

## RAPPORT ANNUEL

Exercice au 31 décembre 2023

### LOG IN

Société civile de placement immobilier à capital variable

Siège social : 105-109, rue du faubourg Saint-Honoré

75008 PARIS

920 755 287 RCS Paris



<b>1. LA SCPI</b>	<b>4</b>
1.1. ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE CONTRÔLE .....	5
1.2. CHIFFRES CLES DE LOG IN A FIN 2023 .....	6
<b>2. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>8</b>
2.1. ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT .....	9
2.2. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS DE LA SCPI .....	10
2.3. ÉVOLUTION ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SCPI .....	11
2.4. RAPPORT DE GESTION ISR DE LOG IN .....	18
2.5. RÉSULTATS ET DISTRIBUTION .....	24
2.6. VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2023 .....	26
2.7. ÉVÉNEMENTS INTERVENUS OU À INTERVENIR DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE ÉCOULÉ .....	27
2.8. DÉLAIS DE PAIEMENT (ARTICLE L. 441-14 al.1 DU CODE DE COMMERCE) .....	28
<b>3. CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES</b>	<b>29</b>
3.1. RÉMUNÉRATION DES PRENEURS DE RISQUE .....	30
3.2. LA POLITIQUE DE GESTION DES RISQUES .....	30
3.3. CONTRÔLE INTERNE .....	30
3.4. RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DE L'EXPERT IMMOBILIER .....	31
3.5. CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	31
<b>4. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>32</b>
<b>5. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET COMPTES ANNUELS</b>	<b>35</b>
<b>6. PRÉPARATION ET CONVOCATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE</b>	<b>56</b>
6.1. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE .....	57
6.2. DATE ET MODE DE CONSULTATION .....	57
6.3. TEXTE DES RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 12 JUIN 2024 à 9 heures..	57
<b>7. ANNEXE REGLEMENTAIRE</b>	<b>59</b>

## ÉDITORIAL

Chers Associés,

Depuis sa création en octobre 2022, votre SCPI LOG IN a su montrer son ambition de participer à la réindustrialisation de l'Europe à travers l'immobilier. Ce positionnement s'inscrit dans la stratégie globale de l'Union Européenne, visant à assurer sa souveraineté productive, logistique et numérique, alors que les économies naviguent dans un environnement géopolitique incertain.

Ces bouleversements tendent à polariser les économies et à recentrer les échanges et les partenariats à un niveau plus local. Ce repositionnement stratégique s'applique à toute la chaîne de production, allant de l'accès aux matières premières à l'achat des produits finis, et s'inscrit dans un contexte global de transition énergétique.

Le marché immobilier logistique et industriel profite de ces tendances structurelles amplifiées par la raréfaction du foncier disponible et l'augmentation des coûts de construction. L'arrivée de nouvelles technologies applicables à l'industrie telles que la numérisation, la robotisation ou encore l'émergence de l'intelligence artificielle devrait accentuer la transition du secteur en permettant d'accroître l'efficacité de la production et des chaînes d'approvisionnement. En outre, la percée de l'e-commerce dans les habitudes de consommation continue sa progression, renforçant le besoin de bâtiments adaptés aux spécificités de cette activité.

Votre SCPI LOG IN est la seule à proposer une thématique d'investissement orientée sur les actifs productifs (industriels et logistiques) et dont le portefeuille est intégralement situé hors de France. Accompagnée de son partenaire, Principal Real Estate et sa présence locale dans 8 pays en Europe, votre SCPI LOG IN bénéficie d'un sourcing robuste au cœur des marchés immobiliers européens et d'une gestion locale des immeubles.

Le lancement de LOG IN en fin d'année 2022 a permis de profiter du contexte de revalorisation à la baisse des valeurs des immeubles pour effectuer les premières acquisitions. Votre SCPI se positionne donc dans un marché dont les prix se sont compressés, sans être pénalisée par un patrimoine acquis dans une période d'euphorie. En outre, votre SCPI n'est pas endettée et ne présente donc pas de risque d'une augmentation de ses taux d'emprunt lors de leur refinancement.

Au cours de l'année 2023, représentant le premier exercice complet de votre SCPI, LOG IN a collecté près de 58 millions d'euros portant la capitalisation<sup>1</sup> à près de 108 millions d'euros. Cette collecte croissante a permis à LOG IN de réaliser 7 investissements en 2023, pour un montant global de 59 millions d'euros, sans avoir eu recours à l'endettement pour financer ces acquisitions.

Le positionnement de LOG IN, la qualité des investissements réalisés, le maintien d'un taux d'occupation à 100%, a permis de verser un dividende de 13,32 € par part en pleine jouissance en 2023, net de fiscalité étrangère et 15,53 € par part en pleine jouissance, brut de fiscalité étrangère, correspondant à un Taux de Distribution<sup>2</sup> de 6,21%, tout en affichant une hausse de la valeur de reconstitution au titre de l'année 2023 de 2,8%.

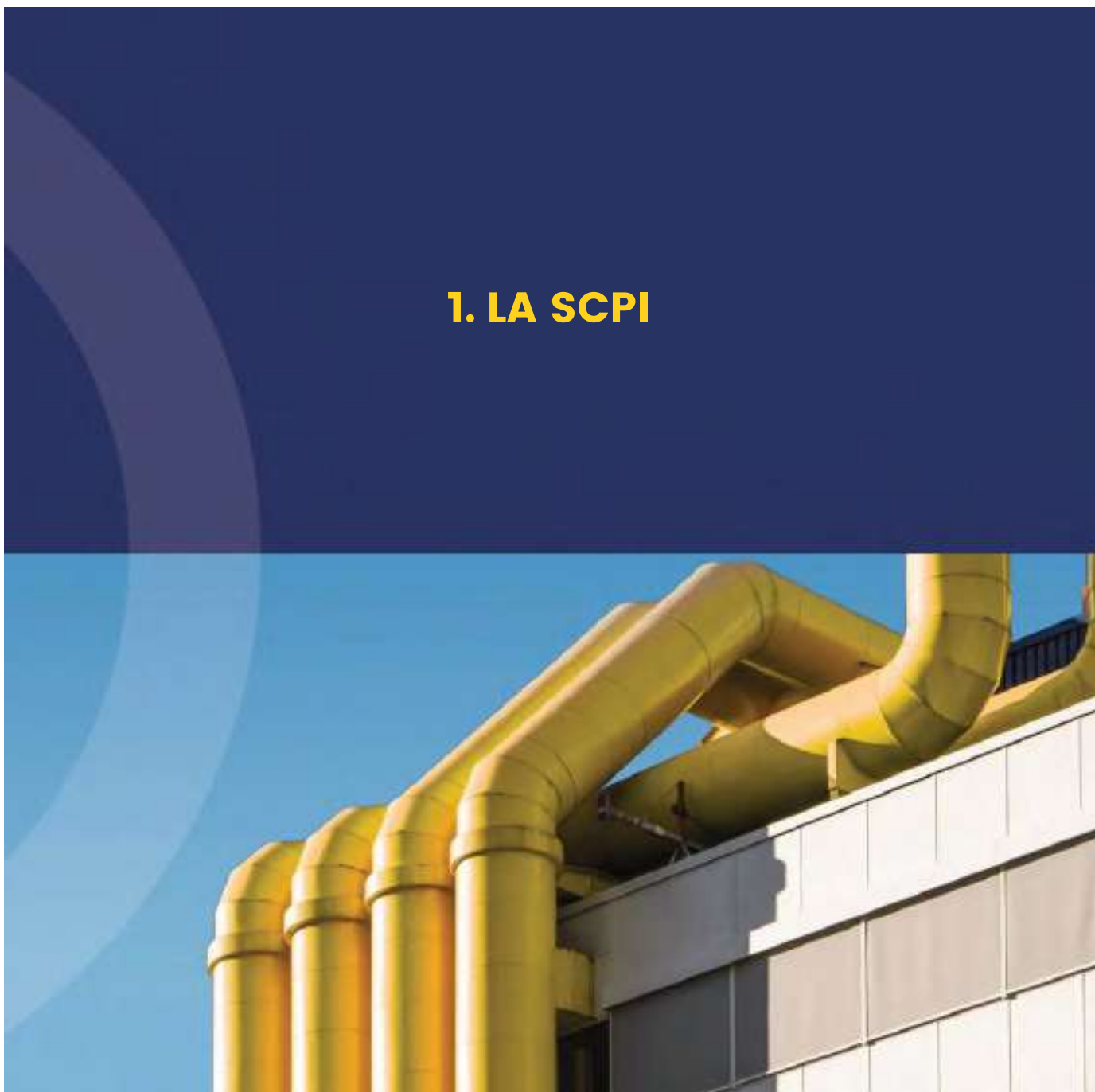
Enfin, au cours de l'exercice 2023, LOG IN a obtenu le label ISR Immobilier. Cet engagement témoigne de la volonté de Theorem d'intégrer les critères ESG dans ses décisions d'investissement et de gestion. Sans altérer les objectifs de rendement de LOG IN, la prise en compte de la performance extra-financière du portefeuille immobilier est maintenant un critère de gestion de votre véhicule.



1. Nombre de parts en circulation x prix de souscription

2. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 s'appliquent les nouvelles modalités de calcul et de publication des données financières définies par l'ASPM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Ainsi le taux de distribution remplace désormais le TDVM, il est exprimé brut de fiscalité. Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé (en France ou à l'étranger), versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

# 1. LA SCPI



## 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 en Placement Immobilier à capital variable
Article SFDR	: 8

### La Société de gestion Theorem

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
Directeurs Généraux	: Gaëlla HELLEGOUARCH Matthieu URRUTY Marc EMIRIAN

### Les 7 membres du conseil de surveillance

Président	: Nicolas PFIRSCH
Membres	: SURAVENIR (représentée par Ronan Le GALL) PYTHAGORE (représentée par Matthieu URRUTY) MCO PARTICIPATIONS (représentée par Edouard MICHOT) Emmanuel HAYATE CONSEIL (représentée par Emmanuel HAYATE) Philippe GOURDELIER Pierre-Edouard COIFFARD

### 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
--	---

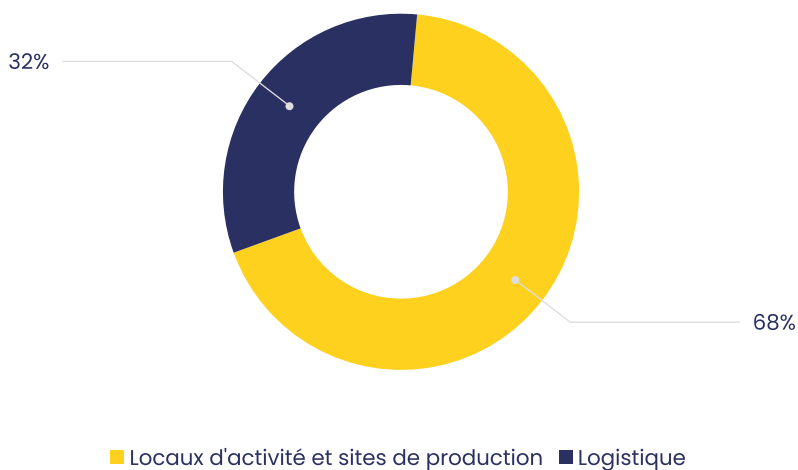
### Dépositaire

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

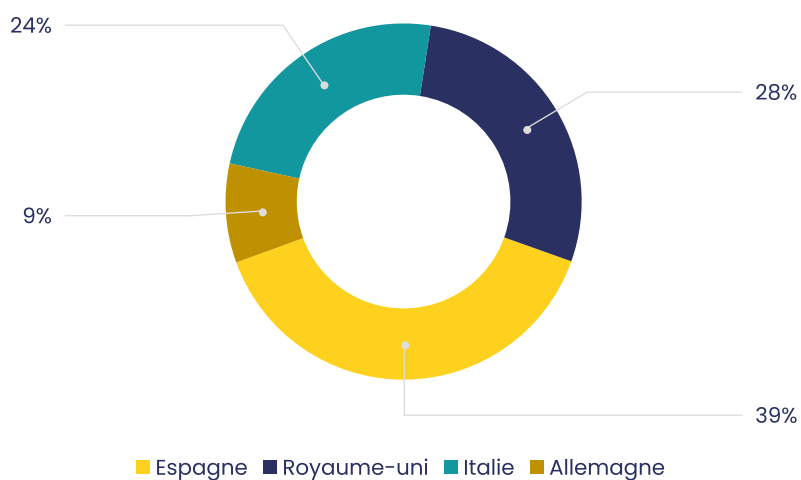
## 1.2. CHIFFRES CLES DE LOG IN A FIN 2023

