



# THEOREIM



## RAPPORT ANNUEL

EXERCICE AU  
31 DÉCEMBRE 2024

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

# Sommaire

## PARTIE 1

### LA SCPI

P. 6

## PARTIE 2

### RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

P. 12

## PARTIE 3

### CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

P. 44

1.1	Organes d'administration et de contrôle	P. 9
1.2	Chiffres clés de LOG IN à fin 2024	P. 10
2.1	Le marché immobilier et son environnement	P. 14
2.2	Les investissements de LOG IN en 2024	P. 15
2.3	Le portefeuille immobilier au 31 décembre 2024	P. 19
2.4	La gestion ISR de LOG IN	P. 23
2.5	Éléments financiers	P. 34
2.6	Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2024	P. 40
2.7	Événements intervenus ou à intervenir depuis la clôture de l'exercice écoulé	P. 42
2.8	Délais de paiement (article L. 441-14 Al.1 du code de commerce)	P. 43
3.1	Rémunération des preneurs de risque	P. 46
3.2	La politique de gestion des risques	P. 46
3.3	Contrôle interne	P. 47
3.4	Responsabilité professionnelle de la société de gestion et de l'expert immobilier	P. 48
3.5	Conseil de surveillance	P. 48

## PARTIE 4

### RENOUVELLEMENT INTÉGRAL DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

P. 50

## PARTIE 5

### MODIFICATION DES STATUTS ET DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

P. 54

## PARTIE 6

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

P. 58

## PARTIE 7

### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET COMPTES ANNUELS

P. 62

## PARTIE 8

### PRÉPARATION ET CONVOCATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

P. 88

## PARTIE 9

### ANNEXE RÉGLEMENTAIRE

P. 134



# ÉDITORIAL

**Romain Welsch**  
Président de Theorem

Chers Associés,

**Votre SCPI LOG IN s'est affirmée comme un acteur engagé dans la réindustrialisation de l'Europe au travers de l'investissement dans des actifs immobiliers productifs. Cette stratégie s'est révélée plus pertinente que jamais dans un environnement global marqué par des bouleversements géopolitiques et des mutations industrielles accélérées.**

Dans ce contexte, le secteur de l'immobilier logistique et industriel devrait rester l'un des plus dynamiques en Europe dans les années à venir, avec des perspectives de croissance locative soutenues par une raréfaction d'une offre adaptée, le développement de politiques au niveau européen similaires à la loi ZAN, la croissance de l'e-commerce et la modification profonde de la logistique des chaînes d'approvisionnement et de production.

Au cours de l'exercice 2024, LOG IN a poursuivi le développement de son portefeuille d'actifs en accroissant sa diversification et la résilience de ses cash-flows. Implantée dans quatre pays européens (Allemagne, Italie, Royaume-Uni et Espagne), la SCPI a su équilibrer son exposition géographique au travers de ses 5 acquisitions. Son portefeuille, intégralement loué, repose sur des locataires solides engagés dans des baux longues durées (maturité moyenne de 9,7 ans). Par ailleurs, aux côtés d'actifs industriels et logistiques, LOG IN a acquis en 2024 son premier immeuble dédié au secteur Life Science. Cet investissement illustre la capacité de votre société de gestion à capter des opportunités stratégiques et à répondre aux besoins croissants en infrastructures spécialisées, essentielles au développement des sciences de la vie et des technologies de pointe.

Au cours de l'année 2024, 2<sup>ème</sup> exercice complet de votre SCPI, LOG IN a enregistré une collecte brute de 55,8 M€, portant la capitalisation à 163,2 M€<sup>1</sup> au 31 décembre 2024. Le patrimoine immobilier de LOG IN s'est élargi avec l'acquisition de 5 nouveaux actifs immobiliers au cours de l'année. La valeur du patrimoine

s'est appréciée et se positionne désormais à +9,9 % par rapport au montant global d'investissement, démontrant la pertinence des choix d'investissements et la qualité des actifs détenus.

Ce déploiement contrôlé a permis à votre SCPI de verser un dividende net de fiscalité étrangère de 12,99 € par part en pleine jouissance du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024, correspondant à un Taux de Distribution<sup>2</sup> brut de fiscalité étrangère de 6,30 %. La valeur de reconstitution s'est appréciée de +5,53 % sur l'année 2024.

LOG IN a également poursuivi son engagement en matière d'investissement responsable. Labelisée ISR depuis février 2023, la SCPI réalise des analyses ESG spécifiques préalablement aux acquisitions et déploie sa démarche ISR année après année sur chacun des immeubles du portefeuille. Cette approche globale reflète la volonté de votre SCPI d'allier performance financière et engagement ESG.

Enfin, au cours de l'année 2024, LOG IN s'est vu attribuer plusieurs distinctions, dont le 1<sup>er</sup> prix au Grand Prix des SCPI 2024 Mieux Vivre Votre Argent (groupe Les Échos / Le Parisien), dans la catégorie des SCPI Logistiques et Locaux d'Activités, ainsi que le TOP d'OR SCPI Thématique Tout Sur Mes Finances dans la catégorie Meilleur Espoir. Ces récompenses témoignent de la reconnaissance de la qualité et de l'innovation de votre SCPI.

1. Nombre de parts en circulation x prix de souscription.

2. 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'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.

## PARTIE 1

# La SCPI



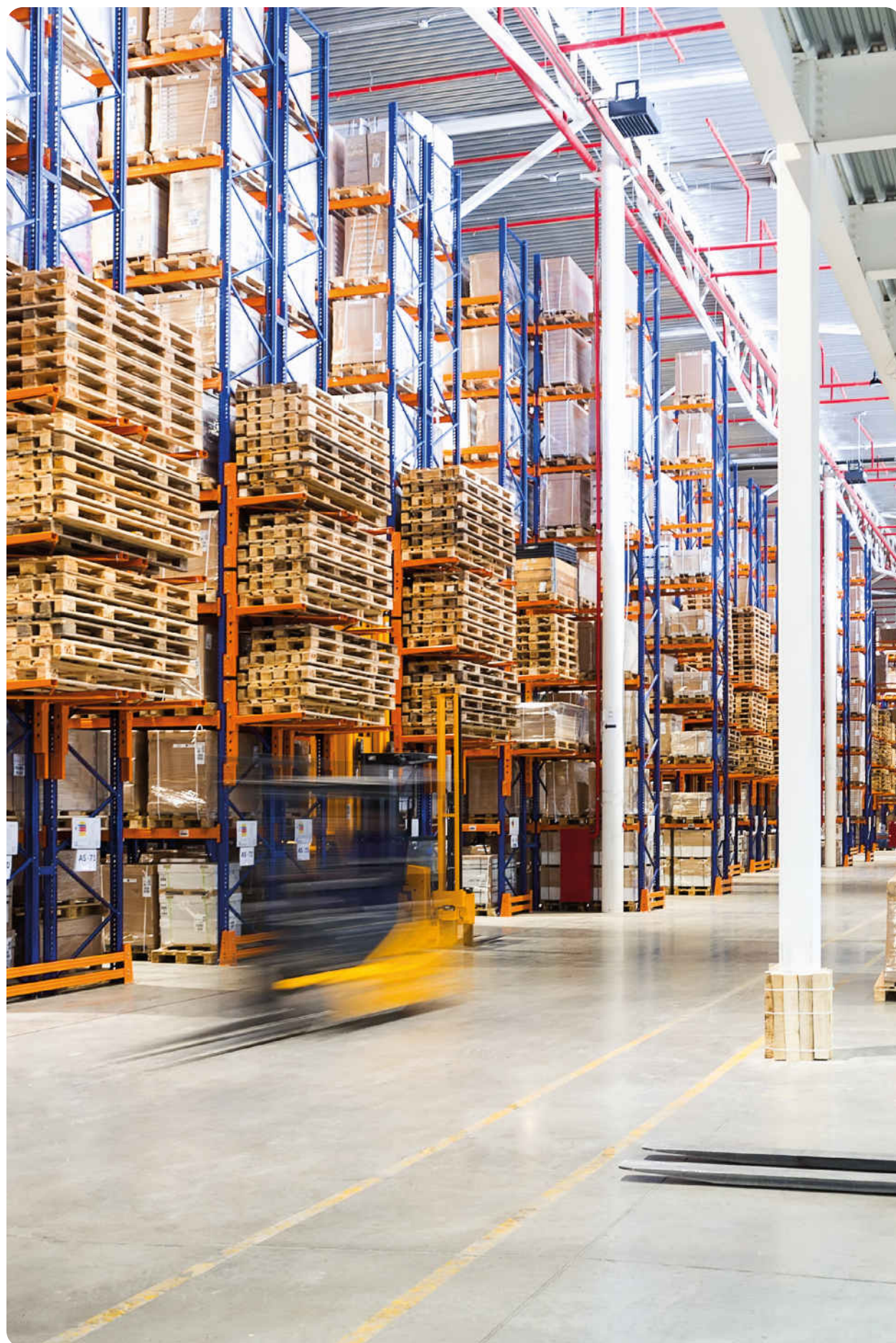
**1.1** Organes d'administration  
et de contrôle

**PAGE 9**

**1.2** Chiffres clés de LOG IN  
à fin 2024

**PAGE 10**





## 1.1 ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE CONTRÔLE

### LA SCPI LOG IN

**Siège social :** 105-109 rue du Faubourg Saint-Honoré | 75008 Paris

**RCS :** Paris - 920 755 287

**Date de création :** 3 octobre 2022 immatriculée le 24 octobre 2022

**Date du visa de l'AMF :** SCPI n° 22-16 du 13/09/2022

**Profil :** Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

**Article SFDR :** 8

### LA SOCIÉTÉ DE GESTION THEOREIM

**Siège social :** 105-109 rue du Faubourg Saint-Honoré | 75008 Paris

**RCS :** Paris - 882 005 622

**Typologie et capital social :** SAS au capital de 128 256 €

**Agrément AMF :** GP-20000030 en date du 11 septembre 2020

**Président :** Romain WELSCH

**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)
- LUCYA GROUP (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 CLÉS DE LOG IN À FIN 2024

## Les récompenses reçues en 2024



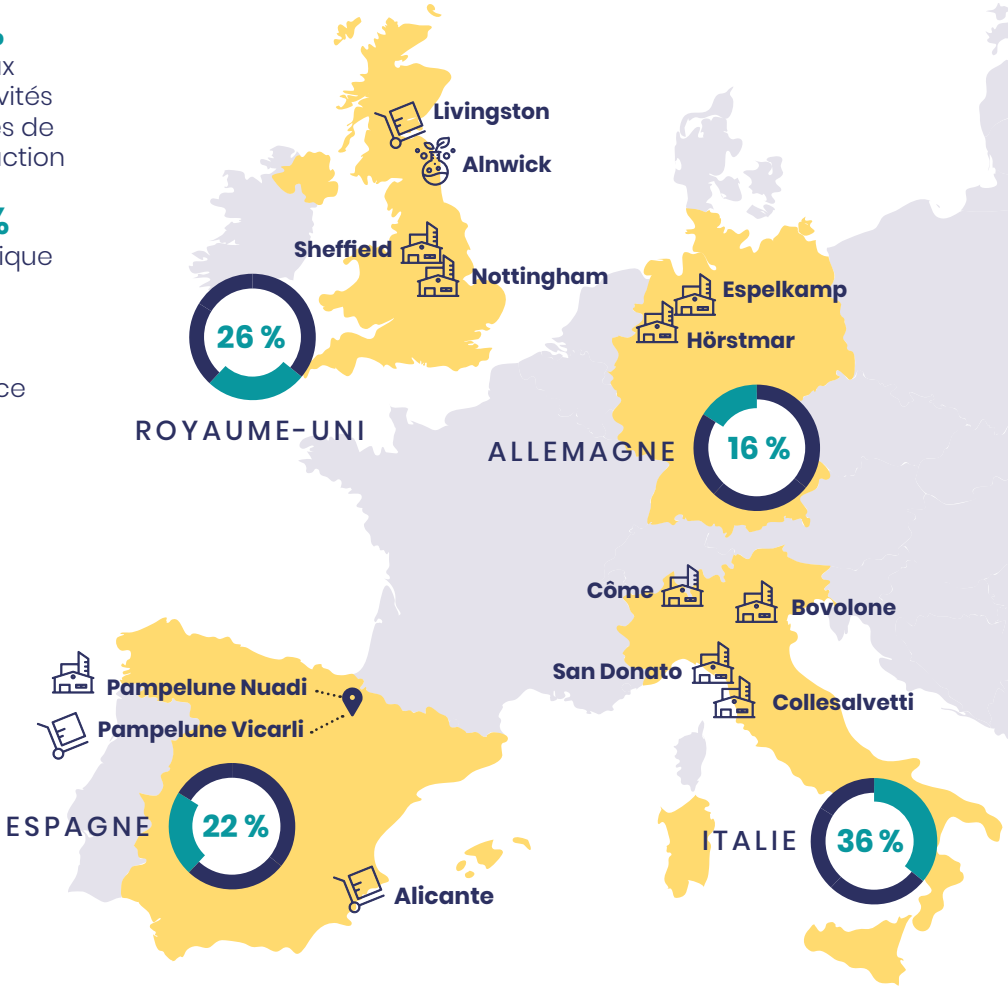
1<sup>ER</sup> PRIX AU GRAND PRIX DES SCPI 2024  
MIEUX VIVRE VOTRE ARGENT (groupe Les Echos/Le Parisien) dans la catégorie des SCPI Logistique et Locaux d'Activités.



