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif (% d'actifs ayant pris en compte 5 aléas dans leur cartographie des risques)	100%	100%	72%

Les indicateurs consommations énergétiques, émissions de gaz à effet de serre et part d'énergie renouvelable consommée communiqués utilisent les données de l'année 2025.

● **...et par rapport aux périodes précédentes ?**

L'année 2025 est la quatrième année d'exercice de la SCPI LOG IN, dont les premiers actifs ont été acquis au cours du dernier trimestre 2022. Au cours des deux premières années, la société n'avait pas investi dans des actifs destinés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la manufacture de produits fossiles.

INDICATEUR	UNITÉ	VALEUR (2024)	VALEUR (2023)	VALEUR (2022)
Part des actifs immobiliers détenus en direct destinés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la manufacture de produits fossiles	%	0%	0%	0%

Par rapport à l'année précédente, la couverture des données a légèrement baissé pour les indicateurs environnementaux tels que la consommation énergétique, les émissions de gaz à effet de serre et la part d'énergie renouvelable. Cela s'explique par l'acquisition de plusieurs actifs en fin d'année 2025. Pour les autres indicateurs, la couverture reste complète.

La majorité des indicateurs affichent une évolution stable ou positive, compte tenu de l'évolution du portefeuille. La stratégie de LOG IN demeure l'acquisition d'actifs best-in-progress dans une optique d'amélioration énergétique à moyen-long terme.

ENJEUX	INDICATEURS	COUVERTURE DE LA DONNÉE 31/12/2025	COUVERTURE DE LA DONNÉE 31/12/2024	PÉRIMÈTRE	MOYENNE À L'ÉCHELLE DU FONDS 31/12/2025	MOYENNE À L'ÉCHELLE DU FONDS 31/12/2024
ENVIRONNEMENT	Consommations énergétiques (kWhEF/m².an)	53,7%	65,3%	100%	92,61 kWhEF/m².an	196,85 kWhEF/m².an
	Émissions de GES (kgCO2eq/m².an)	53,7%	65,3%	100%	28,86 kgeq. CO2/m².an	57,15 kgeq. CO2/m².an
	Part d'énergie renouvelable consommée (consommée ou produite sur place)	0%	16%	100%	0%	4%
	Actions permettant la réduction des consommations (% d'actifs ayant réalisé au moins 30% du plan d'action lié à l'audit énergétique)	100%	100%	100%	0%	0%
	Actions permettant la préservation de la biodiversité (% d'actifs ayant réalisé au moins 1 action de préservation de la biodiversité)	100%	100%	100%	18%	0%
SOCIAL	Nombre de lignes de transport à proximité (% d'actifs ayant au moins 1 ligne de TC à moins d'1 km)	100%	100%	100%	89%	92%
	Contrôle de la qualité de l'air (% d'actif ayant réalisé un contrôle)	100%	100%	100%	50%	46%
	Contrôle de la qualité de l'eau (% d'actif ayant réalisé un contrôle)	100%	100%	100%	55%	46%
GOUVERNANCE	Part des AM et PM engagés via une clause ESG	100%	100%	100%	100%	92%
	Réalisation d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif (% d'actifs ayant pris en compte 5 aléas dans leur cartographie des risques)	100%	100%	100%	72%	65%

Les principaux impacts négatifs sont les impacts négatifs les plus importants des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et aux employés, au respect des droits de l'homme, à la lutte contre la corruption et aux pots-de-vin.

● **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?**

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2025.

● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2025.

● **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2025.

● **Dans quelle mesure les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :**

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2025.

La taxinomie de l'UE énonce un principe de « non-préjudice significatif » selon lequel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas nuire de manière significative aux objectifs de la taxinomie de l'UE et est assortie de critères spécifiques de l'Union.

Le principe de « ne pas causer de préjudice significatif » ne s'applique qu'aux investissements sous-jacents au produit financier qui tiennent compte des critères de l'UE pour des activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la partie restante de ce produit financier ne tiennent pas compte des critères de l'UE pour les activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière significative à des objectifs environnementaux ou sociaux.