### Le patrimoine immobilier

**Répartition par typologie au 31/12/2023**  
(% de la valeur vénale HD)



**Répartition par géographie au 31/12/2023**  
(% de la valeur vénale HD)



Valeur vénale

**85,8 m€**



Immeubles

**9**



TOF\* au 31/12/2023

**100%**

## Les parts de LOG IN



Capitalisation

**107,9 m€**



Associés

**1 081**



Nombre de parts

**431 526**



Prix de souscription

**250 €/part**



Prix de retrait

**225 €/part**



Valeur de réalisation

**218,89 €/part**



Valeur de reconstitution

**257,54 €/part**

## La performance de LOG IN



Dividende net de fiscalité étrangère pour une part en pleine jouissance

**13,32 €/part**



Fiscalité étrangère

**2,21 €/part**



Taux de distribution 2023

**6,21%**



## 2. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION





## 2.1. ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

### Situation économique européenne

Dans le but de contrer l'inflation grandissante, les politiques monétaires restrictives menées dès 2022 par les banques centrales des pays occidentaux faisaient envisager une récession des économies développées à court terme. L'année 2023 affiche finalement un bilan économique et financier plus favorable que les prévisions initiales : l'inflation généralisée, annoncée par bon nombre de spécialistes, a été contenue dès le 2<sup>nd</sup> semestre de l'année 2023 et la croissance, bien que limitée (c.3,3% aux États-Unis et c.0,5% en Europe), a montré la résilience des économies des pays développés portée par un faible taux de chômage et des gains en productivité.

Néanmoins, l'année 2023 a été marquée par des réajustements généralisés des valeurs immobilières. Ainsi Oxford Economics estimait les baisses de valeurs immobilières en Europe à 7,4%, après une première baisse de 3,3% au cours de l'année 2022. Ces baisses de valeurs induites par la remontée brutale des taux d'intérêt n'ont cependant pas altéré la performance locative de l'immobilier, notamment l'immobilier logistique et industriel, qui continue à voir le taux d'occupation se maintenir à un niveau élevé et les loyers s'apprécier.

Parallèlement à ce contexte global, les changements climatiques récents ont renforcé les attentes environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) des utilisateurs. Le cadre réglementaire ESG de l'Union Européenne est désormais présent dans tous les secteurs avec la nécessité pour chacun de justifier son engagement en faveur d'un monde plus durable.

### Marché locatif en Europe

Le marché locatif de la logistique européenne a connu un ralentissement significatif en 2023 qui s'inscrit dans un contexte global. Il a cependant montré sa résilience et, en dépit d'une baisse non négligeable (-24%), la demande locative continue de surpasser les niveaux pré-COVID avec 28,8 millions de m<sup>2</sup> pris à bail, soit 9% au-dessus de la moyenne quinquennale avant la pandémie, les années 2021 et 2022 étant des années de records. Ce maintien de la demande démontre un changement structurel du marché, avec des niveaux d'activités plus élevés par rapport à la décennie précédente.

Bien que le taux de vacance ait significativement augmenté en 2023 (+205 points de base) pour atteindre une moyenne de 5,4% en Europe, il reste à un niveau contenu. Cette tendance, combinée à l'insuffisance d'offre de qualité due à la rareté des terrains disponibles et l'augmentation des coûts de construction, maintient une dynamique positive sur la croissance des loyers.

### Marché de l'investissement en Europe

Le marché immobilier mondial a observé un ralentissement global tout au long de l'année 2023. En Europe également, les volumes investis ont connu des baisses significatives véhiculées par les hausses de taux d'intérêt successives ayant eu lieu entre 2022 et 2023.

Le domaine de la logistique et de l'activité a su montrer une certaine résistance et un certain dynamisme comparativement aux autres secteurs immobiliers grâce aux tendances structurelles de long terme (expansion de l'e-commerce, réindustrialisation de l'Europe, sécurisation des supply chains) favorables. Malgré un net recul du volume des transactions sur l'année (-51%), cette typologie d'actif a connu une augmentation du niveau d'investissement sur le 2<sup>nd</sup> semestre (+13%) avec un niveau stable entre le 3<sup>ème</sup> et le 4<sup>ème</sup> trimestre.

Cette faiblesse des transactions, conséquence directe de la montée des taux à long terme initiée en 2022, a eu pour conséquence un impact sur les primes de risques exigées par les investisseurs. Ainsi, comme tous les secteurs immobiliers, les actifs industriels et logistiques ont subi une contraction de leur valorisation, partiellement compensée par le dynamisme de la demande locative et des indexations de loyer.

À titre d'exemple, au Royaume-Uni (pays réagissant généralement le plus rapidement aux événements de marché), le secteur logistique et industriel est le seul grand secteur immobilier à avoir enregistré une croissance en capital dès le 2<sup>ème</sup> trimestre 2023, confirmée au 3<sup>ème</sup> trimestre. Selon Oxford Economics, la baisse des valeurs a atteint 1,4% pour cette classe d'actif en 2023, après une baisse de 9,5% en 2022. L'organisme de recherche indépendant voit également le secteur industriel et logistique comme celui offrant les meilleures perspectives au cours des 5 prochaines années.



## 2.2. CAPITAL ET MARCHE DES PARTS DE LA SCPI

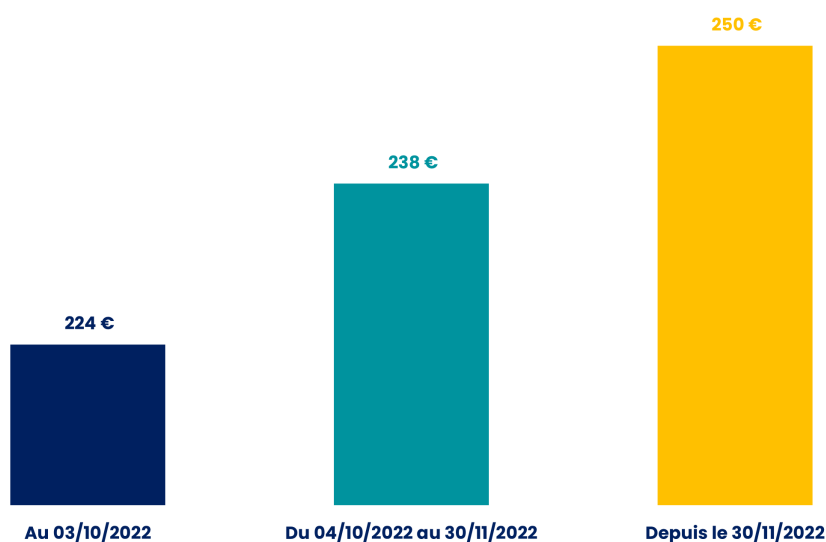
LOG IN est une SCPI à capital variable, créée le 3 octobre 2022. Au 31 décembre 2023, la capitalisation<sup>3</sup> de la SCPI s'élève à 107,9 millions d'euros, répartie en 431 526 parts détenues par 1 081 associés.

	SITUATION DE CLOTÛRE	MOUVEMENT PARTS		SITUATION DE CLOTÛRE
	AU 31/12/2022	Collecte (+)	Retrait (-)	AU 31/12/2023
Nombre de parts	200 488 parts	231 078 parts	40 parts	431 526 parts
Prix de part	250 €	250 €	250 €	250 €
Capitalisation	50 122 000 €	57 769 500 €	10 000 €	107 881 500 €

Au cours de l'exercice 2023, 40 parts ont fait l'objet d'un retrait. Au 31 décembre 2023, 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).

Le prix de part de LOG IN n'a pas été modifié en 2023 :



3. Nombre de parts en circulation x prix de souscription

## 2.3. ÉVOLUTION ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE DE LA SCPI

Au cours de l'année 2023, LOG IN a renforcé son positionnement paneuropéen en réalisant 7 acquisitions dans 4 pays hors du marché domestique pour un volume d'investissement total de près de 59 m€.

### Allemagne :



▲ Hörstmar

#### **Hörstmar**

Type d'actif :	Locaux d'activités et sites de production
Surface :	15 331 m <sup>2</sup>
Prix HD HC :	7 900 000 €
Durée résiduelle du bail :	3 ans
Date acquisition :	janvier 2023

Cet actif, rénové en 2014, est desservi par les principaux axes autoroutiers, à proximité de la frontière avec les Pays-Bas, et bénéficie de l'attractivité économique de la région Rhénanie-du-Nord-Westphalie, pilier de l'économie allemande. L'actif est loué, pour une durée ferme de 3 ans à la date d'acquisition, à Reventa GmbH, une société du groupe Munsters, leader mondial des solutions climatiques et de traitement de l'air économe en énergie. Des panneaux photovoltaïques, installés sur la majorité de la surface de sa toiture, fournissent l'électricité au locataire.

### Espagne :



▲ Pampelune

#### **Pampelune**

Type d'actif :	Logistique
Surface :	15 167 m <sup>2</sup>
Prix HD HC :	8 530 000 €
Durée résiduelle du bail :	11 ans
Date acquisition :	juin 2023

Cet actif est situé dans une zone logistique de référence du nord de l'Espagne à proximité d'axes de communication majeurs. L'actif est loué, pour une durée ferme de 11 ans lors de l'acquisition, à Vicarli, entreprise espagnole fondée en 1978 leader en assemblage et livraison d'éoliennes.

## Royaume-Uni :

### Nottingham

Type d'actif :	Locaux d'activités et sites de production
Surface :	12 040 m <sup>2</sup>
Prix HD HC :	£9 665 000 [11 303 430 €]
Durée résiduelle du bail :	4 ans
Date acquisition :	juin 2023

Cet actif est situé au cœur du bassin industriel anglais, à Nottingham, et accueille quotidiennement plus de 250 employés. L'actif est loué, pour une durée ferme de plus de 4 ans à la date d'acquisition, à Hunter Douglas, premier fabricant, distributeur et installateur de stores et rideaux au Royaume-Uni. Ce site forme le siège social et le principal centre de distribution du locataire, qui s'engage dans une démarche vertueuse en installant des bornes de recharge pour véhicules et avec un projet d'installation de panneaux photovoltaïques en toiture.



▲ Livingston ▲ Sheffield ▲ Nottingham

### Sheffield

Type d'actif :	Locaux d'activités et sites de production
Surface :	5 100 m <sup>2</sup>
Prix HD HC :	£5 335 000 [6 239 400 €]
Durée résiduelle du bail :	14 ans
Date acquisition :	juin 2023

Cet actif est situé au cœur du berceau anglais de la sidérurgie, à Sheffield. Il est loué, depuis sa construction en 1996 et pour une durée ferme de près de 14 ans à l'acquisition, à Cogne, une société établie dans le stockage et le traitement des pièces d'acier. Ce site constitue le siège social du groupe au Royaume-Uni et son seul centre de distribution avec plus de 2 500 tonnes d'acier stockés. Le locataire s'engage dans une démarche vertueuse avec l'installation des bornes de recharge, le remplacement progressif de l'ancien éclairage de l'entrepôt par des LED et envisage l'installation de panneaux photovoltaïques sur le toit.