MIEUX VIVRE VOTRE ARGENT  
TOP D'OR SCPI  
Thématique Tous Sur Mes Finances dans la catégorie Meilleur Espoir

### Répartition géographique et sectorielle<sup>1</sup> 31/12/2024 (% de la valeur vénale HD)

- 72 %**  
Locaux d'activités et sites de production
- 20 %**  
Logistique
- 8 %**  
Life Science



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



VALEUR VÉNALE

150,5 M€



TOF<sup>2</sup> AU 31/12/2024

100 %



IMMEUBLES

13



ÉVOLUTION NOTE ESG

+15,7

## Les parts de LOG IN



CAPITALISATION

163,2 M€



ASSOCIÉS

2 833



NOMBRE DE PARTS

652 894



PRIX DE SOUSCRIPTION

250 € par part



PRIX DE RETRAIT

225 € par part



VALEUR DE RÉALISATION

228,17 € par part



VALEUR DE RECONSTITUTION

271,78 € par part

## La performance de LOG IN

DIVIDENDE NET DE FISCALITÉ ÉTRANGÈRE POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE

12,99 € par part



FISCALITÉ ÉTRANGÈRE

2,76 € par part

TAUX DE DISTRIBUTION<sup>3</sup> ET PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE<sup>4</sup> 2024

Brut : 6,30 %

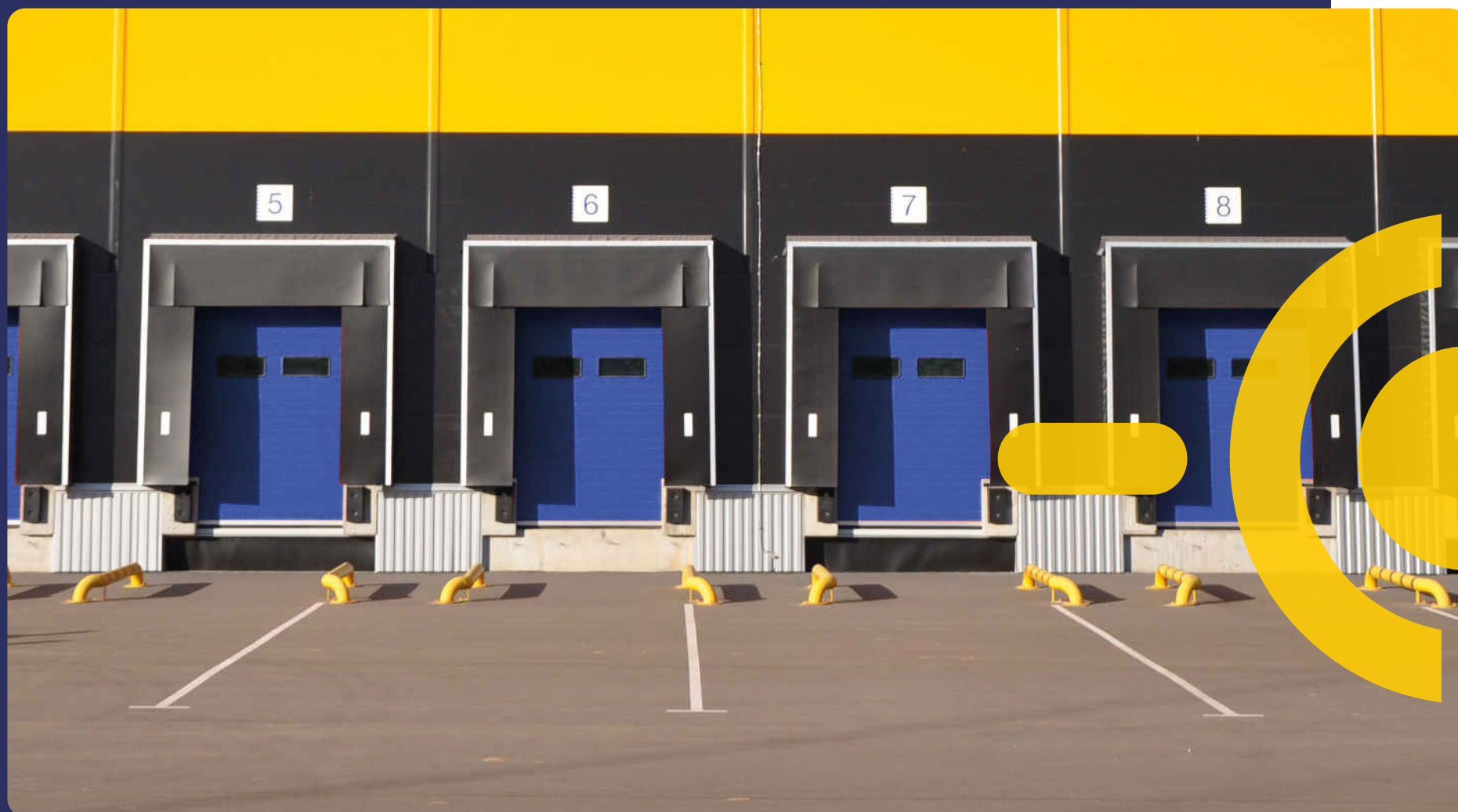
2. Le taux d'occupation financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

3. Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

4. La Performance Globale annuelle est un indicateur recommandé par l'ASPIM incluant la variation du prix de parts sur l'année en complément du Taux de Distribution. Il correspond à la formule suivante : [Dividende brut de l'année n + prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n+1 - prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n] / prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

## PARTIE 2

# Rapport de la société de gestion



**2.1** Le marché immobilier  
et son environnement

**PAGE 14**

**2.2** Les investissements  
de LOG IN en 2024

**PAGE 15**

**2.3** Le portefeuille immobilier  
au 31 décembre 2024

**PAGE 19**

**2.4** La gestion ISR de LOG IN

**PAGE 23**

**2.5** Éléments financiers

**PAGE 34**

**2.6** Valeurs de la SCPI  
au 31 décembre 2024

**PAGE 40**

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

**PAGE 42**

**2.8** Délais de paiement  
(article L. 441-14 Al.1  
du code de commerce)

**PAGE 43**

## 2.1 LE MARCHÉ IMMOBILIER ET SON ENVIRONNEMENT

### Situation économique européenne

L'année 2024 a connu un ralentissement progressif de l'inflation en Europe (estimée à 2,4% au sein de la zone euro) qui a permis à la Banque Centrale Européenne d'entamer une politique de baisses des taux d'intérêt. Cette baisse des taux s'est notamment poursuivie début 2025 avec 2 baisses des taux successives portant le principal taux directeur de la BCE à 2,5%.

La croissance économique, restée globalement modeste en 2024 (environ 0,7% pour la zone euro et 0,9% pour l'UE), a néanmoins été disparate entre les pays. Ainsi, si la croissance en Allemagne a pesé sur l'économie européenne (-0,2%), l'Espagne a par exemple affiché un taux de croissance remarquable (+3,2%). Selon Oxford Economics, les prévisions de croissance annuelle du PIB de la zone euro sont de 0,9% en 2025 et de 1% en 2026.

L'incertitude grandissante entourant les échanges commerciaux avec les États-Unis et d'une manière générale les tensions géopolitiques actuelles devraient constituer l'un des grands défis des années à venir. Cette situation contraint l'Europe à **renforcer son autonomie stratégique**, et contribue ainsi pleinement au **besoin de bâtiments logistiques et industriels sur nos territoires**.

### Marché locatif en Europe

Le marché locatif logistique européen est resté dynamique en 2024 bien qu'en retrait par rapport à 2023. Ce sont ainsi 23,7 millions de m² qui ont été pris à bail sur l'ensemble de l'année continuant ainsi de surpasser (+13%) la moyenne pré-COVID. Les marchés du Royaume-Uni et de l'Espagne (sur lesquels votre SCPI est notamment investie) ou encore de la Pologne ont notamment été les principales locomotives en Europe, alors que la plupart des autres pays européens ont vu leur volume de transaction se réduire par rapport à 2023.

### Marché de l'investissement en Europe

En 2024, le marché de l'investissement immobilier logistique et industriel en Europe a retrouvé un certain dynamisme après les turbulences des années précédentes, avec un volume total de 37,9 milliards d'euros investis, soit une hausse de 14% par rapport à 2023. Cette performance place 2024 juste derrière 2019, une des meilleures années d'investissement enregistrées, confirmant ainsi un retour à un niveau d'activité plus normalisé après une période particulièrement chahutée entre 2020 et 2022.

Le secteur industriel et logistique a représenté 23% des investissements immobiliers européens en 2024, conservant sa place de **deuxième classe d'actifs la plus prisée**, juste derrière les bureaux. Le secteur bénéficie d'une **forte attractivité auprès des investisseurs** au regard des tendances structurelles favorables telles que la réindustrialisation de l'Europe et la sécurisation des chaînes d'approvisionnement et ce, malgré la modération des taux de pénétration des ventes en ligne après le pic de la pandémie.

L'incertitude grandissante entourant les échanges commerciaux avec les États-Unis et d'une manière générale les tensions géopolitiques actuelles devraient constituer l'un des grands défis des années à venir. Cette situation contraint l'Europe à renforcer son autonomie stratégique, et contribue ainsi pleinement au besoin de bâtiments logistiques et industriels sur nos territoires.

## 2.2 LES INVESTISSEMENTS DE LOG IN EN 2024

**Acquisitions 2024 :** Au cours de l'année 2024, LOG IN a renforcé son positionnement paneuropéen en réalisant **5 acquisitions** dans **3 pays** hors du marché domestique pour un volume d'investissement total de plus de **54 M€ HD**.



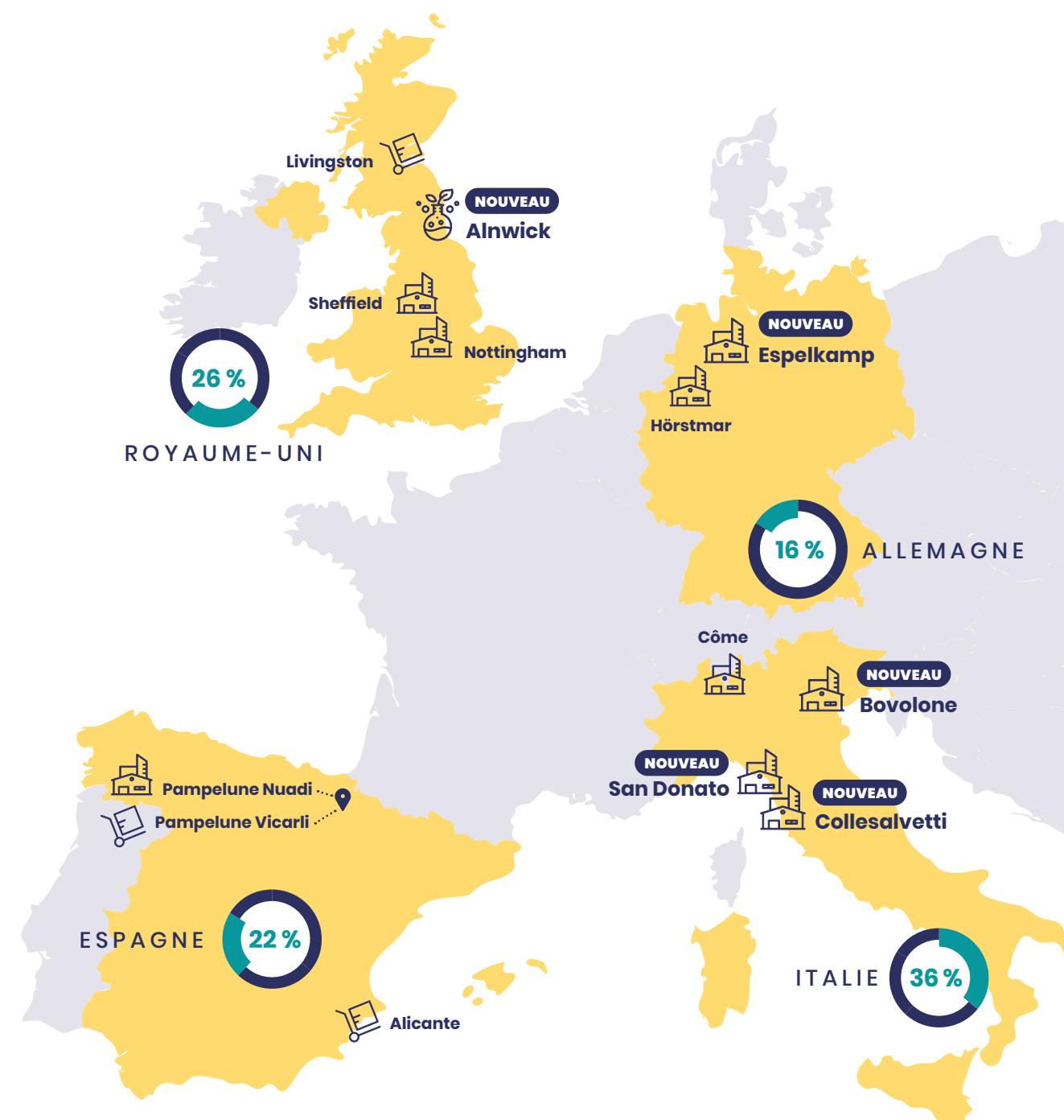
**72 %**  
Locaux d'activités  
et sites de production



**20 %**  
Logistique



**8 %**  
Life Science





## ESPELKAMP, ALLEMAGNE

DATE ACQUISITION  
AOÛT 2024



DURÉE RÉSIDUELLE  
DU BAIL  
**9 ANS**



SURFACE  
**22 202 M²**



PRIX HD HC  
**16 580 000 €**

Construit en 2001 et agrandi à plusieurs reprises, cet actif est implanté à Espelkamp (Rhénanie-du-Nord-Westphalie), un pôle technologique de premier plan dans l'industrie électrique et l'automatisation de l'ingénierie mécanique. Il comprend également un terrain attenant de 21 000 m² et bénéficie d'infrastructures de haute qualité. Par ailleurs, son toit est partiellement équipé de panneaux photovoltaïques, permettant d'alimenter le locataire en énergie renouvelable. L'actif est occupé par **VTEC Systems, un acteur majeur de la distribution alimentaire, spécialisé dans les systèmes de distribution pour les produits sensibles au vol.** L'entreprise en a fait son siège social, confirmant ainsi l'attractivité et la pertinence de cet emplacement stratégique.