Comment ce produit financier a-t-il pris en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité ?

Les incidences négatives en matière de durabilité sont les impacts potentiels des investissements sur les facteurs de durabilité externes. Il s'agit d'identifier et de maîtriser les éventuels préjudices que pourraient générer les investissements réalisés par la Société aux facteurs environnementaux et sociaux.

Conformément à l'article 7 du Règlement SFDR, la Société de Gestion prend en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement de la Société et de sa gestion. L'ensemble des indicateurs de durabilité sont évalués dans le cadre de l'analyse et du suivi ESG de chaque actif immobilier détenu en direct afin d'identifier toute incidence négative sur les facteurs de durabilité.

Ainsi sont étudiés les indicateurs suivants :

- La part des actifs immobiliers détenus en direct destinés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la manufacture de produits fossiles ;
- La part des actifs immobiliers détenus en direct non efficaces sur le plan énergétique via la part des actifs immobiliers ayant un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) de classe C ou bien inférieure (classes C à G) ;
- Les consommations énergétiques du bâtiment en kWh/m² pour les actifs immobiliers détenus en direct ;
- Les émissions de gaz à effet de serre sur les scopes 1 et 2 en kgCO₂eq/m² pour les actifs immobiliers détenus en direct ;
- La part des actifs non équipés d'un système de tri des déchets d'exploitation ;
- La part moyenne de parcelle artificialisée sur le portefeuille (Coefficient de Biotope par Surface ou indicateur équivalent).

INCIDENCES NÉGATIVES	INDICATEUR	VALEUR	TAUX DE COUVERTURE
Exposition aux énergies fossiles	Part des actifs immobiliers détenus en direct destinés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la manufacture de produits fossiles	0%	100%
Exposition à l'inefficacité énergétique	Part des actifs immobiliers ayant un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) de classe C ou bien inférieure (classes C à G)	82%	100%
Intensité énergétique	Consommations énergétiques moyenne en kWhEF/m ² .an	92,61 kWhEF/m ² .an	53,7%
Émissions de gaz à effet de serre	Emissions de gaz à effet de serre sur les scopes 1 et 2 en kgCO ₂ eq/m ² .an	28,9 kgeq.CO ₂ /m ² .an	53,7%
Tri des déchets	Part des actifs non équipés d'un système de tri des déchets	23%	100%
Artificialisation des sols	Part moyenne de parcelle artificialisée sur le portefeuille (Coefficient de Biotope par Surface ou équivalent)	84%	100%

Les indicateurs consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre communiqués utilisent les données de l'année 2025.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Au cours de l'année 2025, LOG IN a renforcé son positionnement paneuropéen en réalisant 6 acquisitions pour un volume d'investissement total de plus de 43,5 M€ HD réparti de la manière suivante :

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	POIDS (% VALORISATION)	PAYS
Galway	Activités	3,7%	Irlande
Fosso	Activités	1,8%	Italie
BOS Tychy	Activités	3,6%	Pologne
Cumbernault	Activités	4,7%	Royaume-Uni
La Vega	Activités	4,9%	Espagne
One Time	Activités	4,5%	Espagne

La liste comprend les investissements constituant la **plus grande proportion des investissements du produit financier au cours de la période de référence**, qui est :