### Livingston

Type d'actif :	Logistique
Surface :	7 550 m <sup>2</sup>
Prix HD HC :	£6 250 000 [7 281 836 €]
Durée résiduelle du bail :	2 ans
Date acquisition :	décembre 2023

Cet actif est situé dans une zone logistique stratégique près d'Édimbourg sur le principal corridor logistique d'Écosse reliant Glasgow à Édimbourg. Cet actif est composé de 2 bâtiments logistiques indépendants loués à deux locataires reconnus internationalement et financièrement stables : un centre de distribution DHL, géant mondial du transport express, et un centre Crown Worldwide, spécialiste du stockage sécurisé d'archives et de documents.

## Italie :



▲ Côme ▲ Bovolone

### Côme

Type d'actif :	Logistique
Surface :	9 720 m <sup>2</sup>
Prix HD HC :	8 500 000 €
Durée résiduelle du bail :	6 ans
Date acquisition :	mars 2023

Cet actif, rénové en 2019, est situé dans une zone établie du corridor logistique Rhin-Alpes. L'actif est loué, pour une durée ferme de 6 ans à la date d'acquisition, à la filiale italienne de Dana Holding Corporation, un équipementier automobile d'envergure mondiale, côté au NYSE et figurant au classement Fortune 500.

### Bovolone

Type d'actif :	Locaux d'activité et sites de production
Type d'actif :	15 110 m <sup>2</sup>
Prix HD HC :	9 205 400 €
Durée résiduelle du bail :	12 ans
Date acquisition :	novembre 2023

Cet actif est situé à proximité de la ville de Vérone, en plein cœur de la principale zone logistique reliant les grandes villes italiennes et européennes. L'actif est loué, pour une durée ferme de 12 ans à la date d'acquisition, à Eurocoil, entreprise industrielle italienne, fondée en 1995, spécialisée dans les fluides thermiques et batteries à ailettes et détenue à 100% par Baltimore Aircoil Company, entreprise américaine leader dans le domaine des solutions de refroidissement.

LOG IN a également acquis la parcelle adjacente de près de 15 000 m<sup>2</sup> et bénéficie d'une option d'achat sur le bâtiment neuf de près de 10 000 m<sup>2</sup> en cours de développement par le locataire et activable à compter de la livraison.



Au 31 décembre 2023, la collecte avait été intégralement allouée à l'exception d'un montant résiduel représentant 7,4 m€.

LOCALISATION	2022	MOUVEMENTS DE L'EXERCICE	2023
Fonds collectés	46 914 962 €	57 760 500 €	104 675 462 €
cessions d'immeubles	- €	- €	- €
divers (préciser)	- €	- €	- €
commission de souscription	- 2 339 470 €	- 5 776 950 €	- 8 116 420 €
Investissements immobiliers	- 23 500 000 €	- 58 960 066 €	- 82 460 066 €
frais d'acquisition (non récupérables)	- 1 161 099 €	- 4 410 230 €	- 5 571 330 €
divers (autres frais imputés sur la prime d'émission)	- 5 304 €	- 1 108 378 €	- 1 113 682 €
<b>restant à investir</b>	<b>19 909 089 €</b>	<b>- 12 495 124 €</b>	<b>7 413 964 €</b>

Toutes les acquisitions de LOG IN ont été réalisées en employant les fonds issus de la collecte et donc sans recours à la dette bancaire.

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.

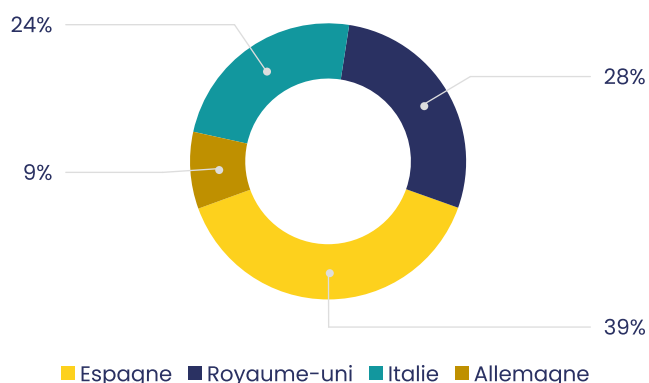
Par ailleurs, conformément à l'article 3.2 de la Note d'Information de LOG IN, son patrimoine peut être constitué d'immeubles acquis en état futur d'achèvement (« VEFA ») ou dans le cadre de vente à terme.



## Allocation du portefeuille immobilier

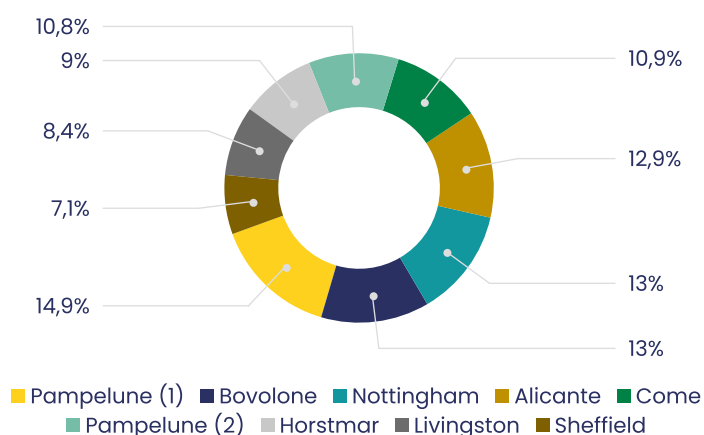
### Répartition par géographie au 31/12/2023 (% de la valeur vénale HD)

La SCPI LOG IN détient 9 actifs situés dans 4 pays européens (Allemagne, Royaume-Uni, Espagne, Italie) et représentant près de 110 000 m<sup>2</sup>. Acquis entre fin 2022 et fin 2023 pour un montant global de 82,5 m€, ce portefeuille était valorisé 85,8 m€<sup>4</sup> fin 2023, faisant ressortir une revalorisation de 4,1%.



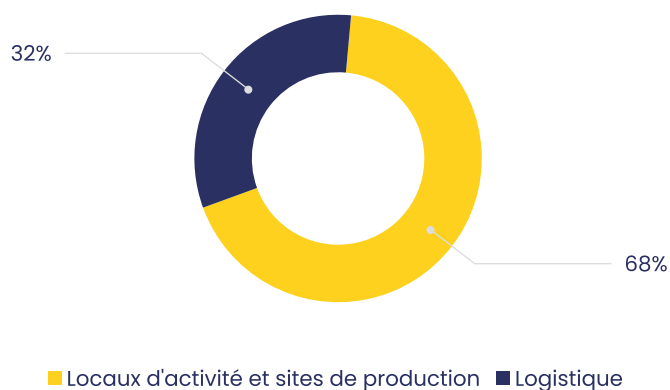
### Répartition par géographie au 31/12/2023 (% de la valeur vénale HD)

Alors que LOG IN a été lancée en septembre 2022, le patrimoine acquis est d'ores et déjà bien diversifié, aucun actif ne représentant plus de 15% du patrimoine.



### Répartition par typologie au 31/12/2023 (% de la valeur vénale HD)

Le patrimoine immobilier est intégralement investi sur des immeubles du secteur industriel et logistique, conformément à la stratégie d'investissement de la SCPI. Les immeubles représentent néanmoins deux sous-segments différents, à savoir le sous-segment logistique et le sous-segment des locaux d'activité et sites de production.



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

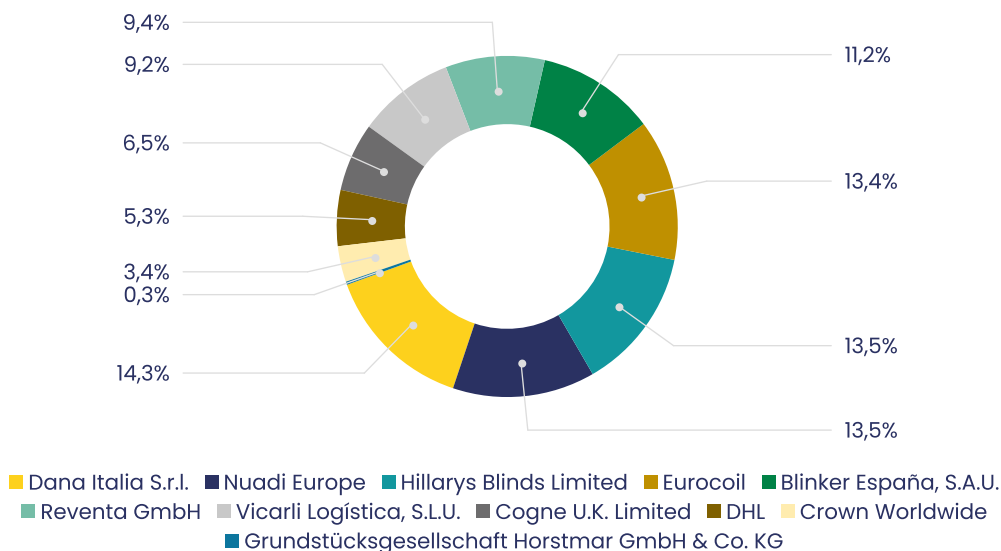


## Gestion locative

Au 31 décembre 2023, le patrimoine immobilier est loué à 10 locataires ainsi qu'1 locataire exploitant les panneaux photovoltaïques sur l'actif d'Hörstmar. 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 près de 8 ans et une durée résiduelle moyenne des baux jusqu'au terme (WALT) de 12,5 ans.

### Répartition des locataires au 31/12/2023

(en % des loyers annualisés)

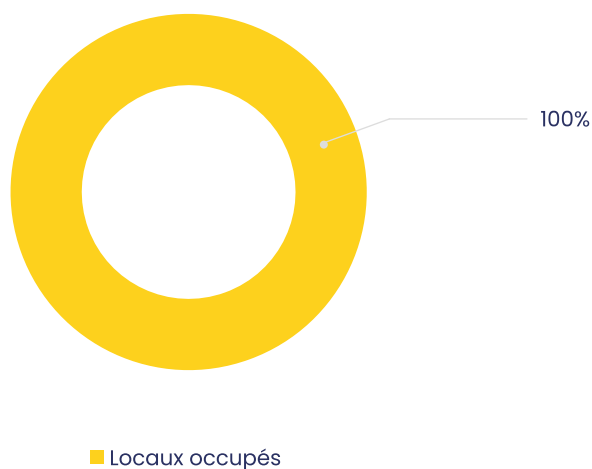


Les loyers encaissés par la SCPI sur l'exercice 2023 s'établissent à 3,7 m€ HT HC.

À titre indicatif, il est précisé que les loyers annualisés du portefeuille à fin 2023 s'élèvent à plus de 6 m€.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2023 s'établit, à la date d'édition de ce rapport, à 100%. En outre, le taux d'occupation financier<sup>5</sup> du patrimoine détenu par LOG IN s'établit à 100% au titre de l'exercice 2023.

### Taux d'occupation financier (TOF) ASPIM au 31/12/2023



5. 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.

## Travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine

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 2023, aucune dotation ni reprise sur provision pour travaux n'a été comptabilisée. Par ailleurs, les dépenses significatives de renouvellement ou d'amélioration d'un élément sont immobilisées, soit en immobilisation de création, soit en immobilisation de remplacement.

Les déductions d'immobilisation de remplacement s'accompagnent d'une sortie de la valeur résiduelle de l'élément remplacé comptabilisée dans un compte de réserves, sans impact sur la capacité de distribution courante de la SCPI.

À ce jour, aucune immobilisation de création ou de remplacement n'a été comptabilisée.

À titre indicatif, LOG IN a réalisé 18 250 € de travaux sur l'année 2023.

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 2022.



## 2.4. RAPPORT DE GESTION ISR DE LOG IN

2 2 2 2 2 2

### 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, THEOREIM a décidé de se soumettre aux exigences du Label ISR immobilier, celui-ci a été obtenu en février 2023.

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 compte les principales incidences négatives de son portefeuille sur les facteurs en matière de durabilité.