Locaux  
d'activités  
et sites de  
production



## ALNWICK, ROYAUME-UNI

DATE ACQUISITION  
OCTOBRE 2024



DURÉE RÉSIDUELLE  
DU BAIL  
**20 ANS**



SURFACE  
**15 989 M²**



PRIX HD HC  
**9 500 000 £**

Construit en 1980, cet actif a été étendu en 2005 puis rénové en 2022. Il est situé à Alnwick, près de Newcastle et son université reconnue en pharmacologie. Ce site abrite un **complexe pharmaceutique moderne dédié au développement, à la production et aux essais de composés pharmaceutiques.** Il est occupé par Quotient Sciences, un acteur mondial spécialisé dans l'accélération du développement et de la fabrication de médicaments. Engagée dans une démarche de neutralité carbone à long terme, l'entreprise mène des initiatives d'amélioration continue de la performance ESG, notamment par le remplacement progressif d'équipements énergivores et l'optimisation de l'efficacité énergétique du site.



Life  
Science



## BOVOLONE, ITALIE

DATE ACQUISITION  
SEPTEMBRE 2024



DURÉE RÉSIDUELLE  
DU BAIL  
**12 ANS**



SURFACE  
**9 740 M²**



PRIX HD HC  
**6 094 600 €**

Situé à Bovolone, près de Vérone en Italie, cet actif neuf de 9 700 m² vient renforcer une première acquisition réalisée en novembre 2023 d'un bâtiment de 15 000 m², portant l'investissement total à 15,3 M€ hors droits. Implanté au cœur de l'un des principaux hubs logistiques reliant les grandes villes italiennes et européennes, ce site industriel bénéficie d'équipements modernes, incluant un éclairage LED, des panneaux photovoltaïques en toiture et des stations de recharge pour véhicules électriques. **Le locataire, Eurocoil SRL, est une entreprise industrielle italienne** détenue par le groupe international Baltimore Aircoil Company, **leader des solutions de refroidissement.** Cette opération de cession-bail a permis la signature d'un bail ferme de 12 ans assurant ainsi une visibilité locative à long terme.



Locaux  
d'activités  
et sites de  
production



## COLLESALVETTI, ITALIE

DATE ACQUISITION  
DÉCEMBRE 2024



DURÉE RÉSIDUELLE  
DU BAIL  
**12 ANS**



SURFACE  
**19 931 M²**



PRIX HD HC  
**10 870 000 €**

Cet actif de plus de 19 000 m², construit en 2005-2006, est situé à Collesalveti, à seulement 2,5 km de l'axe logistique Florence-Pise-Livourne et des principaux hubs de transport régionaux. Il est occupé par **MVN Industrial Solutions, une entreprise spécialisée dans la logistique intégrée et la gestion des chaînes d'approvisionnement,** détenue à 51% par MSC, leader mondial du transport maritime. Bien que conçu comme un site industriel, il est exploité par le locataire comme un entrepôt logistique.



Locaux  
d'activités  
et sites de  
production



SAN DONATO, ITALIE

DATE ACQUISITION  
DÉCEMBRE 2024



DURÉE RÉSIDUELLE  
DU BAIL  
**15 ANS**



SURFACE  
**9 705 M²**



PRIX HD HC  
**9 820 000 €**

Idéalement situé à San Donato, à seulement 3 km de l'axe logistique Florence-Pise-Livourne, cet actif industriel se compose de deux bâtiments construits en 1971 et 1979, entièrement rénovés en 2021 et 2024. Il bénéficie d'équipements modernes, dont des panneaux photovoltaïques en toiture, renforçant son efficacité énergétique. Le site est occupé par **un acteur de référence dans la fabrication de semelles pour chaussures haut de gamme**. Présente depuis 1970, l'entreprise a fait de cet actif son siège social et son principal centre de production, soulignant ainsi son importance stratégique.



Locaux  
d'activités  
et sites de  
production



Utilisation des capitaux disponibles

Au 31 décembre 2024, l'intégralité de la collecte a été investie. Les acquisitions de LOG IN ont été réalisées en employant les fonds issus de la collecte et d'une ligne de financement renouvelable utilisée à concurrence de 6,7 M€ qui a vocation à être remboursée avec la collecte.

	2023	MOUVEMENTS DE L'EXERCICE	2024
Fonds collectés	104 675 462 €	55 384 250 €	160 059 712 €
Cessions d'immeubles	- €	- €	- €
Divers (préciser)	- €	- €	- €
Commission de souscription	- 8 116 420 €	- 5 576 450 €	- 13 692 870 €
Investissements immobiliers	- 82 460 066 €	- 55 137 804 €	- 137 597 870 €
Frais d'acquisition (non récupérables)	- 5 576 633 €	- 4 527 357 €	- 10 103 990 €
Divers (autres frais imputés sur la prime d'émission)	- 1 108 377 €	- 515 497 €	- 1 623 875 €
RESTANT À INVESTIR	7 413 964 €	-10 372 857 €	-2 958 893 €

## 2.3 LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2024

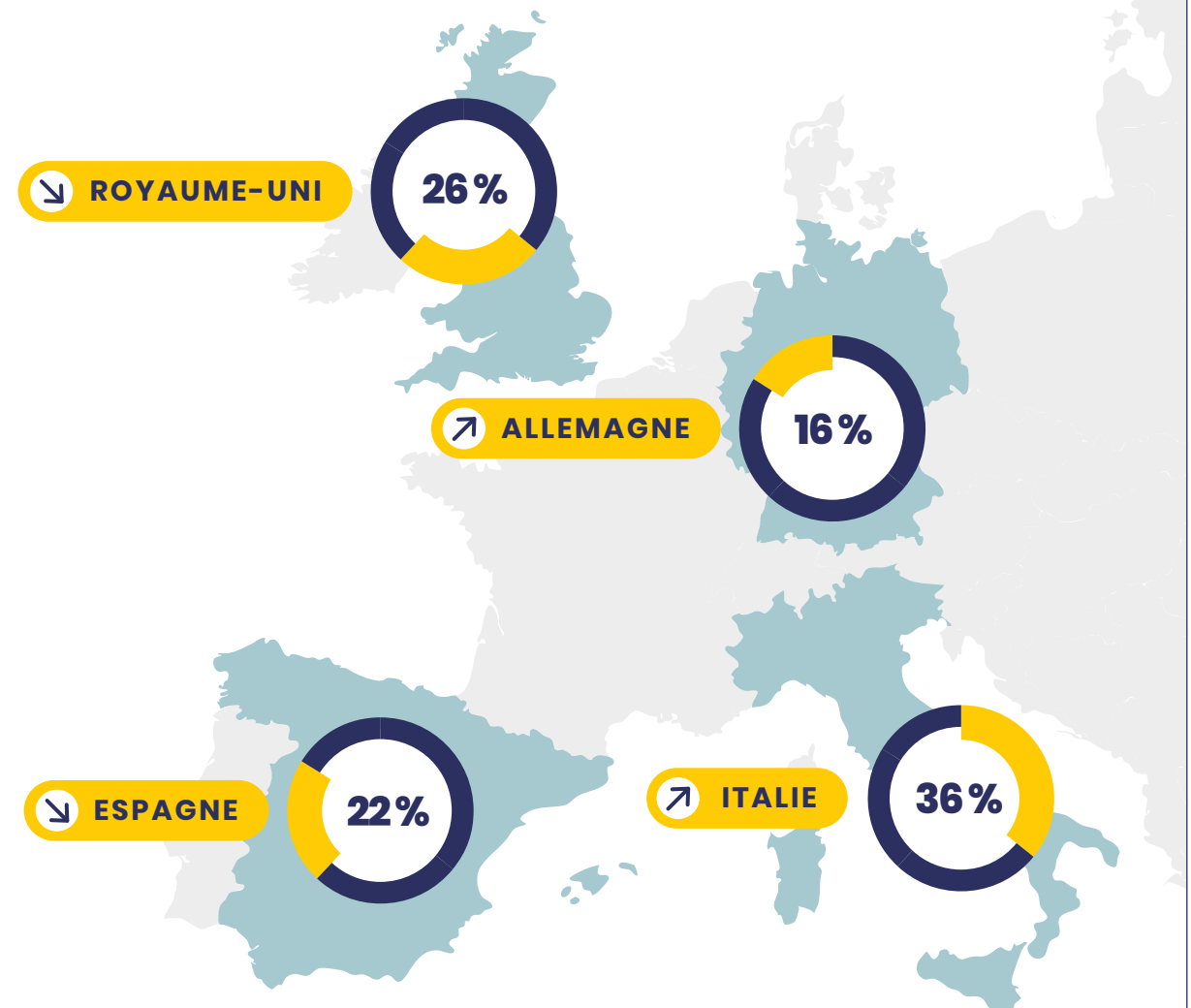
### Allocation du portefeuille immobilier

La SCPI LOG IN détient 13 actifs situés dans 4 pays européens (Allemagne, Royaume-Uni, Espagne, Italie) et représentant plus de 180 000 m². Au cours de l'année 2024, LOG IN a renforcé sa diversification géographique en réduisant son exposition à l'Espagne (22% vs 39% fin 2023) et au Royaume-Uni (26% vs 28% fin 2023) ainsi qu'en augmentant son exposition en Allemagne (16% vs 9% fin 2023) et en Italie (36% vs 24% fin 2023).

Le risque locatif est également bien réparti puisque les 2 principaux investissements représentent ensemble moins de 25% de la valeur vénale du patrimoine et qu'à l'exception de ces 2 immeubles, aucun bâtiment ne représente plus de 10% de cette valeur.

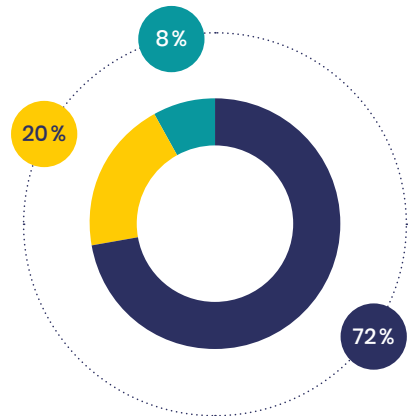
Trois typologies d'actifs industriels et logistiques sont représentées dans le portefeuille : les locaux d'activités, la logistique et les bâtiments de Life Science offrant ainsi à LOG IN une réelle diversification au sein de sa thématique d'investissement.

### Répartition par géographie au 31/12/2024 (% de la valeur vénale HD et évolution par rapport au 31/12/2023)



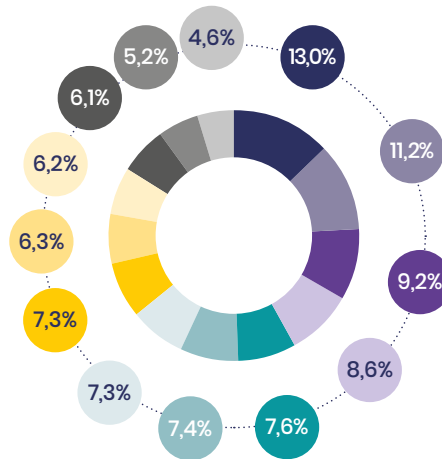


Répartition par typologie  
au 31/12/2024 (% de la valeur vénale HD)



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

Répartition par actif au 31/12/2024  
(% de la valeur vénale HD)



■ Bovolone  
■ Espelkamp  
■ Collesalveti  
■ Pampelune (1)  
■ Alnwick  
■ Alicante  
■ Nottingham  
■ San Donato  
■ Pampelune (2)  
■ Côte  
■ Livingston  
■ Horstmar  
■ Sheffield

## Valorisation du patrimoine

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

Les valeurs retenues par l'expert immobilier sont revues par l'expert interne indépendant de Theorem. Au 31/12/2024, l'ensemble des valeurs retenues par votre société de gestion

correspond aux valeurs arrêtées par les experts immobiliers.