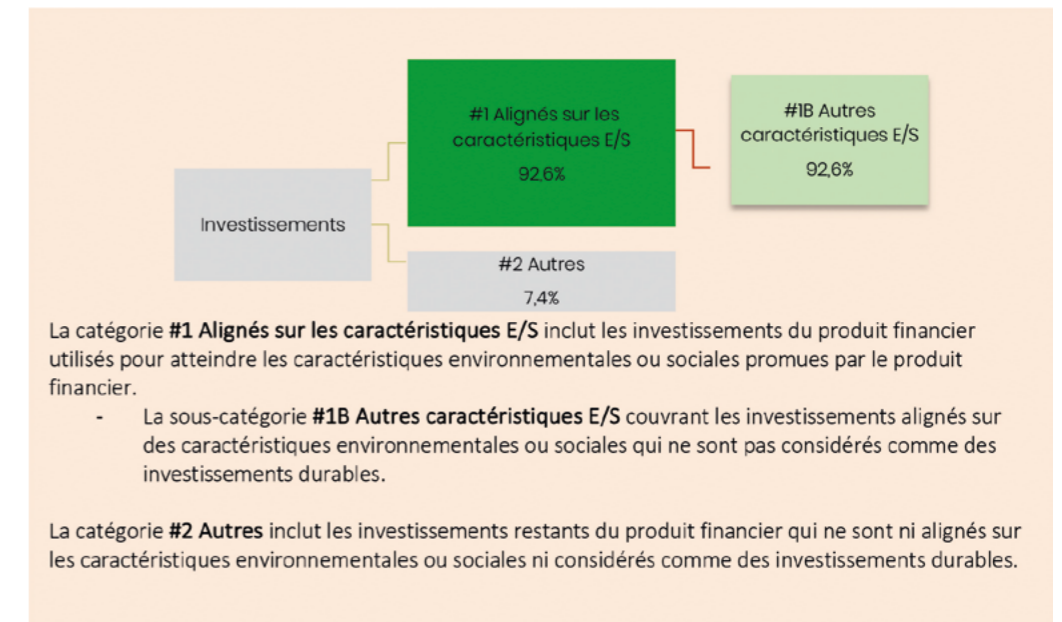
Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2025.

Quelle a été la répartition de l'actif ?

La SCPI LOG IN a suivi l'allocation suivante :

- 92,6% des actifs sont alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents.
- 92,6% des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
- 7,4% des actifs sont classés « #2 Autres ».



Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Au cours de l'exercice 2025, la Société a constitué un portefeuille à vocation immobilière, d'actifs détenus directement, situés principalement dans les pays de l'Union Européenne. LOG IN a renforcé son positionnement paneuropéen en réalisant 6 acquisitions pour un volume d'investissement total de plus de 45 M€ HD.

La répartition de l'actif décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Pour se conformer à la taxonomie de l'UE, les critères pour le **gaz fossile** comprennent la limitation des émissions et le passage à des énergies entièrement renouvelables ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici la fin de 2035. Pour **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes de sûreté et de gestion des déchets.

Les activités **habilitantes** permettent directement à d'autres activités d'apporter une contribution substantielle à un objectif environnemental.

Les activités de **transition** sont des activités pour lesquelles des alternatives bas carbone ne sont pas encore disponibles et qui ont entre autres des niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental ont-ils été alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2025.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?

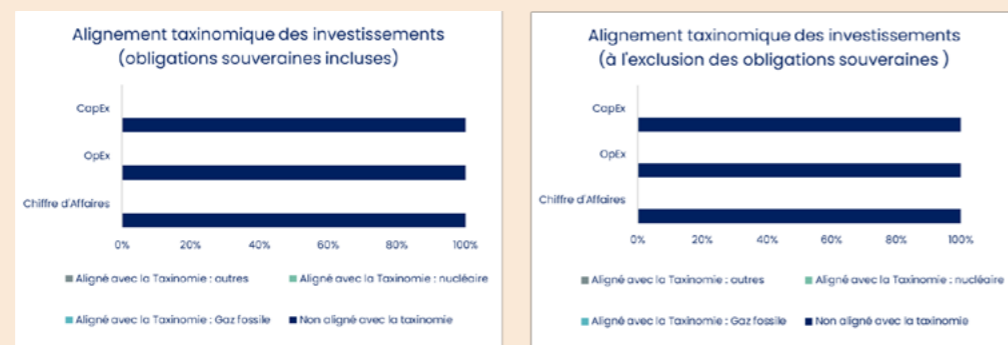
- Oui :
- Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire
- Non

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage de :

- le chiffre d'affaires reflétant la part du chiffre d'affaires provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles nous investissons.