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/m<sup>2</sup> ;
- 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 – engagement 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 contribuant à 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

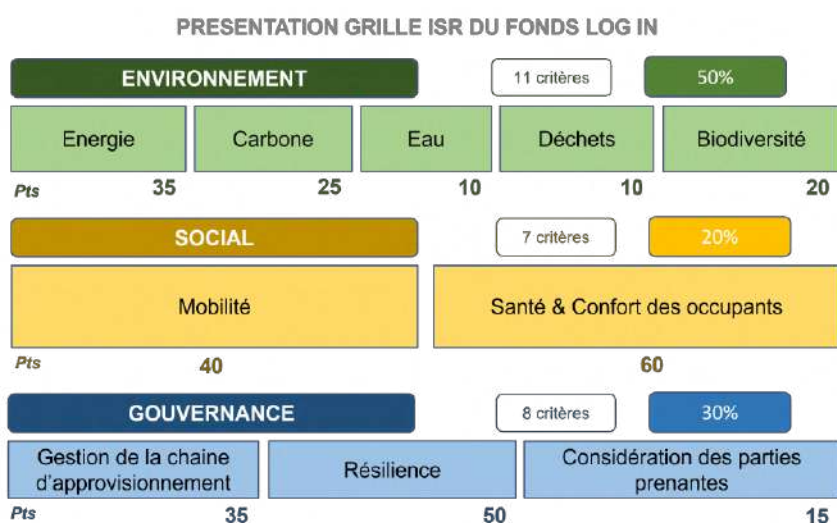
LOG IN cherche à accroître le confort et le bien-être des utilisateurs, l'accessibilité de ses immeubles en termes de mobilités douces, mais également l'inclusion via des mesures liées à l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

#### 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 ESG dès la phase d'acquisition, puis d'une mise à jour annuelle lors de son exploitation.

La grille ISR de la SCPI LOG IN est ainsi constituée de 26 critères de résultat et de moyen répartis au sein de 10 thématiques spécifiques aux trois domaines, Environnement, Social et Gouvernance permettant de noter les actifs sur 100 points.



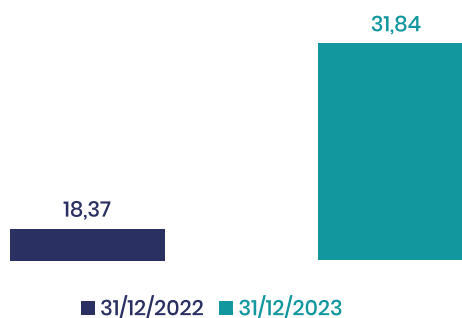
LOG IN a fait l'acquisition de 7 actifs au cours de l'année 2023. Chacun de ces actifs entre dans la poche Best-In-Progress et fait l'objet d'actions visant à augmenter la note moyenne du portefeuille.

NOM DE L'ACTIF	STATUT	VILLE	SURFACE LOCATIVE	NOTE ESG	
				31/12/2022	31/12/2023
Alicante	Exploitation	Alicante Espagne	16 783 m <sup>2</sup>	22	42
Pamplona Nuadi	Exploitation	Pampelune Espagne	10 790 m <sup>2</sup>	15,25	23
Horstmar	Exploitation	Horstmar Allemagne	15 330 m <sup>2</sup>		35,25
Como Logistics	Exploitation	Côme Italie	9 990 m <sup>2</sup>		28,75
Nottingham	Exploitation	Nottingham Royaume-Uni	12 040 m <sup>2</sup>		17
Sheffield	Exploitation	Sheffield Royaume-Uni	5 110 m <sup>2</sup>		36,2
Pamplona Vicarli	Exploitation	Orriz Espagne	15 176 m <sup>2</sup>		29,13
Eurocoil	Exploitation	Bovolone Italie	15 000 m <sup>2</sup>		23,35
Livingston	Exploitation	Livingstone Royaume-Uni	7 552 m <sup>2</sup>		33,98
<b>Total - SCPI LOG IN</b>			<b>107 772 m<sup>2</sup></b>	<b>18,37</b>	<b>28,98</b>

- Évolution de la notation des actifs à périmètre constant depuis l'obtention du Label ISR :

### Évolution de la note ESG de la poche à périmètre constant

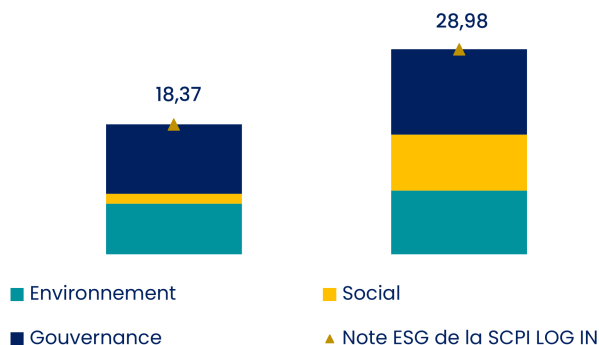
La note initiale du portefeuille, fixée au 31/12/2022, est de 18,37/100 points. Pour rappel le périmètre constant concerne les deux actifs acquis en 2022, Pampelune et Alicante. À date le portefeuille a évolué de 13,47/100 points à périmètre constant pour atteindre 31,84/100 points au terme de la première année du cycle du label.



Les indicateurs communiqués utilisent les données de l'année 2022, obtenues auprès des locataires à la fin de l'année 2023. Les données de l'année 2023 sont en cours de collecte.

### Évolution de la note ESG de la poche à périmètre courant

À ce jour la notation ESG moyenne du portefeuille s'élève à 28,98 points. La mise en application du plan d'action, entre autres, a permis une évolution à la hausse de plus de 10,62 points par rapport à la note du portefeuille au 31/12/2022.



Les indicateurs communiqués utilisent les données de l'année 2022, obtenues auprès des locataires à la fin de l'année 2023. Les données de l'année 2023 sont en cours de collecte.



## Protocole de reporting

La performance 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.

Les indicateurs ont été calculés à l'échelle de tous les 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/m<sup>2</sup>.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 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an)** sont calculées en faisant la moyenne de toutes les intensités carbone des actifs du parc 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.
- **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 bien 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 bien 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 bien 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 bien 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 le nombre d'AM et PM engagés via une clause ESG par le nombre d'AM et PM engagés contractuellement via les actifs du fonds.
- 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

- Les indicateurs faisant l'objet d'une comparaison à un Benchmark sont les suivants :

ENJEUX	INDICATEURS	COUVERTURE DE LA DONNÉE	PÉRIMÈTRE	MOYENNE À L'ÉCHELLE DU FONDS	BENCHMARK (SURPERFORMANCE SUR 2 CRITÈRES)
Environnement	Consommations énergétiques (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	41%	100%	178,81 kWhEF/m <sup>2</sup> .an	207,40 kWhEF/m <sup>2</sup> .an
	Emissions de GES (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an)	41%	100%	62,07 kgeq.CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an	82,57 kgeq.CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an
Social	Nombre de lignes de transport à proximité (% d'actifs ayant au moins 1 ligne de TC à moins d'1km)	100%	100%	89%	84%
Gouvernance	Part des AM et PM engagés via une clause ESG	100%	100%	50%	23%

Les indicateurs communiqués utilisent les données de l'année 2022, obtenues auprès des locataires à la fin de l'année 2023. Les données de l'année 2023 sont en cours de collecte.

**Benchmark :** Face à l'insuffisance des benchmarks européens concernant la logistique et l'activité, nos benchmarks ont été construits en prenant comme référence des fonds présents sur le marché, qui partagent des caractéristiques similaires à notre SCPI.

- Les 6 indicateurs restants, traduisant la performance du portefeuille sont les suivants :

ENJEUX	INDICATEURS	COUVERTURE DE LA DONNÉE	PÉRIMÈTRE	MOYENNE À L'ÉCHELLE DU FONDS
Environnement	<b>Part d'énergie renouvelable consommée</b> (consommée ou produite sur place)	100%	100%	0%
	<b>Actions permettant la réduction des consommations</b> (% d'actifs ayant réalisé au moins 30% du plan d'action lié à l'audit énergétique)	100%	100%	0%
	<b>Actions permettant la préservation de la biodiversité</b> (% d'actifs ayant réalisé au moins 1 action de préservation de la biodiversité)	100%	100%	0%
Social	<b>Contrôle de la qualité de l'air</b> (% d'actif ayant réalisé un contrôle)	100%	100%	11%
	<b>Contrôle de la qualité de l'eau</b> (% d'actif ayant réalisé un contrôle)	100%	100%	11%
Gouvernance	<b>Réalisation d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif</b> (% d'actifs ayant pris en compte 5 aléas dans leur cartographie des risques)	100%	100%	33%

Les indicateurs communiqués utilisent les données de l'année 2022, obtenues auprès des locataires à la fin de l'année 2023. Les données de l'année 2023 sont en cours de collecte.

**Couverture de la donnée :** Concernant l'intensité énergétique moyenne du portefeuille et les émissions de GES la donnée est connue à hauteur de 41%. En effet, pour certains des actifs, nous ne disposons que des DPE et non des consommations réelles. Nous avons fait le choix de présenter un indicateur sur de la donnée fiable plutôt que sur des estimations.



**Les 5 actifs les plus performants**

**1.**  **Alicante**  
 Adresse : 2 Calle D, 31 170 - Alicante  
 Arazuri - Navarre, Espagne

**Note ESG :42,00/100**

Environnementale : **22,25/50**    Sociale: **7/20**    Gouvernance: **12,75/30**

**2.**  **Sheffield**  
 Adresse : 19 Don Road, S9 2UD-  
 Sheffield, Royaume-Uni

**Note ESG :36,20/100**

Environnementale : **16,25/50**    Sociale: **12/20**    Gouvernance: **7,95/30**

**3.**  **Horstmar**  
 Adresse : 3 Im Gewerbegebiet, 48  
 612-Horstmar, Allemagne

**Note ESG: 35,25/100**

Environnementale : **10,50/50**    Sociale: **12/20**    Gouvernance: **12,75/30**

**4.**  **Livingston**  
 Adresse : Bankton Centre, Murieston,  
 EH54 9DA - Livingston, Royaume-Uni

**Note ESG :33,98/100**

Environnementale : **13,13/50**    Sociale: **6/20**    Gouvernance: **14,85/30**

**5.**  **Pamplona Vicarli**  
 Adresse : C/ Italia 145,66 (A,B), 31 119-  
 Oriz, Oriz - Navarre, Espagne

**Note ESG :29,13/100**

Environnementale : **6,88/50**    Sociale: **8/20**    Gouvernance: **14,25/30**

**Les 5 actifs les moins performants**

**1.**  **Nottingham**  
 Adresse : Glaisdale Parkway, N98  
 4,JX-Nottingham, Royaume-Uni

**Note ESG :17,00/100**

Environnementale : **1,25/50**    Sociale: **0/20**    Gouvernance: **6,75/30**

**2.**  **Pamplona Nuadi**  
 Adresse : 4 Calle del Marco,31 114-  
 Pampelune,Costa Blanca, Espagne

**Note ESG :23,00/100**

Environnementale : **4,75/50**    Sociale: **4/20**    Gouvernance: **14,25/30**

**3.**  **Eurocoil**  
 Adresse : 21 Via del Gliaone,37 051-  
 Verona, Vénétie, Italie

**Note ESG : 23,35/100**

Environnementale : **7,50/50**    Sociale: **4/20**    Gouvernance: **11,85/30**

**4.**  **Como Logistics**  
 Adresse : 4, Via dell'Industria, 22 070-  
 Como, Lombardie, Italie

**Note ESG :28,75/100**

Environnementale : **3,00/50**    Sociale: **13,00/20**    Gouvernance: **12,75/30**

**5.**  **Pamplona Vicarli**  
 Adresse : C/ Italia 145,66 (A,B), 31 119-  
 Oriz, Oriz - Navarre, Espagne

**Note ESG :29,13/100**

Environnementale : **6,88/50**    Sociale: **8/20**    Gouvernance: **14,25/30**

## Les 5 actifs ayant les valorisations les plus importantes



## 2.5. RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Le résultat net de LOG IN s'élève à 3,027 m€ au titre de l'exercice 2023, en forte augmentation depuis l'exercice précédent qui était l'exercice de constitution du véhicule.