La valorisation HT/HD du portefeuille au 31 décembre 2024 ressort à 150,5 M€<sup>1</sup> HD, soit une augmentation de + 9,9% par rapport au prix d'acquisition du patrimoine (136,9 M€ HD). À périmètre constant, la valorisation des actifs de LOG IN a progressé de +3,8% sur un an.

TYPLOGIE	SURFACE	VALEUR HD ACQUISITION	VALEUR HD 31/12/2024	ÉVOLUTION
Locaux d'activité et sites de production	134 703 m²	98 717 330 €	109 283 247 €	+ 10,70 %
Logistique	33 509 m²	26 811 836 €	29 751 341 €	+ 10,96 %
Life Science	15 989 m²	11 348 704 €	11 456 826 €	+ 0,95 %
<b>TOTAL</b>	<b>184 201 m²</b>	<b>136 877 870 €</b>	<b>150 491 413 €</b>	<b>+ 9,95 %</b>

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

## Gestion locative

Au 31 décembre 2024, le patrimoine immobilier est loué à 16 locataires et a généré 7 M€ de loyer au cours de l'exercice. Fin 2024, aucun locataire ne génère plus de 15% des loyers annualisés du portefeuille, et seuls 2 locataires dépassent 10%. De plus, les 8 principaux locataires contribuent à moins de 50% des loyers totaux permettant ainsi une bonne diversification du risque locatif. Ces locataires exercent dans des secteurs d'activités divers, le secteur le plus représenté étant le secteur des services qui regroupe notamment le transport, la communication, le service aux professionnels ou encore l'optimisation des chaînes d'approvisionnement. À l'exception des services, aucun secteur ne représente plus de 20% des loyers annualisés.

Au 31 décembre 2024, les loyers annualisés du portefeuille s'élèvent à près de 10,6 M€ HT HC dont 26,9% en devise étrangère (GBP).

La SCPI LOG IN affiche un état locatif sécurisé sur le long terme, avec une durée résiduelle moyenne des baux avant la première échéance (WALB) de plus de 9,7 ans et une durée résiduelle moyenne des baux jusqu'au terme (WALT) de près de 11 ans. Seul un bail, représentant 5,4% du loyers annualisé, arrive à échéance en 2025, alors que plus de 80% des baux (en valeur) ont une échéance ferme postérieure à 2030.

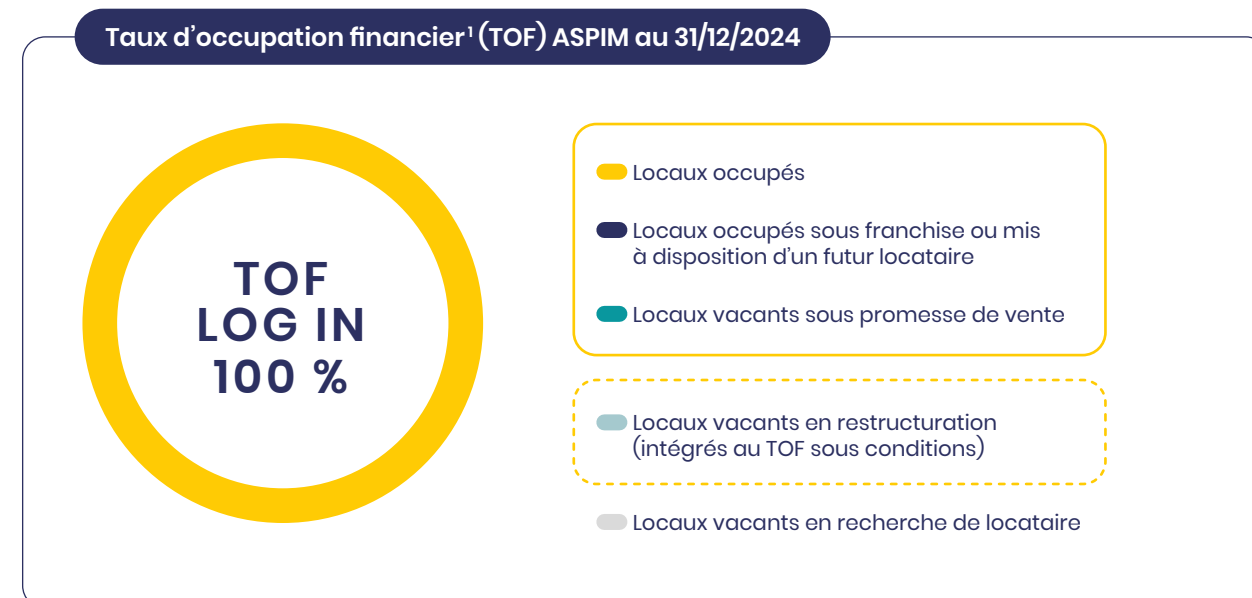
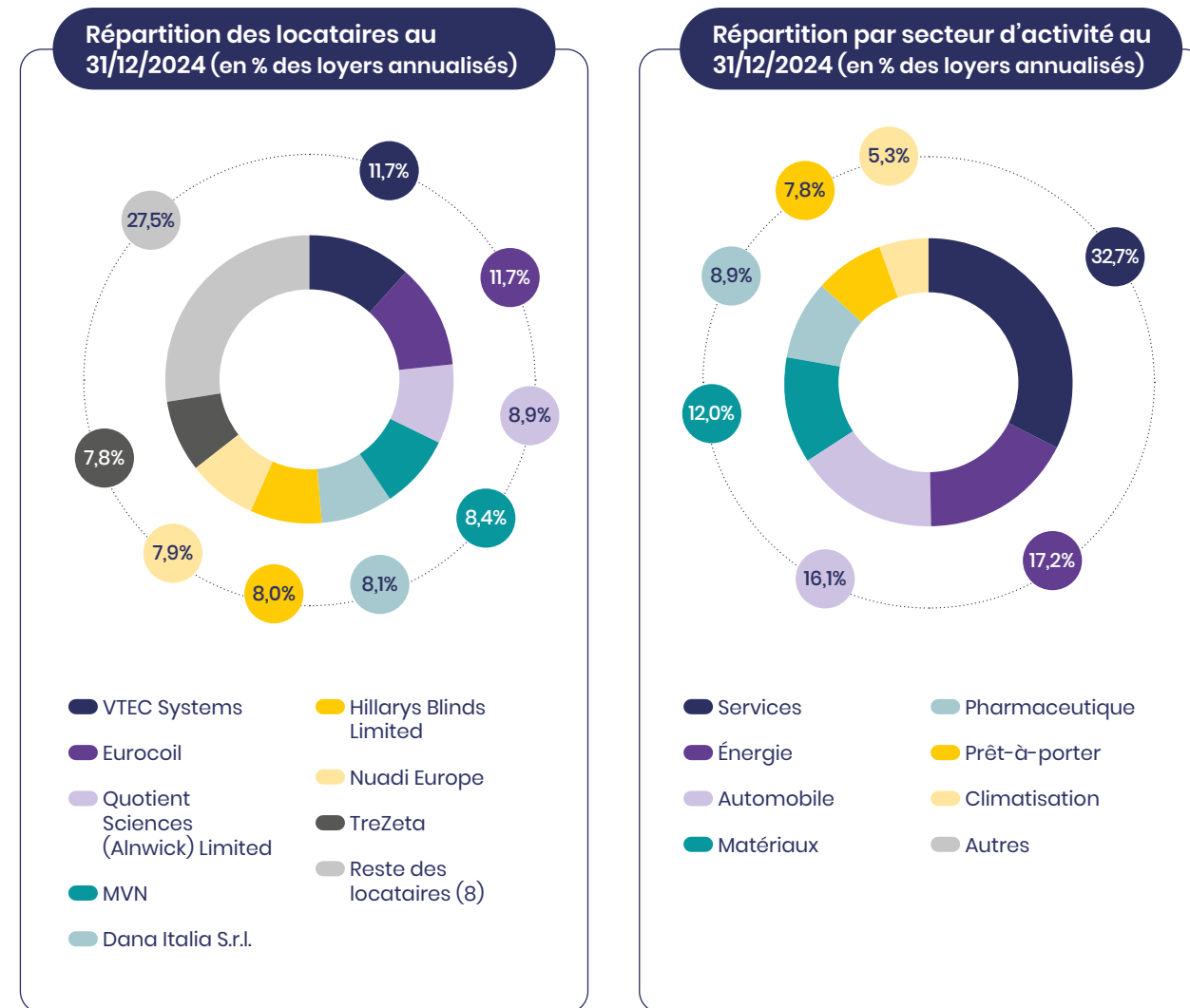
Le taux de recouvrement des loyers et des charges sur l'exercice 2024 s'établit à 100%. En outre le taux d'occupation financier<sup>2</sup> du patrimoine détenu par LOG IN s'établit à 100%.

Au cours de l'année 2024, l'actif de Livingston a fait l'objet d'une prolongation de son bail avec DHL pour une période de 5 ans. Le loyer de prolongation a été signé avec une augmentation de 28% par rapport au loyer en place, témoignant de la qualité du bâtiment et de son intérêt pour le locataire.

Par ailleurs, l'acquisition de la phase 2 de l'ensemble immobilier de Bovolone a été l'occasion de signer un nouveau bail de 12 ans fermes sur la totalité des surfaces.



2. 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.



1. Le taux d'occupation financier se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

## 2.4 LA GESTION ISR DE LOG IN

### Processus de gestion extra-financier

Theorem est une société de gestion convaincue que, sur le long terme, la performance des investissements est positivement impactée par l'intégration des enjeux de développement durable. Theorem adopte ainsi une approche ESG intégrée dans son processus d'investissement et de gestion et décline son approche à ses différents fonds. Pour la SCPI LOG IN, Theorem a décidé de se soumettre aux exigences du Label ISR immobilier. Celui-ci a été 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/m² ;
- Émissions de gaz à effet de serre sur les scopes 1 et 2 ;
- Part des actifs ne disposant pas d'un système de tri des déchets ;
- Part moyenne de surface artificialisée.

### Objectifs du fonds - engagements ESG

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

Par conséquent, la SCPI LOG IN met en place une stratégie d'investissement socialement responsable dédiée, visant à contribuer à la réindustrialisation de l'Europe tout en 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

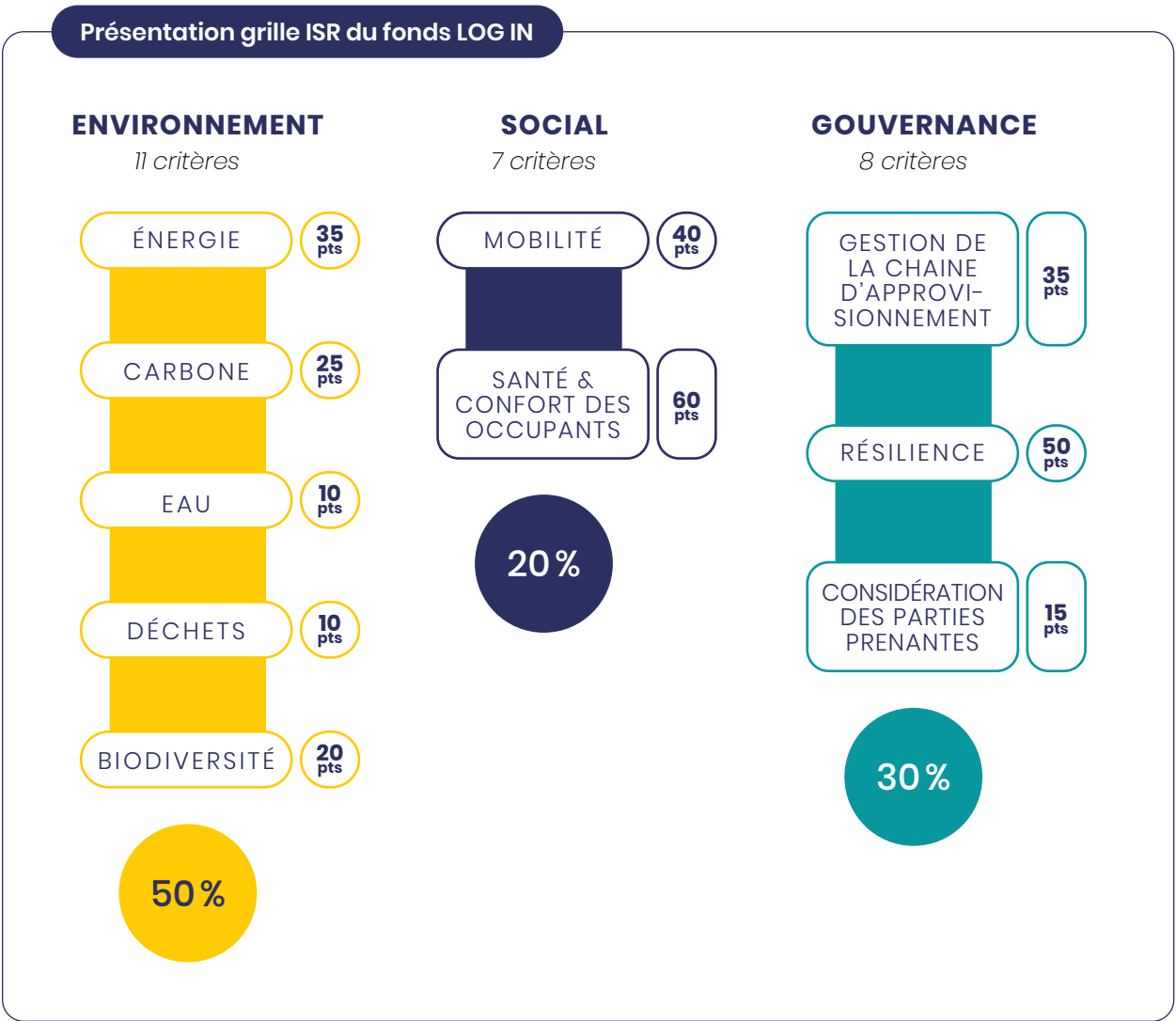
LOG IN cherche à accroître le confort et le bien-être des utilisateurs, l'accessibilité de ses immeubles en termes de mobilités douces, mais également l'inclusion via des mesures liées à l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite. Elle veille également à assurer la qualité de vie et le confort des usagers en réalisant des contrôles réguliers de la qualité de l'air et de l'eau, et en évaluant la satisfaction des locataires grâce à la diffusion de questionnaires adaptés.