- les dépenses d'investissement (CapEx) indiquant les investissements verts réalisés par les entreprises dans lesquelles elles investissent, par exemple pour une transition vers une économie verte.
- les dépenses opérationnelles (OpEx) reflétant les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles nous investissons.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines (i.e. toutes les expositions souveraines) sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financiers autres que les obligations souveraines



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Quelle a été la part des investissements réalisés dans les activités de transition et habilitantes ?

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2025.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE se compare-t-il à celui des périodes de référence précédentes ?

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2025.



Quelle était la part des investissements durables dont l'objectif environnemental n'était pas aligné sur la taxonomie de l'UE ?

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2025.



Quelle était la part des investissements socialement durables ?

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2025.

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne nuisent pas de manière significative à un objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



Quels investissements ont été inclus dans la catégorie « Autres », quel était leur objectif et y avait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », correspondant aux actifs liquides (dépôts à terme, bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations émises ou garanties par un Etat membre de l'Union Européenne, parts ou actions d'OPCVM monétaires ou obligataires investis à plus de quatre-vingt-dix (90) % de leur actif sur des titres mentionnés ci-avant), serviront à placer les sommes en attente d'investissement ou disponibles au cours du processus de désinvestissement et pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la Société.

Ces investissements n'ont pas vocation à contribuer à l'atteinte des caractéristiques environnementales promues par la Société et aucune garantie environnementale ou sociale minimale n'est offerte s'agissant de ces investissements.



Quelles actions ont été menées pour répondre aux caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Le contrôle des caractéristiques environnementales est réalisé annuellement par la société de gestion via la revue des grilles de notation ESG complétées dans le cadre de la labellisation ISR. Les équipes internes sont mobilisées pour mener à bien la collecte des données, en concertation avec les Property Managers et/ou locataires. Les mesures mises en œuvre pour respecter les caractéristiques promues par le fonds sont explicitées dans la partie introductive à l'annexe.

Par ailleurs, dans le cadre du label ISR, la société a mis en œuvre un process de contrôle interne. Deux niveaux de contrôle existent :

- Un contrôle par les équipes opérationnelles (contrôle de premier niveau) :

Au niveau opérationnel, les actifs sont suivis par les équipes immobilières internes ou les Asset Managers externes, qui ont la vision la plus exhaustive des immeubles. Ils ont en charge de compléter les grilles à l'acquisition et lors des revues annuelles des actifs. Le Risk Manager financier et extra-financier aura un accès en temps réel à la composition du portefeuille et aux notes ESG pour chaque valeur leur permettant de contrôler la conformité ESG du portefeuille ;

- Un contrôle par l'équipe de Contrôle Interne (contrôle de second niveau) :

Le dispositif de contrôle interne permet un suivi régulier de la conformité du portefeuille au regard des indicateurs de risque spécifiques, mais également des contraintes multiples du fonds (y compris sur le plan ESG). Ce suivi est assuré par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne et garantit la conformité du fonds à son approche ESG propre, et aux règles ISR de la société.

Enfin, la société vise à améliorer son parc immobilier détenu en direct dans le cadre du Label ISR par la mise en place d'un plan d'action spécifique à chaque actif. Cette démarche d'amélioration permettra d'améliorer significativement la performance environnementale, sociale et de bonne gouvernance des actifs sur une période de trois ans, tout en atteignant les exigences du Label ISR.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2025.

En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2025.

Comment ce produit financier s'est-il comporté au regard des indicateurs de durabilité permettant de déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2025.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2025.

Comment ce produit financier s'est-il comporté par rapport à l'indice général du marché ?

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2025.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

THEOREIM

THEOREIM - SAS AU CAPITAL DE 128 256 EUROS - RCS PARIS N°882 005 622 - 105-109 RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ 75008 PARIS
SOCIÉTÉ DE GESTION AGRÉÉE PAR L'AMF SOUS LE NUMÉRO GP20000030 EN DATE DU 11 SEPTEMBRE 2020.
Crédits photos : ©Unsplash (Victor / Oleg Laptev / Marcin Jozwiak / Hannes Egler / Adrian Sulyok) ;
©AdobeStock ; ©iStock ; ©Pexels (Albin Berlin / Jan Van Der Wolf)