Les produits immobiliers ont représenté 3,9 m€, principalement constitué des loyers provenant des 2 immeubles en patrimoine au 31/12/2022 et des 7 immeubles acquis au cours de l'année 2023. La SCPI a également profité de la hausse des taux d'intérêt pour rémunérer sa trésorerie en attente d'investissement. Ces produits financiers ont représenté 529 K€.

Les charges d'exploitation sont principalement représentées par les commissions perçues par la société de gestion et par Principal Real Estate. Conformément à la note d'information, elles sont composées en 2023 :

- **Des commissions de souscription** : elles représentent 10% HT du prix de souscription et permettent notamment de couvrir les frais de collecte.
- **De la commission de gestion** : elle représente 10% HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI. Elle couvre la gestion administrative et financière de la SCPI, la gestion des actifs immobiliers (asset management) et la tenue de registre de la SCPI. Il est précisé qu'à titre exceptionnel, la société de gestion n'a pas prélevé de commission de gestion sur les produits encaissés au titre de la gestion financière.

- **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 31/12/2023	AU 31/12/2022
Commission de gestion	386 939 €	- €
Commission d'acquisition	589 601 €	235 000 €
Commission de souscription	5 776 950 €	2 339 470 €
<b>Total</b>	<b>6 753 491 €</b>	<b>2 574 470 €</b>

Il est à noter que la commission de souscription et la commission d'investissement n'ont pas d'impact sur le résultat, ces dernières étant compensées par le poste transfert de charges d'exploitation et imputées sur la prime d'émission.

Enfin, votre SCPI étant investie hors de France, les produits locatifs sont imposés à l'impôt sur les sociétés dans le pays de localisation des immeubles. Cette imposition s'établit en 2023 à 0,5 m€. Le reste du poste Impôts et taxes (2,6 m€) correspond presque exclusivement aux droits d'enregistrement rattachés à l'acquisition des actifs étrangers. Ils sont, eux aussi, neutralisés au niveau du résultat de la SCPI par le poste transferts de charges d'exploitation.

LOG IN a distribué 2 944 K€ d'acomptes sur dividende. Rapportée à une part de pleine jouissance, cette distribution représente un montant de 13,32 €/part. Cette distribution correspond à un Taux de Distribution<sup>6</sup> de 6,21% en 2023.

En euros par part moyenne en jouissance sur l'exercice	2022		2023	
	en € / part	En % des revenus	en € / part	En % des revenus
<b>REVENUS</b>				
Recettes locatives brutes et produits divers	0,46 €	46%	17,39 €	88%
Produits financiers liés aux participations (1)	-€	0%	-€	0%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,53 €	54%	2,44 €	12%
Produits divers (2)	-€	0%	0,02 €	0%
<b>TOTAL DES REVENUS (3)</b>	<b>0,99 €</b>	<b>100%</b>	<b>19,85 €</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>				
Commission de gestion	-€	0%	1,79 €	49%
Autres frais de gestion	0,77 €	0%	1,13 €	31%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-€	0%	0,08 €	2%
Charges locatives non récupérées	0,01 €	0%	0,61 €	17%
Charges financières	-€	0%	-€	0%
<b>Sous-total CHARGES EXTERNES</b>	<b>0,77 €</b>	<b>0%</b>	<b>3,62 €</b>	<b>100%</b>
Amortissement net (4)	-€	0%	-€	0%
Provisions nettes (5)	-€	0%	-€	0%
<b>Sous-total CHARGES INTERNES</b>	<b>-€</b>	<b>0%</b>	<b>-€</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>0,77 €</b>	<b>0%</b>	<b>3,62 €</b>	<b>100%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AV. IMPÔT ÉTRANGER</b>	<b>0,22 €</b>	<b>100%</b>	<b>16,23 €</b>	<b>100%</b>
<b>Impôt étranger</b>	<b>0,09 €</b>		<b>2,25 €</b>	
<b>RÉSULTAT COURANT APR. IMPÔT ÉTRANGER</b>	<b>0,13 €</b>		<b>13,99 €</b>	
dont				
Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-€		13,60 €	
Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	-€		13,46 €	
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>0,13 €</b>		<b>0,38 €</b>	<b>100%</b>

(1) Avant prélèvements fiscaux et sociaux

(2) Y compris les produits exceptionnels

(3) Hors prélèvements sur PE

(4) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

(5) Hors amortissements, frais et commissions de souscriptions prélevés sur la prime d'émission

6. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 s'appliquent les nouvelles modalités de calcul et de publication des données financières définies par l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Ainsi le taux de distribution remplace désormais le TDVM, il est exprimé brut de fiscalité.

## 2.6. VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2023



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	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2023
Valeur Nette Comptable des Immeubles	23 500 000,00 €	65 851 342,00 €	82 460 066,19 €
Autres actifs nets	19 917 147,73 €	9 755 745,03 €	8 613 426,36 €
<b>Valeur Nette Comptable</b>	<b>43 417 147,73 €</b>	<b>75 607 087,03 €</b>	<b>91 073 492,55 €</b>
Valeur Nette Comptable / part	216,56 €	212,34 €	211,05 €
Valeur des immeubles	24 367 800,00 €	67 487 906,87 €	85 843 593,37 €
Autres actifs nets	19 917 147,73 €	9 755 745,03 €	8 613 426,36 €
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>44 284 947,73 €</b>	<b>77 243 651,90 €</b>	<b>94 457 019,73 €</b>
Valeur de réalisation / part	220,89 €	216,93 €	218,89 €
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine	936 165,43 €	4 262 378,65 €	5 563 679,55 €
Commission de souscription au moment de la reconstitution	5 024 568,13 €	9 056 225,62 €	11 113 411,03 €
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>50 245 681,29 €</b>	<b>90 562 256,17 €</b>	<b>111 134 110,31 €</b>
Valeur de reconstitution / part	250,62 €	254,34 €	257,54 €

Les valeurs de réalisation et de reconstitution servent de référence à la détermination du prix des parts. Nous vous rappelons qu'au 31 décembre 2023, le prix de souscription est de 250 € et le prix de retrait est fixé à 225 €. Au cours de l'année 2023, la valeur de reconstitution de LOG IN a évolué positivement de +2,8%.



### 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.

Au 31 décembre 2023, la valeur comptable de la SCPI est de 91 073 492,55 € (soit 211,05 €/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 en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

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 2023, la valeur de réalisation est de 94 457 019,73 € (soit 218,89 €/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).

Au 31 décembre 2023, la valeur de reconstitution est de 111 134 110,31 € (soit 257,54 €/part).

## 2.7. ÉVÉNEMENTS INTERVENUS OU À INTERVENIR DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Le début de l'année 2024 est marqué par une poursuite des souscriptions avec une collecte nette de retrait de 13 m€ au 1<sup>er</sup> trimestre, démontrant l'attractivité de LOG IN dans le contexte actuel.

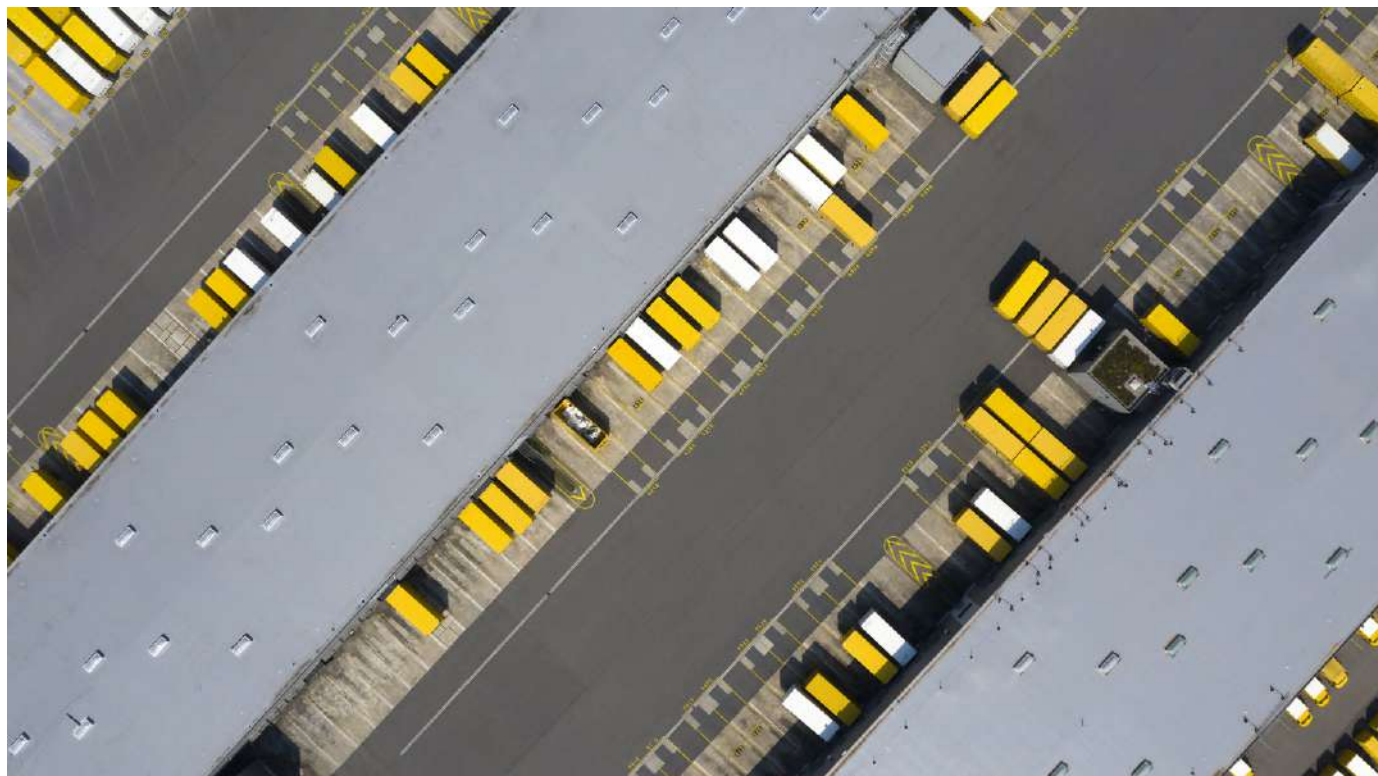
À noter que deux associés ont formulés des demandes de rachat portant sur un total de 16 parts. Ces demandes ont été enregistrées et exécutées au cours des mois suivant l'enregistrement de la demande de retrait.



## 2.8. DÉLAIS DE PAIEMENT (ARTICLE L. 441-14 AL.1 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.441-6 I – 1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU					ARTICLE D.441-6 I – 2° : 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	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées						4						6
Montant total des factures concernées TTC	60 038,84				8 522,95	68 561,79	280 698,77	61 662,15				8 522,95 350 883,87
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC	2,22%				0,31%	2,53%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC							7,24%	1,59%				0,22% 9,05%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre des factures exclues	N/A						N/A					
Montant total des factures exclues	N/A						N/A					
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L.441-6 ou article L.443-1 du Code de commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels :						Délais contractuels :					
	Délais légaux : 45 jours						Délais légaux :					





### 3. CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES





## 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 2023, Theorem a consacré 1 605 768 € au titre de la masse salariale pour 18 ETP au 31/12/2023 dont 5 ont été identifiés comme preneurs de risques.

51% de cette somme a été affectée à ces preneurs de risques (53% de la rémunération fixe et 16% de la rémunération variable).

En application de l'article 5 du Règlement SFDR, Theorem a intégré dans sa politique de rémunération, la prise en compte des risques de durabilité.