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.

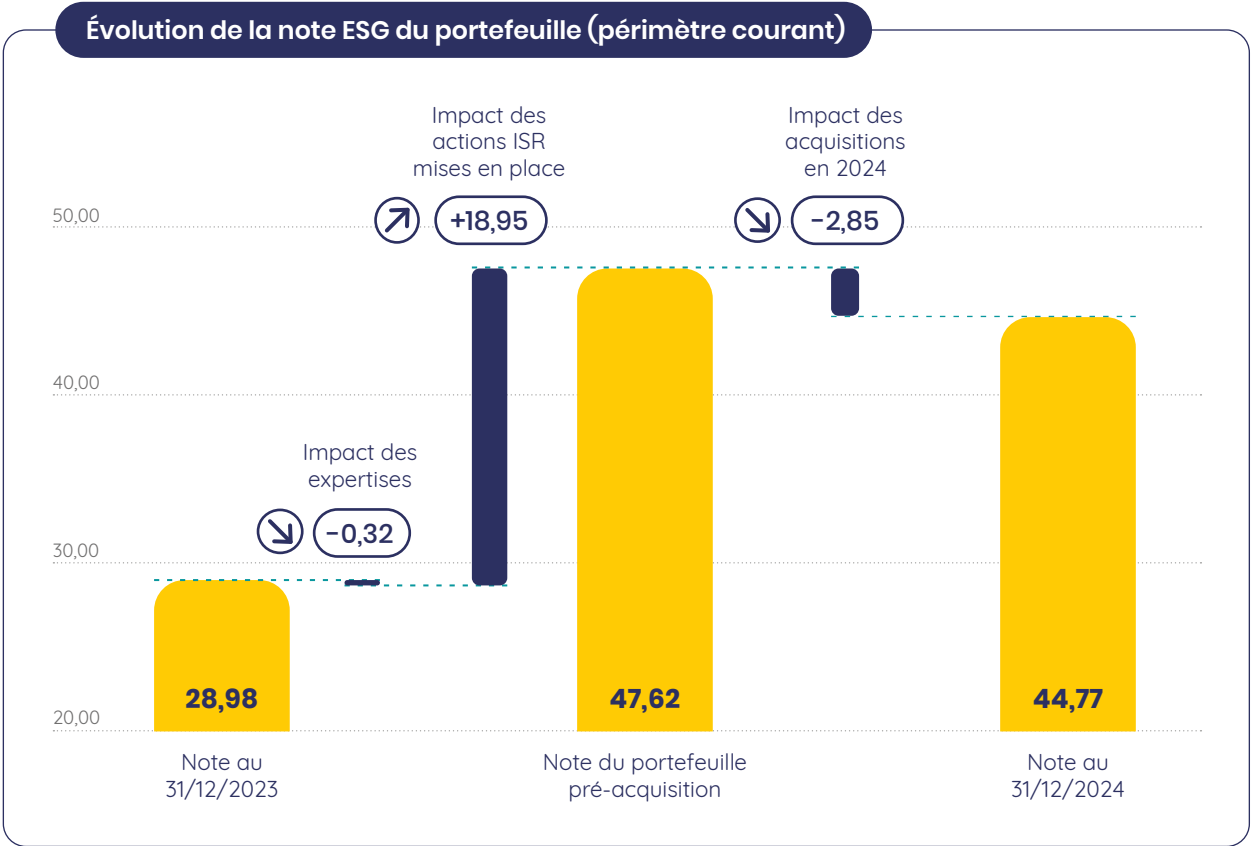
Ces 3 axes stratégiques ont permis à la SCPI LOG IN de mettre en place une grille d'évaluation ESG des actifs dans lesquels elle investit. Chaque actif fait l'objet d'une évaluation sous ce prisme ESG dès la phase d'acquisition, puis d'une mise à jour annuelle lors de son exploitation.



Évolution de la note ESG à périmètre courant

Au 31/12/2024, la notation ESG moyenne du portefeuille s'élève à 44,77 points, en progression de près de 15,8 points par rapport à l'année passée et de 26,4 points par rapport à la note du portefeuille au 31/12/2022. La poursuite de la

phase d'audit et la mise en application du plan d'action a permis une évolution à la hausse de 18,95 points, alors que les acquisitions ont légèrement pénalisé la performance ESG (-2,85). Cet effet dilutif de la performance du portefeuille à l'acquisition est en ligne avec la stratégie Best-in-Progress de LOG IN dont la vocation est d'acquérir des actifs ayant un potentiel d'amélioration.



Les indicateurs communiqués utilisent les données de l'année 2023, obtenues auprès des locataires à la fin de l'année 2024. Les données de l'année 2024 sont en cours de collecte.

Réalisations 2024

En 2024, LOG IN a poursuivi l'intégration de sa stratégie ESG sur l'ensemble de son patrimoine, s'appuyant sur les préconisations issues des différents audits menés (Energy & Net Zero, biodiversité, qualité de l'air et de l'eau, risques climatiques). Parallèlement, la SCPI a renforcé son dispositif d'acquisition en améliorant son processus de due diligence et renforçant ainsi la cohérence stratégique entre les nouveaux investissements et les objectifs de performance extra-financière de la SCPI. Au 31/12/2024, le montant des actions ESG réalisées sur l'année s'élève à 140,7 K€.



## FOCUS SUR LES RÉALISATIONS 2024

### ÉLARGISSEMENT DES AUDITS ET ÉTUDES

Plusieurs campagnes d'audit ciblées (qualité de l'eau, de l'air, analyses Energy & Net Zero) ont été menées, fournissant une vision affinée des solutions permettant des économies d'énergie et des pistes de réduction des émissions de GES.

Les diagnostics « biodiversité » (flash diagnostic et calcul du Coefficient Biodiversité) ont été amorcés pour orienter des actions concrètes, telles que la création de « parkings verts » ou l'installation d'abris pour la faune.

### RENFORCEMENT DU VOLET SOCIAL

L'ensemble des actifs a fait l'objet d'un questionnaire de satisfaction envoyé aux locataires, favorisant un retour d'information précieux sur leurs attentes et leur perception des améliorations ESG.

Des guides de bonnes pratiques ont été diffusés auprès de 100% des Asset Managers et Property Managers, formalisant les engagements de la SCPI et leur rôle dans la mise en œuvre de la feuille de route.

### GOVERNANCE ET CONTRACTUALISATION

Plus de 90% des AM/PM sont désormais contractuellement engagés via une clause ESG, assurant un suivi régulier des indicateurs (consommations, émissions, etc.) et la mise en œuvre progressive des recommandations.

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

### INTÉGRATION ET RÉALISATION DES RECOMMANDATIONS TECHNIQUES

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

Les taux d'intégration dans le plan de travaux s'établissent entre 33% et 85% selon les actifs, témoignant d'une forte volonté de mise en œuvre. Pour l'instant, la réalisation effective des travaux demeure partielle (souvent 0%), la majorité des interventions étant planifiée pour l'exercice 2025. Un exemple notable est Sheffield, où le remplacement partiel de la chaudière gaz par un système électrique a déjà été mené, atteignant un taux de réalisation de 17%.

Grâce à ces avancées, LOG IN conforte sa position de SCPI responsable et démontre sa capacité à piloter efficacement des projets ESG ambitieux, tant sur le volet environnemental que social et de gouvernance.

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

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

• **La part des actifs ayant réalisé au moins 30% des actions du plan d'action lié à l'audit énergétique** est calculée en divisant la valeur des actifs ayant 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 la valeur des actifs dont les AM et PM sont engagés via une clause ESG par la valeur totale des 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

ENJEUX	INDICATEURS	COUVERTURE DE LA DONNÉE 31/12/2024	COUVERTURE DE LA DONNÉE 31/12/2023	PÉRIMÈTRE	MOYENNE À L'ÉCHELLE DU FONDS 31/12/2024	MOYENNE À L'ÉCHELLE DU FONDS 31/12/2023	BENCHMARK (SURPERFORMANCE SUR 2 CRITÈRES)
ENVIRONNEMENT	Consommations énergétiques (kWhEF/m².an)	65,3 %	41 %	100 %	196,85 kWhEF/m².an	178,81 kWhEF/m².an	431,6 kWhEF/m².an
	Émissions de GES (kgCO2eq/m².an)	65,3 %	41 %	100 %	57,15 kgeq.CO2/m².an	62,07 kgeq.CO2/m².an	113,62 kgeq.CO2/m².an
	Part d'énergie renouvelable consommée (consommée ou produite sur place)	16 %	0 %	100 %	4 %	0 %	
	Actions permettant la réduction des consommations (% d'actifs ayant réalisé au moins 30 % du plan d'action lié à l'audit énergétique)	100 %	100 %	100 %	0 %	0 %	
	Actions permettant la préservation de la biodiversité (% d'actifs ayant réalisé au moins 1 action de préservation de la biodiversité)	100 %	100 %	100 %	0 %	0 %	
SOCIAL	Nombre de lignes de transport à proximité (% d'actifs ayant au moins 1 ligne de TC à moins d'1 km)	100 %	100 %	100 %	92 %	89 %	
	Contrôle de la qualité de l'air (% d'actif ayant réalisé un contrôle)	100 %	100 %	100 %	46 %	11 %	
	Contrôle de la qualité de l'eau (% d'actif ayant réalisé un contrôle)	100 %	100 %	100 %	46 %	11 %	
GOUVERNANCE	Part des AM et PM engagés via une clause ESG	100 %	100 %	100 %	92 %	50 %	
	Réalisation d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif (% d'actifs ayant pris en compte 5 aléas dans leur cartographie des risques)	100 %	100 %	100 %	65 %	33 %	

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

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

- 1. Locaux industriels et activités (74%) :** Benchmark spécifique aux besoins énergétiques de ce type de bâtiment.
- 2. Laboratoires (8,4%) :** Intégration de besoins spécifiques tels que la ventilation et les équipements techniques.
- 3. Logistique (17,6%) :** Benchmark couvrant les besoins énergétiques des entrepôts.
- B. Fiabilité :** Les benchmarks CIBSE sont basés sur des données réelles et éprouvées, largement utilisées dans des évaluations similaires en Europe et au Royaume-Uni.

COUVERTURE DE LA DONNÉE

Concernant l'intensité énergétique moyenne du portefeuille et les émissions de GES la donnée est connue à hauteur de 65,3 % contre 41 % l'année passée. Cette nette progression est essentiellement due à l'amélioration des process de due diligence ESG à l'acquisition des actifs. Pour certains actifs, seules les données issues des DPE sont disponibles, et non les consommations réelles. Nous avons donc choisi de présenter un indicateur fondé sur des données fiables plutôt que sur des estimations.

Les indicateurs consommations énergétiques, émissions de gaz à effet de serre et part d'énergie renouvelable consommée communiqués utilisent les données de l'année 2023, obtenues auprès des locataires à la fin de l'année 2024. Les données de l'année 2024 sont en cours de collecte.

Suivi de l’engagement des parties prenantes

Le suivi de l’engagement des parties prenantes met en évidence une forte implication sur plusieurs volets de la démarche ESG de LOG IN. Du côté des locataires, certaines actions – telles que l’envoi du guide des bonnes pratiques et du questionnaire de satisfaction, réalisés à 100% – dépendent exclusivement de la maîtrise opérationnelle de LOG IN. Au total, 77% des locataires ont répondu au questionnaire, et parmi eux, 79% déclarent un niveau de satisfaction d’au moins 75%. En revanche, d’autres initiatives reposent davantage sur l’implication des preneurs. Ainsi, 14% des locataires ont participé à une session de sensibilisation ESG, et une annexe environnementale est intégrée dans 43% des nouveaux baux signés. Ces chiffres traduisent une progression encore partielle, qui met en évidence l’importance du maintien d’un dialogue régulier et constructif pour faire évoluer les pratiques.

Concernant les actifs, plusieurs équipements dépassant les exigences réglementaires ont été identifiés : 26% disposent de locaux de stockage pour vélos et 32% sont équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques. D’autres aménagements restent moins fréquents, comme les dispositifs de recharge pour vélos électriques (0%) ou les plans de covoiturage (7%).