Ainsi, pour les collaborateurs concernés (gérants, RCCI, contrôleur des risques extra-financiers, équipe d'investissement), la prise en compte des risques extra-financiers fait partie des objectifs suivis par la Direction de Theorem dans le cadre de l'entretien annuel servant de base à discussion sur les salaires et primes variables.

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 3 mai 2023.

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<sup>er</sup> 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 s'est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne dans lequel s'inscrivent 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 premier niveau est assuré par les collaborateurs de la société de gestion et leur responsable hiérarchique. Les modalités de la réalisation de ce contrôle sont précisées dans les différentes politiques, procédures et cartographies mises en place et qui encadrent les différentes activités et les fonctions au sein de la société de gestion Theorem.

Le contrôle second niveau est quant à lui réalisé par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) et a pour objectif d'assurer effectivement le respect des différentes dispositions réglementaires et obligations professionnelles en vigueur au sein de la société de gestion Theorem.

Le contrôle second niveau ou le contrôle permanent est réalisé en suivant un programme de contrôle défini par la RCCI et validé par le Président de Theorem.

Ce programme de contrôle couvre plusieurs thématiques de contrôle en cohérence avec toutes les activités exercées par la société de gestion et toutes les fonctions au sein de la société.

Ce sont par exemple : la prévention et la gestion des conflits d'intérêts, la gestion de réclamation, le dispositif de déontologie.

Le contrôle périodique est assuré par le prestataire externe Agama Conseil. Agama Conseil est un cabinet indépendant de conseil et d'assistance aux prestataires de services d'investissement.

La mission de contrôle périodique du prestataire est réalisée également selon un plan de contrôle définitif avec la RCCI et validé par le Président.

Ce dispositif de contrôle veille ainsi au respect et à l'application par THEOREIM, des réglementations en vigueur, des codes de bonne conduite - régissant la profession et l'activité de gestion de portefeuille (gestion collective) - et du code de déontologie relatif à la gestion de la SCPI mis en place par l'association professionnelle ASPIM dont elle (Theorem) est membre.

Le Code de déontologie de la gestion des SCPI rédigé par l'ASPIM est applicable à l'ensemble des collaborateurs de THEOREIM.

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

#### **Société de gestion**

Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, THEOREIM dispose d'une assurance responsabilité civile professionnelle souscrite auprès de Allianz Global Corporate & Speciality SE (contrat FRF000861) dont la garantie maximale porte sur 7 500 000 € par période d'assurance.

#### **Contrat d'assurance de l'expert en évaluation immobilière**

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

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France bénéficie d'une assurance Responsabilité Civile Professionnelle auprès de Zurich Insurance Plc (Contrat n°7400020045) 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 RGAMF, 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 pourvoir 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 sept (7) 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 parmi les associés 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.

À l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social de la SCPI, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RGAMF.

## 4. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



**Mesdames, Messieurs,**

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023, de la SCPI LOG IN.

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de surveillance, composé de 7 membres, s'est réuni à 2 reprises depuis l'assemblée générale de juin 2023, et a reçu toutes les informations et les explications nécessaires de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux comptes, notamment concernant l'évolution du capital et la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI. Par ailleurs, la Société de Gestion a informé le Conseil de surveillance qu'aucune convention nouvelle visée à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31/12/2023.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

Votre conseil de surveillance est composé de 7 membres désignés par l'assemblée générale de la SCPI. S'agissant du deuxième exercice comptable de la SCPI, nous vous confirmons qu'aucun mandat de membre de Conseil de surveillance n'arrive à expiration au terme de cet exercice.

Nous vous rappelons qu'aucun jeton de présence n'est perçu par les membres du Conseil de Surveillance.

Nous vous informons que lors de sa réunion du 26 avril 2024, 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 décembre 2023 ;
- Examen du projet de rapport de gestion de la Gérance ;
- Examen des comptes de l'exercice clos le 31/12/2023 arrêtés par la Gérance ;
- Prise d'acte de l'affectation en report à nouveau d'un montant prélevé sur le compte « prime d'émission » ;
- Établissement et approbation du rapport général du Conseil de Surveillance relatif à l'exercice clos le 31/12/2023 incluant les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;
- Examen des valeurs de la SCPI ;
- 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 31/12/2023 ;

7. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 s'appliquent les nouvelles modalités de calcul et de publication des données financières définies par l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Ainsi le taux de distribution remplace désormais le TDVM, il est exprimé brut de fiscalité.

2 2 2 2

Au cours de l'exercice 2023, la collecte brute de votre SCPI s'est élevée à 57,77 millions d'euros. Les demandes de retrait sont restées contenues avec seulement 1 ordre portant sur 40 parts (9 000 €) reçu au cours de l'exercice.

Ainsi, au cours de l'exercice 2023, toutes les demandes de retrait ont été exécutées et il n'existe pas de parts en attente de retrait à la date de rédaction de ce rapport.

2 2 2

La collecte dynamique a permis de réaliser 7 investissements au cours de l'exercice 2023 représentant 58,96 millions d'euros Hors Droits. Alors que fin 2022, la SCPI n'était investie qu'en Espagne, ces investissements permettent à LOG IN d'être dorénavant présent en Allemagne, en Italie et au Royaume-Uni.

En outre, LOG IN bénéficie d'une option d'achat pour acquérir un bâtiment neuf complémentaire en Italie au cours de l'exercice 2024.

Ces acquisitions ont été réalisées en fonds propres uniquement, permettant à votre SCPI de ne pas être endettée.

Enfin, le patrimoine de LOG IN, profitant du bon momentum de marché pour réaliser ses acquisitions, a vu les valeurs d'expertise progresser légèrement par rapport au prix d'acquisition (+4,1%).

2 2 2'

Votre Conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation applicable aux SCPI.

2

Assisté de la Société de Gestion et du Commissaire aux comptes de votre SCPI, nous avons procédé à l'examen des comptes sociaux annuels de la société. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 3.026.717,47 €.

Les acomptes sur dividendes versés en 4 fois au titre de l'année 2023 s'élèvent à 2.943.692,55 € soit un montant net par part de 13,32 €/part.

Compte tenu des règles de la SCPI, un report à nouveau, prélevé sur la prime d'émission, et visant à maintenir l'égalité de distribution entre les associés, a été constitué et s'élève 1.108.377,92 € auquel s'ajoute 8.059,15 € de report à nouveau sur le résultat de 2022 portant le report à nouveau global à 1.116.437,07 €.

Le taux de rendement de la SCPI LOG IN en 2023 s'est donc élevé à 5,33% net de fiscalité étrangère et le Taux de Distribution<sup>7</sup> (c'est-à-dire avant impact de la fiscalité étrangère) s'est élevé à 6,21%.



---

Le projet de texte des résolutions ordinaires soumis à votre approbation n'appelant pas d'observation particulière de notre part, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

***2f hj***

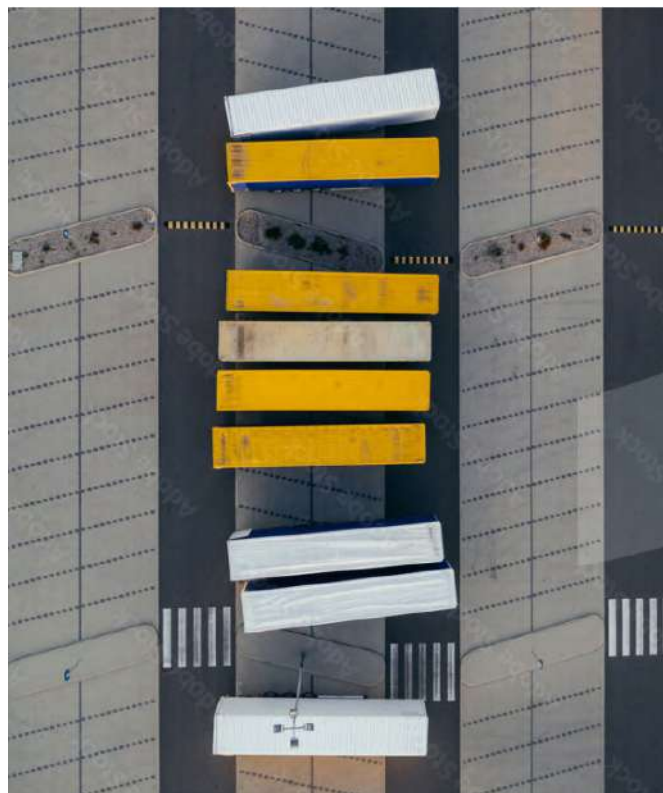
LOG IN profite d'un excellent timing d'investissement pour déployer sa collecte. Notre SCPI est investie dans 4 pays après 15 mois d'exercice et dispose d'un patrimoine composé de 9 immeubles. En 2024, la SCPI continuera à déployer ses capitaux sur l'un des marchés immobiliers les plus porteurs et à réduire ainsi son exposition unitaire sur les locataires et ses investissements.

Le taux de distribution de notre SCPI devrait contribuer à maintenir l'attractivité de LOG IN permettant de disposer d'une collecte soutenue dans un marché hétérogène en termes de véhicule d'investissement immobilier.

C'est donc avec un certain enthousiasme que nous percevons les années à venir pour LOG IN.

**2 2      2 2**

Le président  
Nicolas Pfirsch



## 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 2023

LOG IN

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

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.

Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration

Siège social :  
Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre





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 2023

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 2023, 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 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

##### 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

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre. Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration  
Siège social :  
Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre



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 S.A.

Nicolas  
Duval-  
Arnould



Signature numérique  
de Nicolas Duval-  
Arnould  
Date : 2024.05.07  
17:25:48 +02'00'

Nicolas Duval-Arnould

Associé

# Comptes annuels

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

## SCPI LOG IN

105-109, rue du Faubourg Saint Honoré  
75008 PARIS

SIRET : 920 755 287 00025

**mazars**

### MAZARS

Société d'Expertise Comptable inscrite au tableau  
de l'ordre des experts comptables  
61 Rue Henri Regnault

92075 LA DEFENSE CEDEX

Tél : 0149976665

Fax :

Courriel :

Web : [www.mazars.fr](http://www.mazars.fr)

## Etat du patrimoine

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilatérales	Valeurs estimées	Valeurs bilatérales	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	82 460 066	85 843 593	23 500 000	24 367 800
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locative	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<i>Titres financiers contrôlés</i>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Total I (Placements immobiliers)</b>	<b>82 460 066</b>	<b>85 843 593</b>	<b>23 500 000</b>	<b>24 367 800</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>Total II (Immobilisations financières)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
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	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	643 217	643 217	-	-
Autres créances	3 929 415	3 929 415	723 989	723 989
Provision pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	10 856 167	10 856 167	20 641 516	20 641 516
<b>Total III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>15 428 798</b>	<b>15 428 798</b>	<b>21 365 506</b>	<b>21 365 506</b>
<b>Provision pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 558 416	- 558 416	- 235 333	- 235 333
Dettes d'exploitation	- 1 365 729	- 1 365 729	- 1 207 334	- 1 207 334
Dettes diverses	- 4 022 488	- 4 022 488	- 5 690	- 5 690
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>- 5 946 632</b>	<b>- 5 946 632</b>	<b>- 1 448 358</b>	<b>- 1 448 358</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	49 290	49 290	-	-
Produits constatés d'avance	- 918 030	- 918 030	-	-
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	-	-	-	-
<b>TOTAL V (comptes de régularisation)</b>	<b>- 868 740</b>	<b>- 868 740</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>91 073 493</b>	<b>91 073 493</b>	<b>43 417 148</b>	<b>43 417 148</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>94 457 020</b>		<b>44 284 948</b>



## Tableau de variation des capitaux propres

	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation résultat N-1	Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>Capital</b>	<b>30 073 200</b>		<b>34 655 700</b>	<b>64 728 900</b>
Capital souscrit	30 073 200		34 655 700	64 728 900
Capital en cours de souscription	0			0
<b>Prime d'émission et de fusion</b>	<b>13 335 889</b>		<b>11 809 242</b>	<b>25 145 131</b>
Primes d'émission	16 841 762		23 104 800	39 946 562
Primes démission en cours de souscription	0			0
Prélèvement sur primes d'émission	-3 505 873		-11 295 558	-14 801 431
<b>Ecart de réévaluation</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
Ecart de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	0			0
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
Réserves	0			0
Report à nouveau	0	8 059	1 108 378	1 116 437
Résultat de l'exercice	8 059	-8 059	3 026 717	3 026 717
Résultat N-1 non encore affecté	0			0
Acompte sur dividende	0		-2 943 693	-2 943 693
<b>TOTAL</b>	<b>43 417 148</b>	<b>0</b>	<b>47 656 345</b>	<b>91 073 493</b>

## Compte de résultat de l'exercice

		31/12/2023	31/12/2022
<b>Produits immobiliers</b>			
Loyers	+	3 762 727	27 097
Charges refacturées	+	113 127	-
Produits annexes	+	-	-
Reprises de provisions	+	-	-
Transferts de charges immobilières	+	-	-
<b>Total I : produits immobiliers</b>		<b>3 875 854</b>	<b>27 097</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	113 127	-
Travaux de gros entretiens	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	18 250	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	132 593	332
Dépréciations des titres de participations contrôlés	-	-	-
<b>Total II Charges immobilières</b>		<b>263 970</b>	<b>332</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>		<b>3 611 884</b>	<b>26 765</b>
<b>Produits d'exploitation</b>			
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+	-	-
Transferts de charges d'exploitation	+	10 187 180	3 505 873
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-	-
Produits divers de gestion courante	+	3 952	0
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>		<b>10 191 133</b>	<b>3 505 874</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>			
Commissions de la société de gestion	-	6 753 491	2 574 470
Impôts et taxes	-	3 067 924	355 191 (*)
Services extérieurs	-	1 460 593	626 278 (*)
Diverses charges d'exploitation	-	23 082	304 (*)
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-	-
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>		<b>11 305 090</b>	<b>3 556 243</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>		<b>1 113 957</b>	<b>50 369</b>

		31/12/2023	31/12/2022
<b>Produits financiers</b>			
Produits des participations non contrôlées	+	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	528 791	31 663
Produits des participations contrôlées	+	-	-
Autres produits financiers	+	-	-
Reprises de provision sur charges financières	+	-	-
<b>Total I Produits financiers</b>		<b>528 791</b>	<b>31 663</b>
<b>Charges financières</b>			
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-
Dépréciations	-	-	-
<b>Total II Charges financières</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat financier C = I-II</b>		<b>528 791</b>	<b>31 663</b>
<b>Produits exceptionnels</b>			
Produits exceptionnels	+	-	-
Reprise de provisions exceptionnelles	+	-	-
<b>Total I Produits exceptionnels</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>			
Charges exceptionnelles	-	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-
<b>Total II Charges exceptionnelles</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat exceptionnel D = I-II</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>		<b>3 026 717</b>	<b>8 059</b>

(\*) Ces montants ont été regroupés en 2022 sous la catégorie « Charges d'exploitation de la Société ». Afin d'améliorer la lisibilité des comptes il a été décidé de subdiviser cette rubrique.

# 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.

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 2023 a été de 250 € se décomposant en 150 € de capital nominal et en 100 € de prime d'émission.

Au titre de l'exercice 2023, 231 078 parts ont été souscrites et 40 parts ont été rachetées, ce qui a porté le capital social à 64 728 900 € à la clôture.

### Acquisitions

La SCPI a procédé à l'acquisition de sept immeubles dont un en Espagne, un en Allemagne, deux en Italie et trois au Royaume-Uni pour un prix d'acquisition total de 59 millions d'euros ;

- Un entrepôt industriel à Hortsmar d'une surface de 15 331m<sup>2</sup> en date du 24 janvier 2023
- Un entrepôt industriel à Como d'une surface de 9 720m<sup>2</sup> en date du 1<sup>er</sup> mars 2023
- Un entrepôt industriel à Sheffield d'une surface de 5 111m<sup>2</sup> en date du 12 juin 2023
- Un entrepôt industriel à Nottingham d'une surface de 12 039m<sup>2</sup> en date du 12 juin 2023
- Un entrepôt logistique à Pamplona d'une surface de 15 167m<sup>2</sup> en date du 30 juin 2023
- Un entrepôt industriel à Bovolone d'une surface de 15 000m<sup>2</sup> en date du 22 novembre 2023
- Un entrepôt logistique à Livingston d'une surface de 7 552m<sup>2</sup> en date du 15 décembre 2023

## 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 Paribas Real Estate Valuation France, expert externe en évaluation.

Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

#### Valeurs de la SCPI

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion 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, correspondant à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. Cette dernière, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes ;
- 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).

### 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.

Aucune provision pour gros entretien n'a été comptabilisée sur l'exercice 2023.

### 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



## Tableau Récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>		
Industriel	55 648 230	58 239 234
Logistique	26 811 836	27 604 360
<b>TOTAL</b>	<b>82 460 066</b>	<b>85 843 593</b>

## Situation des investissements

Ville	Pays	Typologie	Mode de détention	Date d'acquisition	Surface	Valeur comptable	Valeurs estimées
Pamplona (31171 Arzuri Navarra)	Espagne	Industriel	Direct	22/12/2022	16 783 m²	12 500 000	
Alicante (31114)	Espagne	Logistique	Direct	29/12/2022	10 790 m²	11 000 000	
Hortsmar (48612)	Allemagne	Industriel	Direct	24/01/2023	15 331 m²	7 900 000	
Como (22070 Montano Lucino)	Italie	Industriel	Direct	01/03/2023	9 720 m²	8 500 000	
Sheffield (S9 2UD)	Royaume-Uni	Industriel	Direct	12/06/2023	5 111 m²	6 239 400	
Nottingham (NG8 4JX)	Royaume-Uni	Industriel	Direct	12/06/2023	12 039 m²	11 303 430	
Pamplona (31119 Noain)	Espagne	Logistique	Direct	30/06/2023	15 167 m²	8 530 000	
Bovolone (37051)	Italie	Industriel	Direct	22/11/2023	15 000 m²	9 205 400	
Livingston (EH54 8SJ)	Royaume-Uni	Logistique	Direct	15/12/2023	7 552 m²	7 281 836	
<b>TOTAL</b>						<b>82 460 066</b>	<b>85 843 593,37</b>

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
<b>Sous total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	-	-	-	-
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	23 500 000	58 960 066	-	82 460 066
Agencement et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	-	-	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
<b>Sous total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>23 500 000</b>	<b>58 960 066</b>	-	<b>82 460 066</b>
<b>3 - Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	-	-	-	-
Remboursement des fonds de roulement	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres de participations	-	-	-	-
<b>Sous total 3 - Immobilisations financières</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>23 500 000</b>	<b>58 960 066</b>	-	<b>82 460 066</b>

## Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Montant au 31/12/2022	Montant au 31/12/2023	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
<b>Créances locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires	-	643 217	643 217		
Locataires douteux	-	-			
Dépréciation des créances	-	-			
Autres créances	-	-			
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-			
Etat et autres collectivités	497 831	2 857 046	2 857 046		
Associés opérations sur capital	-	967 288	967 288		
Syndic	-	-			
Fournisseurs débiteurs et avoirs à recevoir	-	-			
Autres débiteurs	226 158	105 082	105 082		
<b>Total</b>	<b>723 989</b>	<b>4 572 632</b>	<b>4 572 632</b>	-	-

7

La créance de l'Etat est composée comme suit :

- 285 441 € de crédit de TVA
- 2 220 668 € de TVA déductible
- 155 154 € de TVA sur factures non parvenues
- 195 783 € d'IS en Espagne

Le solde des autres débiteurs est majoritairement composé de 100 000 € de dépôt de garantie locataire conservé par l'état espagnol.

### Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Variation +	-	Situation de clôture au 31/12/2023
Valeurs mobilières de placement				-
Fonds de remboursement				-
Autres disponibilités	20 641 516		9 785 350	10 856 167
<b>Total</b>	<b>20 641 516</b>	<b>-</b>	<b>9 785 350</b>	<b>10 856 167</b>

La ligne « Autres disponibilités » est composée de :

- 10 734 603€ de trésorerie disponible
- 121 564€ d'intérêts sur positions bancaires positives à percevoir au 31/12/2023

### Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Montant au 31/12/2022	Montant au 31/12/2023	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Provisions pour risques et charges					
Dépôts et garantie reçus	235 333	558 416			558 416
Dettes auprès des établissements de crédit	-	-			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 207 334	1 365 729	1 365 729		
Dettes sur immobilisations	-	-			
Locataires créditeurs et avoirs à établir	-	19 031		19 031	
Dettes aux associés	-	1 267 187	1 267 187		
Dettes fiscales	5 690	550 890	550 890		
Charges à payer	-	5 142	5 142		
Autres dettes diverses	-	2 180 238	2 180 238		
<b>Total</b>	<b>1 448 358</b>	<b>5 946 632</b>	<b>5 388 216</b>	<b>-</b>	<b>558 416</b>

Les dettes fournisseurs sont composées de :

- 68 551 € de factures fournisseurs reçues à payer au 31/12/2023
- 1 297 178 € de factures non parvenues, provisionnées dans les comptes au 31/12/2023

Les dettes fiscales sont composées de :

- 305 705 € de provision de solde 2023 d'IS étranger
- 198 939 € de TVA collectée
- 46 246 € de TVA à payer

## Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	200 488	231 078	-	431 526
Valeur nominale (en €)	150	150	150	150
Capital social (en €)	30 073 200	34 661 700	6 000	64 728 900

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat N-1		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	30 073 200	34 661 700			-	64 728 900
Prime d'émission	16 841 762	23 107 800			-	39 946 562
Prime de fusion						
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-	11 295 558				14 801 431
Plus ou moins value réalisée sur cession d'immeuble						
Distribution de plus ou moins value réalisée sur cession d'immeubles						
Report à nouveau		1 108 378	8 059			1 116 437
Acomptes sur dividendes		2 943 693				2 943 693
Résultat et distribution N		3 026 717				3 026 717
Résultat N-1	8 059		8 059			
<b>Total</b>	<b>43 417 148</b>	<b>47 665 345</b>			<b>9 000</b>	<b>91 073 493</b>

Les prélèvements sur prime d'émission pour 11 295 558€ correspondent :

- à la couverture des frais d'acquisition supportés sur l'année pour 4 410 230€
- à la couverture de la commission de souscription facturée sur l'année pour 5 776 950€
- aux écritures de régularisation des capitaux propres pour 1 108 378€

## Détail de la rémunération de la société de gestion

(en €)	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Commission de gestion	386 939	-
Commission d'acquisition	589 601	235 000
Commission de souscription	5 776 950	2 339 470
<b>Total</b>	<b>6 753 491</b>	<b>2 574 470</b>

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.

Exceptionnellement sur 2023, la société de gestion a décidé à titre commercial de ne pas facturer de commission de gestion sur l'encaissement des produits financiers.

Comme stipulé ci-dessus, 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 impôts et taxes d'exploitation

(en €)	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
IS étranger	486 170	5 148
Droits d'enregistrement	2 576 613	350 043
CET	5 142	-
<b>Total</b>	<b>3 067 924</b>	<b>355 191</b>

### Détail des services extérieurs divers d'exploitation

(en €)	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Rémunération du commissaire aux comptes	13 065	13 000
Rémunération de l'expert comptable	79 167	19 450
Rémunération du dépositaire	25 027	4 000
Rémunération de l'expert en évaluation	26 500	8 600
Autres honoraires	68 310	-
Honoraires liés aux acquisitions et couverts par la prime d'émission	1 244 016	576 057
Frais bancaires	4 507	5 171
<b>Total</b>	<b>1 460 593</b>	<b>626 278</b>

Les « Autres honoraires » sont composés de :

- 33 300€ d'audit ISR
- 24 496€ d'accompagnement fiscal
- 10 514€ d'honoraires juridiques

### Détail des diverses charges d'exploitation

(en €)	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Perte de change sur créances/dettes commerciales	11 515	-
Frais d'Assemblée Générale et de Conseil de Surveillance	10 200	304
Charges diverses de gestion courante	1 366	-
<b>Total</b>	<b>23 082</b>	<b>304</b>

### Détail des transferts de charges d'exploitation

(en €)	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Frais de constitution	-	12 954
Frais d'acquisition	4 410 230	1 153 449
Commission de souscription	5 776 950	2 339 470
<b>Total</b>	<b>10 187 180</b>	<b>3 505 873</b>

### Détail des produits financiers

Les produits financiers pour 528 791€ correspondent exclusivement aux intérêts bancaires générés sur les dépôts bancaires créditeurs.