Sur le plan corporate, la société de gestion poursuit ses initiatives de formations en interne afin de sensibiliser l’ensemble des collaborateurs aux enjeux ESG et 100% des collaborateurs ont été formés aux enjeux ESG au cours de l’exercice écoulé. Dans cette dynamique, les équipes Fund, Investissement, Asset Management et ESG ont obtenu leur certification AMF Durable dès le début de l’année 2024.

Enfin, la transparence des démarches ESG et la communication au moins une fois par an des avancées auprès des investisseurs illustrent l’engagement affirmé de LOG IN en faveur du développement durable.

Plan d’action et répartition budgétaire 2025

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

- **Études et audits (~33%)** : Ces travaux portent sur l’évaluation de la performance énergétique, la trajectoire Net Zéro, la qualité de l’air et de l’eau, ou encore l’analyse des risques climatiques. Ils fournissent une vision précise des pistes d’amélioration ESG et permettent de hiérarchiser les priorités d’action.
- **Biodiversité (~25%)** : Afin de préserver et développer les écosystèmes sur ses actifs, LOG IN prévoit divers aménagements, tels que la conversion de certains espaces en parkings « verts », l’entretien et le renouvellement des espaces végétalisés, ou l’installation d’abris pour la faune.
- **Réglementation (~12%)** : Des actions spécifiques sont engagées pour se conformer aux évolutions légales, tels que l’inspection des réseaux de gaz et l’aménagement des parkings afin de respecter les normes en vigueur.
- **Énergie (~31%)** : Ce dernier volet vise la réduction de l’empreinte carbone et l’amélioration de l’efficacité énergétique. Sont notamment prévus des projets de remplacement d’équipements (chaudières, éclairages), l’installation de bornes de recharge pour véhicules électriques et la mise en place d’outils de pilotage (BMS) permettant d’optimiser la consommation.

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

Log In - Reporting 2025 au titre de l’année 2024 – Les 5 actifs les plus performants

ACTIF	ADRESSE	NOTE ESG (SUR 100)	VALEUR
Pamplona Vicarli	C/ Italia 14&66 (A,B), 31 119 – Oriz, Oriz Navarre, Espagne	59,25/100	9,44 M€
Alicante	2 Calle D, 31 170 – Alicante Arazuri Navarre, Espagne	59,00/100	11,17 M€
Horstmar	3 Im Gewerbegebiet, 48 612 – Horstmar Rhénanie du Nord-Westphalie, Allemagne	56,25/100	7,80 M€
Sheffield	19 Don Road, S9 2UD – Sheffield, Royaume-Uni	50,73/100	6,95 M€
Eurocoil	21 Via del Glicine, 37051 – Bovolone, Italie	50,13/100	19,6 M€

Log In - Reporting 2025 au titre de l’année 2024 – Les 5 actifs les moins performants

ACTIF	ADRESSE	NOTE ESG (SUR 100)	VALEUR
Espelkamp	Max-Planck-Straße 1, NRW, 32339 Espelkamp, Allemagne	31,23/100	16,84 M€
Nottingham	Glaisdale Parkway, NG8 4JX – Nottingham, Royaume-Uni	32,25/100	11,05 M€
San Donato	58 Via Romaiano, 56028 San Donato, Italie	36,65/100	11,00 M€
Como	4 Via dell’Industria, 22070, Montano, Lucino, Italie	40,00/100	9,30 M€
Pamplona Nuadi	4 Calle del Marco, 31 114-Pampelune, Costa Blanca, Espagne	40,75/100	12,95 M€

Log In - Reporting 2025 au titre de l’année 2024 – Les 5 actifs ayant les valorisations les plus importantes

ACTIF	ADRESSE	NOTE ESG (SUR 100)	VALEUR
Eurocoil	21 Via del Glicine, 37051 Bovolone, Italie	50,13/100	19,6 M€
Espelkamp	Max-Planck-Straße 1, NRW, 32339 Espelkamp, Allemagne	31,23/100	16,84 M€
Collesalvetti	5 Via Genova, 57014 Collesalvetti, Italie	47,5/100	13,80 M€
Pamplona Nuadi	4 Calle del Marco,31 114 - Pampelune, Costa Blanca, Espagne	40,75/100	12,95 M€
Alnwick	Taylor Drive, NE66 2DH Alnwick, Royaume-Uni	43,50/100	11,46 M€



Exemples d'Actifs – Stratégie Best in Progress

Pour chaque actif sont présentés des indicateurs détaillés sur 3 piliers (Environnement, Social, Gouvernance), ainsi que des notations et des plans d'action pour 2024 et 2025.

FOCUS ACTIF – ALICANTE



NOTE ESG  
**22,00** en 2022  
**59,00** en 2024

Depuis son intégration au portefeuille, l'actif Alicante a connu une amélioration significative de sa performance ESG, en ligne avec la stratégie Best in Progress de la SCPI LOG IN. Sa note ESG est passée de 22,00 en 2022 à 59,00 en 2024, principalement grâce à la mise en œuvre progressive d'un ensemble d'actions environnementales, sociales et de gouvernance.

**16**  
POINTS  
D' ACTIONS  
EN 2024

Au total, 16 points d'actions ont été déployés en 2024, incluant :

- L'intégration de plus de 75% des recommandations issues de l'audit Energy & Net Zero au PPA ;
- La réalisation d'un audit biodiversité flash et le calcul du Coefficient de Biodiversité des Sols (CBS) ;
- La diffusion d'un questionnaire de satisfaction utilisateurs ;
- La conduite d'audits sur la qualité de l'air et de l'eau.

**100 %**  
DES AM ET PM  
COUVERTS

Sur le volet gouvernance, l'actif bénéficie d'un engagement complet avec 100 % des AM et PM couverts par une clause ESG, ainsi que la diffusion d'un guide de bonnes pratiques aux parties prenantes locales.

  
COLLECTE DE  
DONNÉES

Pour les premiers actifs acquis par LOG IN, la progression de la note ESG s'explique également par le renforcement progressif de la collecte de données. Peu d'indicateurs étaient disponibles lors de l'acquisition ; les démarches engagées avec les locataires et les audits menés depuis 2023 et poursuivis en 2024 ont permis de rassembler les informations clés nécessaires à la définition du plan d'action.

**7**  
POINTS  
D' ACTIONS  
EN 2025

Un plan complémentaire de 7 points est prévu pour 2025, pour un budget de 44 K€, comprenant :

- Une étude de faisabilité pour l'installation d'une GTB,
- L'aménagement de places de parking végétalisées, d'abris et de niches,
- Ainsi que le renforcement du contrôle environnemental intérieur (air & eau).

FOCUS ACTIF – PAMPLONA NUADI



NOTE ESG  
**15,25** en 2022  
**40,75** en 2024

Depuis son intégration au portefeuille, l'actif Pamplona Nuadi a connu une amélioration significative de sa performance ESG, en ligne avec la stratégie Best in Progress de la SCPI LOG IN. Sa note ESG est passée de 15,25 en 2022 à 40,75 en 2024, grâce à la mise en œuvre progressive d'un ensemble d'actions environnementales, sociales et de gouvernance.

**17,75**  
POINTS  
D' ACTIONS  
EN 2024

Au total, 17,75 points d'actions ont été mis en œuvre en 2024, permettant de faire progresser la note au 31/12/2023 de 23 à 40,75, notamment grâce à :

- L'intégration de 40 % des recommandations de l'audit Energy & Net Zero dans le PPA ;
- La réalisation d'un audit biodiversité flash et le calcul du Coefficient de Biodiversité des Sols (CBS) ;
- La diffusion et le retour d'un questionnaire de satisfaction utilisateurs ;
- La conduite d'audits sur la qualité de l'air et de l'eau.

**100 %**  
DES AM ET PM  
COUVERTS

En matière de gouvernance, l'actif affiche un taux d'engagement ESG complet, avec 100 % des AM et PM couverts par une clause ESG, ainsi que la diffusion d'un guide de bonnes pratiques aux interlocuteurs locaux.

  
COLLECTE DE  
DONNÉES

La progression constatée est également liée à l'amélioration progressive de la collecte de données.

**7**  
POINTS  
D' ACTIONS  
EN 2025

Un plan complémentaire de 7 points est prévu en 2025, pour un budget estimé à 59 K€, comprenant :

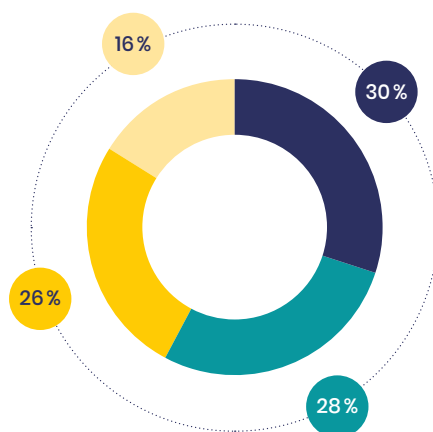
- Un renforcement du contrôle environnemental (air & eau),
- L'installation de bornes de recharge électrique,
- Une étude de faisabilité pour la mise en place d'une GTB,
- Et l'aménagement d'espaces Evergreen, d'abris et de niches.

## 2.5 ÉLÉMENTS FINANCIERS

### Loyers quittancés en 2024

#### Répartition des produits immobiliers en 2024

- Espagne
- Royaume-Uni
- Italie
- Allemagne



Les produits immobiliers ont représenté 7,2 M€ répartis de la manière ci-contre.

Au 31 décembre 2024, il n'existe pas de créances locatives non recouvrées supérieures à 3 mois.

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

Les charges immobilières (hors travaux) ont représenté 527 K€. Elles représentent principalement les taxes foncières (225 K€), les primes d'assurances (179 K€), les charges de property management (78 K€), les charges de copropriétés (-3 K€) et les autres taxes immobilières (48 K€). Une partie de ces charges fait l'objet d'une refacturation aux locataires représentant 322 K€.

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 2024, aucune dotation ni reprise sur provision pour travaux n'ont été comptabilisées. 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 150,3 K€ de travaux sur l'année 2024 dont 140,7 K€ incluant les audits et travaux réalisés dans le cadre du label ISR et 9,6 K€ complémentaires relatifs aux immeubles du portefeuille.

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 2024.

### Endettement et levier

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

Par ailleurs, conformément à l'article 3.2 de la Note d'Information de LOG IN, son patrimoine

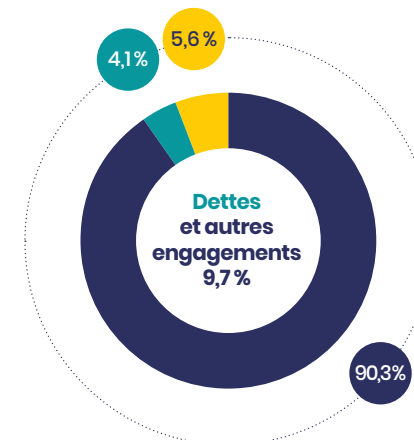
peut être constitué d'immeubles acquis en état futur d'achèvement (« VEFA ») ou dans le cadre de vente à terme.

LOG IN a mis en place au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2024 une ligne de crédit renouvelable de 10 M€ visant à fluidifier le processus d'investissement. Au 31/12/2024 cette ligne était utilisée à concurrence de 6,7 M€.

À l'exception de ce financement renouvelable, toutes les acquisitions de LOG IN ont été réalisées en employant les fonds issus de la collecte.

#### Dettes et autres engagements : 9,7%

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



Le ratio LTV<sup>1</sup> de LOG IN au 31 décembre 2024 représente 4,45% de la valeur vénale des immeubles et le Ratio Dettes et autres engagements de l'ASPIM calculé selon la méthodologie ASPIM représente 9,7% de la valeur des immeubles.

Au titre de l'exercice 2024, le montant des frais financiers relatifs à l'endettement bancaire a représenté 14 969,85 €.



### Produits financiers

La SCPI a perçu des revenus financiers provenant de ses placements de trésorerie en attente d'investissement.

Ces produits financiers ont représenté 769 K€.

1. LTV (ou Loan To Value) est un ratio financier qui rapporte le montant de la dette tiré à la valeur vénale des biens immobiliers.