## Engagements hors bilan

Actif	Locataire	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

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

Aucun événement à signaler.





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 2023

LOG IN

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

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre. Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration  
Siège social :  
Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre



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 2023

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'organe délibérant.

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 passée cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.  
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration  
Siège social :  
Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre



## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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 2023, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de souscription de €5 776 950. 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 2023, votre S.C.P.I. a comptabilisé €386 939,46 de commission de gestion, dont €203 143,22 revenant à la société de gestion THEOREIM.
- 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 2023, votre S.C.P.I. a comptabilisé, en charges, une commission d'acquisition de €589 621,20 dont €294 800,60 revenant à la société de gestion THEOREIM.
- 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 2023, 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.

Nicolas  
Duval-  
Arnould

Signature  
numérique de  
Nicolas Duval-  
Arnould  
Date : 2024.05.07  
19:18:41 +02'00'

Nicolas Duval-Arnould  
Associé

## 6. PRÉPARATION ET CONVOCATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE



## 6.1. PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2023 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 ;
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture de l'exercice ;
- Délégation de pouvoirs en vue des formalités.

## 6.2. DATE ET MODE DE CONSULTATION

Nous vous proposons de convoquer l'assemblée le 12 juin 2024 à 9 heures, au siège de la société de gestion – 109 rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris 8<sup>ème</sup> et par téléconférence audiovisuelle.

Le vote électronique à distance pendant l'assemblée ne sera pas autorisé. En revanche, 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 ORDINAIRE ANNUELLE DU 12 JUIN 2024 À 9 HEURES

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance relatif à l'exercice clos le 31/12/2023, 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 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 31/12/2023 préparés et arrêtés par la Gérance le 26 avril 2024 et de donner aux dirigeants quitus de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir constaté (i) que l'exercice clos le 31/12/2023 se solde par un bénéfice de 3.026.717,47 € et par conséquent, (ii) l'existence d'un bénéfice distribuable à la clôture de l'exercice de 4.143.154,54 € (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 2.943.692,55 € 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 ;

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

- Le 4 mai 2023 : le Gérant a versé un acompte sur dividende de 190.638,69 € ;
- Le 27 juillet 2023 : le Gérant a versé d'un acompte sur dividende de 489.890,94 € ;
- Le 27 octobre 2023 : le Gérant a versé un acompte sur dividende de 995.976,33 € ;
- Le 31 janvier 2024 : le Gérant a versé un acompte sur dividende de 1.267.186,59 € ;

Soit 4 acomptes pour un montant total de 2.943.692,55 €, 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 à distribuer aux associés a déjà été entièrement distribuée aux associés.

- Le solde du bénéfice de l'exercice au 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 2.943.692,55 € et le solde au report à nouveau.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate et ratifie l'affectation en report à nouveau d'un montant de 1.108.377,92 € par prélèvement sur le compte « prime d'émission » conformément au chapitre 1, 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 1.108.377,92 € sur la prime d'émission et 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 RÉOLUTION**

L'assemblée générale constate qu'à la clôture de l'exercice clos le 31/12/2023, le capital social s'élève à 64.728.900 €. Le capital social effectif était de 30.073.200 € à la clôture de l'exercice clos le 31/12/2022, ce qui traduit une augmentation nette de 34.655.700 € 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 RÉOLUTION**

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, mentionnant l'absence de nouvelles 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 RÉOLUTION**

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance relatif à l'exercice clos le 31/12/2023, du rapport général du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les valeurs de la SCPI au 31/12/2023 suivantes :

- La valeur comptable de la SCPI : 91.073.492,55 € ;
- La valeur de réalisation : 94.457.019,73 € ;
- La valeur de reconstitution : 111.134.110,31 €.

Auteur de la résolution : la Gérance

Motif(s) : conformément à la loi, les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI doivent être approuvées par l'assemblée générale des associés.

#### **SEPTIÈME RÉOLUTION**

L'assemblée générale 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.

## 7. ANNEXE REGLEMENTAIRE



Dénomination du produit :

**LOG IN**

Identifiant d'entité juridique :

**SCPI**

**Caractéristiques environnementales et/ou sociales**

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?	
<input checked="" type="radio"/> Oui	<input checked="" type="radio"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : _%	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de _ % d'investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE  <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE  <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE  <input type="checkbox"/> ayant un objectif social
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : _%	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



### **Dans quelles mesures les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?**

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 process 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.

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

### **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

Au cours de l'année 2023, 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 (2023)
Part des actifs immobiliers détenus en direct destinés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la manufacture de produits fossiles	%	0

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

L'année 2023 est la deuxième année d'exercice de la SCPI LOG IN, dont les premiers actifs ont été acquis au cours du dernier trimestre 2022. Au cours de l'année 2022, 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	Performance (2022)
Part des actifs immobiliers détenus en direct destinés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la manufacture de produits fossiles	%	0

### **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser 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 2023.

**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 2023.

**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 2023.

**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 2023.



**Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives 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<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup> pour les actifs immobiliers détenus en direct ;
- Les émissions de gaz à effet de serre associées aux consommations énergétiques sur les scopes 1 et 2 en kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> 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	Performance	Taux de couverture
Exposition aux énergies fossiles	Part des actifs immobiliers 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 (classe C à G)	84%	100%
Intensité énergétique	Consommation énergétique moyenne des actifs immobiliers en	178,81 kWhEF/m <sup>2</sup> .an	41%
Émission de gaz à effet de serre	Émission de gaz à effet de serre sur les scopes 1 et 2 en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> pour les actifs immobiliers détenus en direct	62,07 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an	41%
Tri des déchets	Part des actifs non équipés d'un système de tri des déchets	0%	100%
Artificialisation des sols	Part moyenne de parcelle artificialisée sur le portefeuille (Coefficient de Biotope par Surface ou indicateur équivalent)	97%	100%

Les valeurs données ci-dessus dépendent de la collecte des données. Les consommations énergétiques proviennent de consommations réelles et d'un DPE. Les émissions de GES ont été calculées à partir des consommations énergétiques ou proviennent d'un DPE. Les valeurs moyennes sont pondérées par la valeur des actifs.



### Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Pamplona Nuadi	Activités	15%	Espagne
Bovolone I	Activités	13%	Italie
Nottingham	Entrepôt	13%	Royaume-Uni
Alicante	Activités	13%	Espagne
Como Logistics	Activités	11%	Italie
Pamplona Vicarli	Activités	11%	Espagne
Horstmar	Entrepôt	9%	Allemagne
Livingston	Entrepôt	8%	Royaume-Uni
Sheffield	Activités	7%	Royaume-Uni

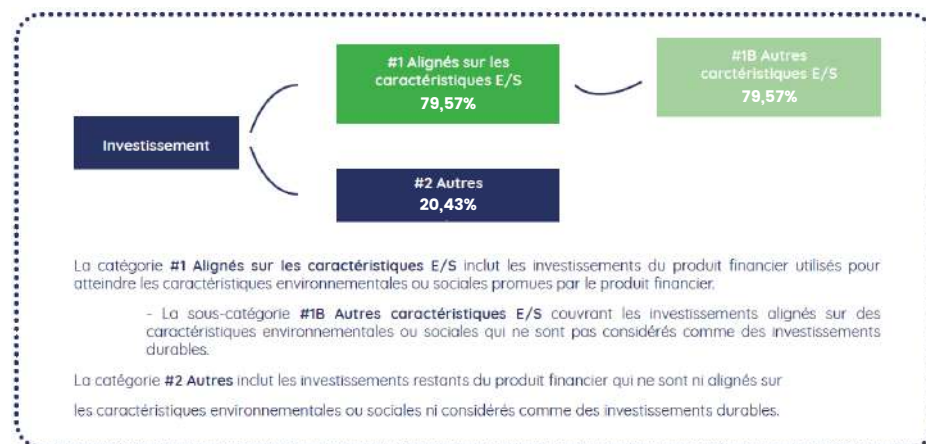
### Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Sans objet. La Société ne réalise pas un minimum d'investissements durables à ce jour.

### Quelle était l'allocation des actifs ?

La SCPI LOG IN a suivi l'allocation suivante :

- 79,57% des actifs sont alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents.
  - 79,57% des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
- 20,43% des actifs sont classés « #2 Autres ».



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

Au cours de l'exercice 2023, la SCPI LOG IN a poursuivi sa stratégie d'investissement établie depuis sa création en octobre 2022 visant à constituer un portefeuille à vocation immobilière d'actifs détenus en direct. Les 7 acquisitions réalisées au cours de l'année ont porté sur des actifs immobiliers logistiques et d'activité exclusivement situés hors de France, répartis dans 4 pays de l'Union Européenne. Ces acquisitions viennent s'ajouter aux deux actifs acquis au cours de l'exercice 2022.

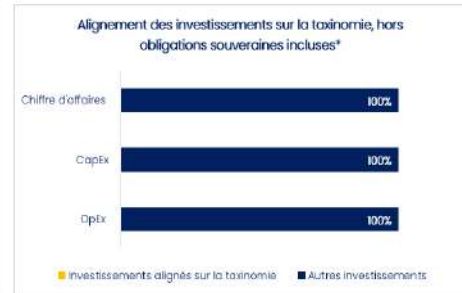
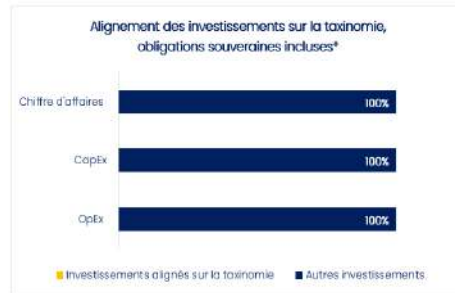


**Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

Sans objet. La Société ne réalise pas d'investissements durables à ce jour.

**Est-ce que le produit financier a investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire, conformément à la taxinomie de l'UE ?**

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



La SCPI LOG IN ne détient pas d'obligations souveraines, les deux graphiques présentés sont donc identiques.

**Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Sans objet. La société n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes.

**Comment était le pourcentage d'investissements alignés sur la Taxinomie de l'Union Européenne par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Sans objet. La Société ne réalise pas d'investissements durables à ce jour.



**Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non aligné sur la taxinomie de l'UE ?**

Sans objet. La Société ne réalise pas d'investissements durables à ce jour.

**Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?**

Sans objet. La Société ne réalise pas d'investissements durables à ce jour.

**Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « Autres », quelle était leur finalité et existait-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 mesures ont été prises pour respecter les 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 durable ?**

Sans objet. Il n'y a pas d'indice de référence dans l'immobilier.

**En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?**

Sans objet. Il n'y a pas d'indice de référence dans l'immobilier.

**Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementale ou sociales promues ?**

Sans objet. Il n'y a pas d'indice de référence dans l'immobilier.

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

Sans objet. Il n'y a pas d'indice de référence dans l'immobilier.

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

Sans objet. Il n'y a pas d'indice de référence dans l'immobilier.

# 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 (Simone Hutsch) ; AdobeStock | Création graphique : Cécile Jaffrès | [www.cecilejaffres.fr](http://www.cecilejaffres.fr)