Commissions perçues par la société de gestion

Au titre de l'exercice 2024, Theoreim a perçu les commissions suivantes :

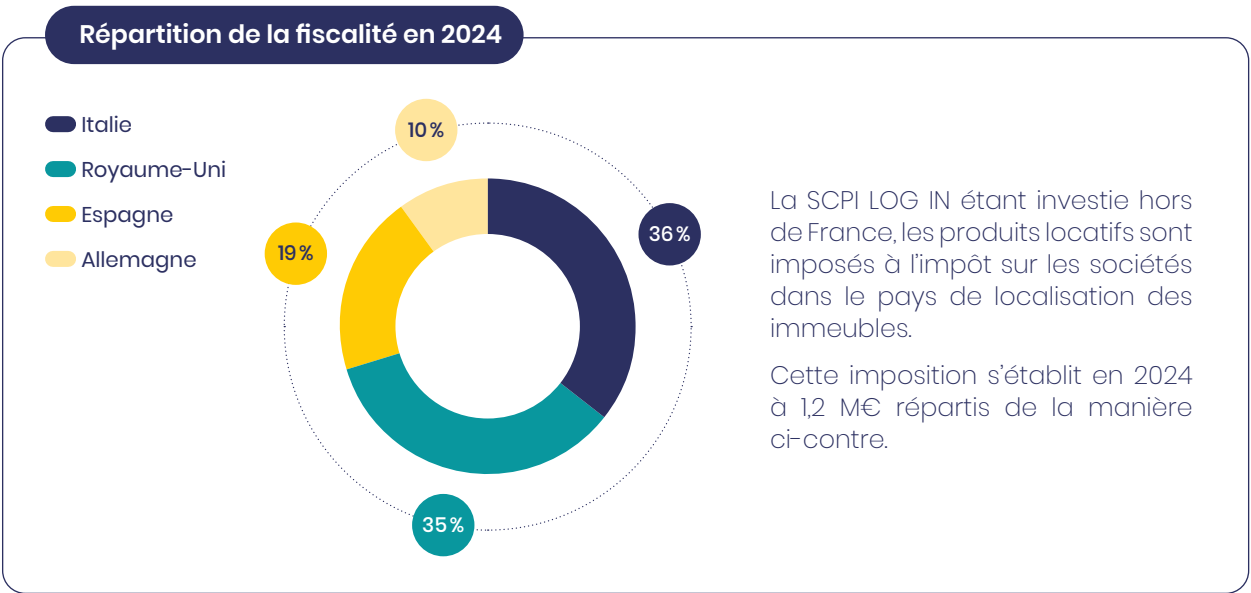
- **Des commissions de souscription** : elles représentent 10% HT du prix de souscription et permettent notamment de couvrir les frais de collecte.
- **De la commission de gestion** : elle a représenté 10% HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et des autres produits encaissés. 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.
- **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 31/12/2024	AU 31/12/2023
Commission de gestion	798 314 €	386 939 €
Commission d'acquisition	544 306 €	589 601 €
Commission de souscription	5 576 450 €	5 776 950 €
TOTAL	6 919 070 €	6 753 490 €

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

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.

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

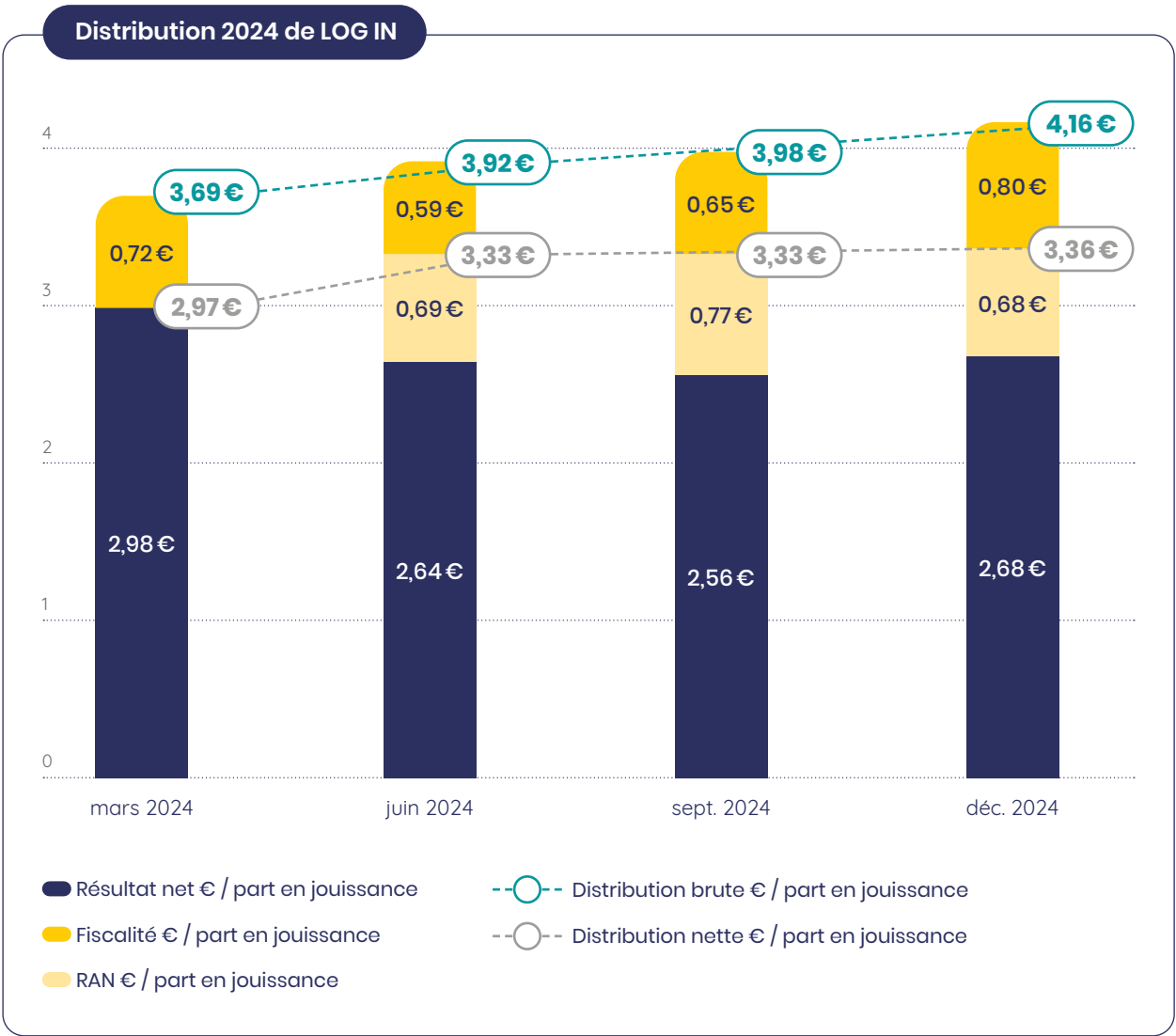


Résultat et distribution

Le résultat net de LOG IN s'élève à 4 822 K€ au titre de l'exercice 2024.

LOG IN a distribué 5 817 K€ d'acomptes sur dividende provenant du résultat courant pour 4 822 K€ et du report à nouveau à concurrence de 995 K€ (soit 17% de la distribution).

Rapportée à une part de pleine jouissance, cette distribution représente un montant de 12,99 €/part. Cette distribution correspond à un Taux de Distribution<sup>1</sup> de 6,30% en 2024. La part de la fiscalité étrangère payée par la SCPI pour le compte de l'associé<sup>2</sup> dans le total de la distribution représente 1,10%.



1. Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable.

2. L'imposition des dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

EN EUROS PAR PART MOYENNE EN JOUISSANCE SUR L'EXERCICE	2022		2023		2024	
	EN € / PART	EN % DES REVENUS	EN € / PART	EN % DES REVENUS	EN € / PART	EN % DES REVENUS
REVENUS						
Recettes locatives brutes et produits divers	0,46 €	46 %	17,39 €	88 %	15,48 €	90 %
Produits financiers liés aux participations <sup>1</sup>	0,00 €	0 %	0,00 €	0 %	0,00 €	0 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,53 €	54 %	2,44 €	12 %	1,72 €	10 %
Produits divers <sup>2</sup>	0,00 €	0 %	0,02 €	0 %	0,02 €	0 %
TOTAL DES REVENUS <sup>3</sup>	0,99 €	100 %	19,85 €	100 %	17,22 €	100 %
CHARGES						
Commissions de gestion	0,00 €	0 %	1,79 €	49 %	1,79 €	49 %
Autres frais de gestion	0,77 €	0 %	1,13 €	31 %	1,30 €	36 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00 €	0 %	0,08 €	2 %	0,04 €	1 %
Charges locatives non récupérées	0,01 €	0 %	0,61 €	17 %	0,46 €	13 %
Charges financières	0,00 €	0 %	0,00 €	0 %	0,03 €	1 %
Sous-total CHARGES EXTERNES	0,77 €	0 %	3,62 €	100 %	3,63 €	100 %
Amortissement net <sup>4</sup>	0,00 €	0 %	0,00 €	0 %	0,00 €	0 %
Provisions nettes <sup>5</sup>	0,00 €	0 %	0,00 €	0 %	0,00 €	0 %
Sous-total CHARGES INTERNES	0,00 €	0 %	0,00 €	0 %	0,00 €	0 %
TOTAL DES CHARGES	0,77 €	0 %	3,62 €	100 %	3,63 €	100 %
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT ÉTRANGER	0,22 €	100 %	16,23 €	100 %	13,60 €	100 %
IMPÔT ÉTRANGER	0,09 €		2,25 €		2,78 €	
RÉSULTAT COURANT APRÈS IMPÔT ÉTRANGER	0,13 €		13,99 €		10,82 €	
dont						
Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	0,00 €		13,60 €		13,05 €	
Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	0,00 €		13,46 €		12,84 €	
REPORT À NOUVEAU ANNUEL	0,13 €		0,38 €	100 %	-2,23 €	100 %

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



2.6 VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2024

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	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2024
Valeur nette comptable des immeubles	82 460 066,19 €	82 460 066,19 €	137 597 870,05 €
Autres actifs nets	8 613 426,36 €	33 879 312,53 €	-2 238 813,75 €
Valeur comptable	91 073 492,55 €	116 339 378,72 €	135 359 056,30 €
Valeur comptable / part	211,05 €	213,45 €	207,32 €

Valeur des immeubles	85 843 593,37 €	87 949 697,54 €	151 211 413,40 €
Autres actifs nets	8 613 426,36 €	33 879 312,53 €	-2 238 813,75 €
Valeur de réalisation	94 457 019,73 €	121 829 010,07 €	148 972 599,66 €
Valeur de réalisation / part	218,89 €	223,52 €	228,17 €
(% Valeur de reconstitution)	84,99 %	86,07 %	83,95 %

Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine	5 563 679,55 €	5 558 608,41 €	10 728 020,83 €
(/part)	12,89 €	10,20 €	16,43 €
(en % de la valeur de reconstitution)	5,01 %	3,93 %	6,05 %
Commission de souscription au moment de la reconstitution	11 113 411,03 €	14 154 179,83 €	17 744 513,39 €
(/part)	25,75 €	25,97 €	27,18 €
(en % de la valeur de reconstitution)	10 %	10 %	10 %
Valeur de reconstitution	111 134 110,31 €	141 541 798,31 €	177 445 133,88 €
Valeur de reconstitution / part	257,54 €	259,69 €	271,78 €

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

Nous vous rappelons qu'au 31 décembre 2024, le prix de souscription est de 250 € et le prix de retrait est fixé à 225 €.

Au cours de l'année 2024, la valeur de reconstitution de LOG IN a évolué positivement de +5,5% et se positionne désormais à +8,7% du prix de souscription.

– Valeur comptable

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

Au 31 décembre 2024, la valeur comptable de la SCPI est de 135 359 056,30 € (soit 207,32 €/part).

– Valeur de réalisation

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

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

Au 31 décembre 2024, la valeur de réalisation est de 148 972 599,66 € (soit 228,17 €/part).

– Valeur de reconstitution

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

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

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

Au 31 décembre 2024, la valeur de reconstitution est de 177 445 133,88 € (soit 271,78 €/part).

Capital et marché des parts de la SCPI

LOG IN est une SCPI à capital variable, créée le 3 octobre 2022. Au 31 décembre 2024, la capitalisation de la SCPI s'élève à 163,2 millions d'euros, répartie en 652 894 parts détenues par 2 833 associés.

	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2023	MOUVEMENT PARTS		SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2024
		COLLECTE (+)	RETRAIT (-)	
Nombre de parts	431 526 parts	223 058 parts	1 690 parts	652 894 parts
Prix de part	250 €	250 €	250 €	250 €
Capitalisation	107 881 500 €	55 764 500 €	422 500 €	163 223 500 €

Au cours de l'exercice 2024, 1 690 parts ont fait l'objet d'un retrait. Au 31 décembre 2024, 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).

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

Le début de l'année 2025 est marqué par une poursuite des souscriptions avec une collecte nette de retraits de 12,6 M€ au 1<sup>er</sup> trimestre, démontrant l'attractivité de LOG IN dans le contexte actuel.

De plus, votre SCPI a finalisé, en février 2025, l'acquisition d'un actif industriel pour 7,2 M€ HD à Galway, premier actif de LOG IN en Irlande.

## 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.441-6I-1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU

						0 JOUR (indicatif)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT											
Nombre de factures concernées											10
Montant total des factures concernées TTC							62 571,72	2 764,50	8 872,16	74 208,38	
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC							1,76 %	0,08 %	0,25 %	2,08 %	
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC											
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES											
Nombre de factures exclues						N/A					
Montant total des factures exclues						N/A					
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DE COMMERCE)											
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						Délais contractuels : Délais légaux : 45 jours					
Montant des achats 2024						3 563 606,88					

ARTICLE D.441-6I-1° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU

		0 JOUR (indicatif)		1 À 30 JOURS		31 À 60 JOURS		61 À 90 JOURS		91 JOURS ET PLUS		TOTAL	
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT													
Nombre de factures concernées												9	
Montant total des factures concernées TTC				897 365,19		550 000,00				67 811,96		617 811,96	
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC													
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC				12,43%		7,62%				0,94%		8,56%	
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES													
Nombre de factures exclues				N/A									
Montant total des factures exclues				N/A									
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DE COMMERCE)													
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement				Délais contractuels : Délais légaux :									
Montant du chiffre d'affaires 2024				7 221 465,00									



## PARTIE 3

# Contrôle interne et gestion des risques



**3.1** Rémunération  
des preneurs de risque  
**PAGE 46**

**3.2** La politique de gestion  
des risques  
**PAGE 46**

**3.3** Contrôle interne  
**PAGE 47**

**3.4** Responsabilité  
professionnelle de la société  
de gestion et de l'expert  
immobilier  
**PAGE 48**

**3.5** Conseil de surveillance  
**PAGE 48**

## 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 Theoreim 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 2024, Theoreim a consacré 1 783 939 € au titre de la masse salariale dont 94,15% au titre de la rémunération fixe et 5,85% au titre de la rémunération variable. Parmi les 23 bénéficiaires au titre de l'année, 6 ont été identifiés comme preneurs de risques. Ces derniers ont perçu une rémunération totale de 870 621 € dont 98,2% correspond à de la rémunération fixe et 1,8% à de la rémunération variable.

En application de l'article 5 du Règlement SFDR, Theoreim applique une politique de non-discrimination au regard du sexe ou de l'origine. Les rémunérations fixes ou variables sont fixées en prenant en compte une équité de rémunération entre les collaborateurs au regard de leur expérience, leur fonction, leur performance et des pratiques de marché. En outre, Theoreim ne pratique pas de système de rémunération visant à la prise de risque non cohérente avec les fonds gérés et n'applique pas de rémunération en lien avec la performance des produits.

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

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



## 3.3 CONTRÔLE INTERNE

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

**Le dispositif de contrôle interne de Theoreim comprend :**

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

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

• **Le contrôle de deuxième niveau** est assuré par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Son objectif est de veiller au respect effectif des dispositions réglementaires et des obligations professionnelles en vigueur au sein de la société.

Le contrôle de deuxième niveau, également appelé contrôle permanent, est effectué selon un programme de contrôle défini par la RCCI et validé par le Président de la société. Ce

programme couvre diverses thématiques en adéquation avec l'ensemble des activités et fonctions de la société de gestion.

Parmi ces thématiques figurent, par exemple, la prévention et la gestion des conflits d'intérêts, la gestion des réclamations et le dispositif de déontologie, assurant ainsi une surveillance rigoureuse et continue des bonnes pratiques au sein de la société.

• **Le contrôle périodique** est réalisé par le prestataire externe Agama Conseil, un cabinet indépendant spécialisé dans le conseil et l'assistance aux prestataires de services d'investissement

La mission de contrôle périodique confiée à ce prestataire s'effectue également selon un plan de contrôle élaboré en collaboration avec la RCCI et validé par le Président.

Ce dispositif de contrôle assure ainsi que Theoreim respecte et applique les réglementations en vigueur, les codes de bonne conduite réglementant la profession et l'activité de gestion de portefeuille (gestion collective), ainsi que le code de déontologie relatif à la gestion de la SCPI, établi par l'association professionnelle ASPIM, dont Theoreim est membre.

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

## 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, Theoreim 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 premier niveau de la gestion de ces risques sont réalisés de façon périodique au sein de la société de gestion Theoreim. Leurs résultats sont présentés en Comité des risques qui se réunit périodiquement.



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

### – Société de gestion

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

### – Expert en évaluation immobilière (Expert immobilier)

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

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

## 3.5 CONSEIL DE SURVEILLANCE

La gestion de la SCPI est contrôlée par le Conseil de surveillance élu par l'assemblée constitutive puis par l'assemblée générale ordinaire 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. À cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la SCPI ;
- De présenter chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI.

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

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

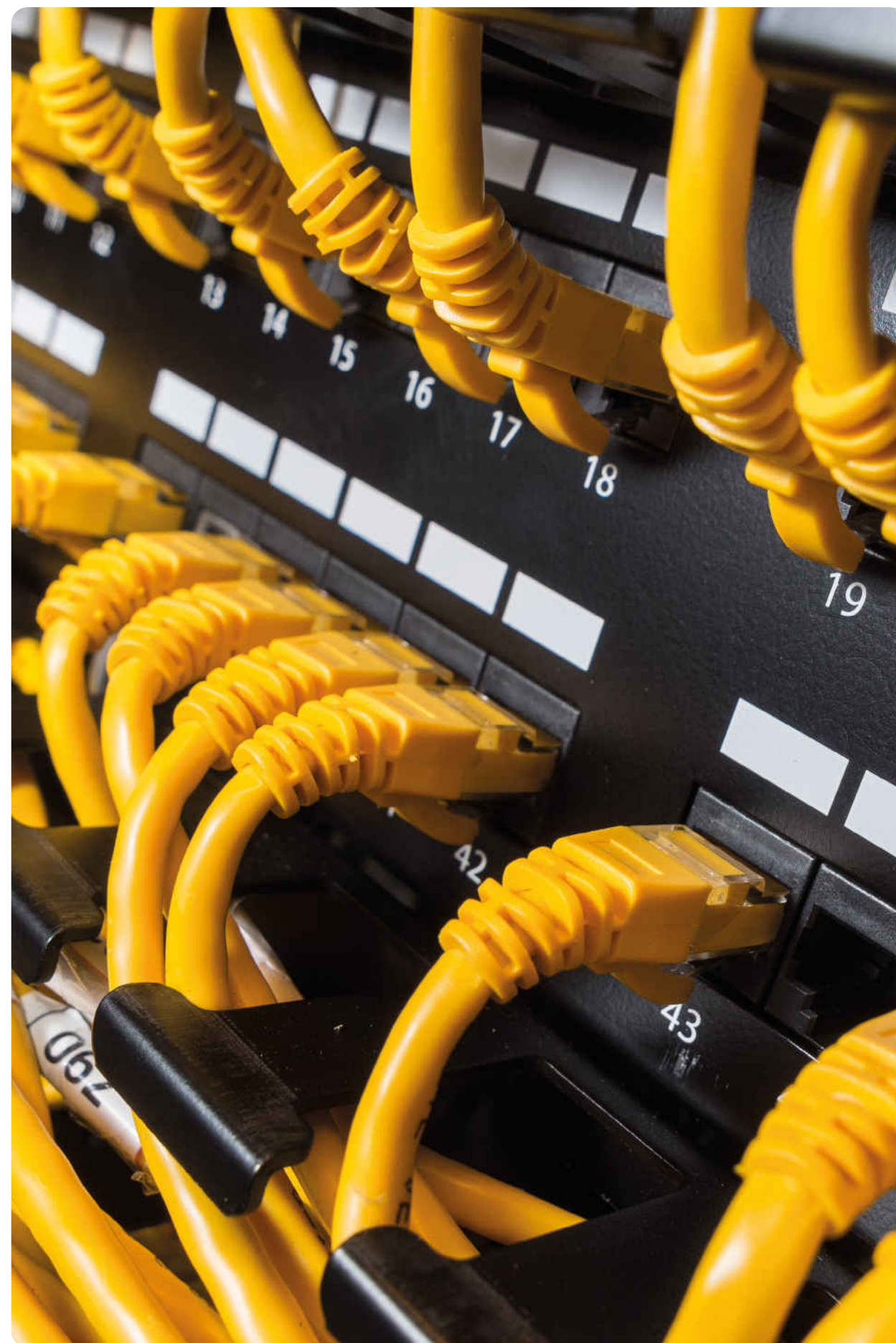
Un règlement intérieur du Conseil de surveillance a été adopté pour préciser et compléter les droits et obligations des Membres du Conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance est composé d'au moins 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 mixte du 11 juin 2025 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 RG-AMF.



## PARTIE 4

# Renouvellement intégral des Membres du Conseil de surveillance





Conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF et l'article 17.1 des statuts de la SCPI, et afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs, les mandats de la totalité des Membres du Conseil de surveillance arrivent à expiration à l'issue de l'assemblée générale mixte des associés de la SCPI du 11 juin 2025 appelée à statuer notamment sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024. Dans ce contexte, la société de gestion a lancé un appel à candidatures aux termes du bulletin trimestriel de la SCPI du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024.

L'assemblée générale mixte des associés est ainsi invitée à procéder au renouvellement intégral des Membres du Conseil de surveillance dans la limite des postes à pourvoir, à savoir entre 3 et 7 Membres ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance.

Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale des associés appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice écoulé suivant leur nomination, c'est-à-dire à l'issue de l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Par suite, et conformément aux dispositions de l'article R.214-144, II du Code monétaire et financier, vous trouverez ci-après une présentation de chacun des associés ayant candidaté aux fonctions de Membre du Conseil de surveillance.

Les candidatures à l'élection de Membre du Conseil de surveillance sont résumées ci-après :

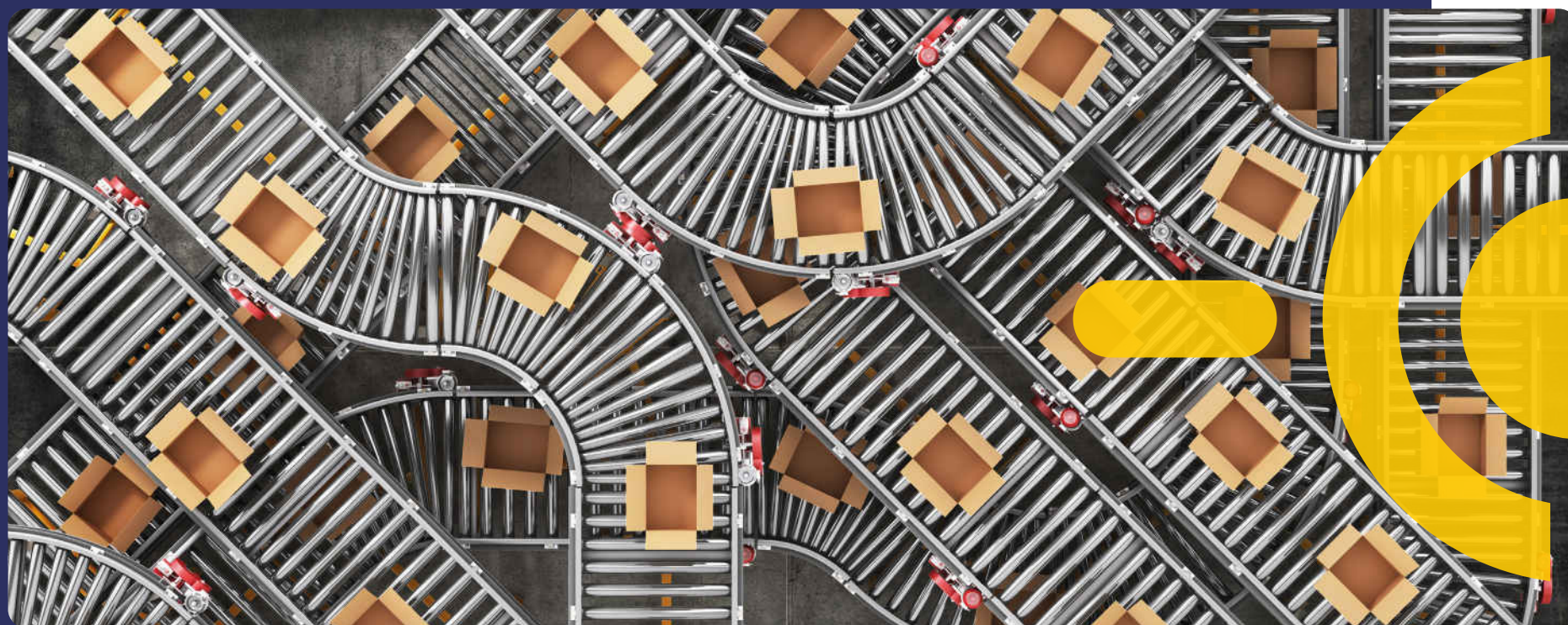


CIVILITÉ	NOM - PRÉNOM DU CANDIDAT	DATE DE NAISSANCE ÂGE <sup>(1)</sup>	PROFESSION	ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	NOMBRE DE PARTS <sup>(2)</sup>	MEMBRES DE CONSEIL DE SURVEILLANCE DE SCPI
Monsieur	CLEMENT Pierre-Olivier	23/10/1995 (29 ans)	Responsable RSE	Analyste Asset Management et développement Analyste performance durable	20	non
Monsieur	COIFFARD Pierre-Edouard	24/11/1965 (59 ans)	DG de société de gestion spécialisée dans les marchés privés	Conseiller en investissement	223	LOG IN
Monsieur	DUQUESNOIS Sylvain	08/07/1962 (62 ans)	Directeur d'agence routière	Syndic de copropriété	24	Ciloger Habitat 2 Ciloger Habitat 4 Ciloger Habitat 6
Monsieur	EL OUARITI Youssef	11/03/1986 (39 ans)	Secrétaire général - RCCI		14	Non
Madame	GIOLAI Andrée	09/04/1961 (64 ans)	Cadre A de la fonction publique territoriale	Formatrice CNPFT	200	Patrimmo Habitation 1 (Présidente)
Madame	GRANIER Noémie	07/08/1988 (36 ans)	Responsable marketing opérationnel Europe	Responsable marketing opérationnel Moyen-Orient	10	Non
Monsieur	LASSALLE Clément	06/01/1994 (31 ans)	Notaire		6	Non
Société	Lucya Group (représentée par Edouard MICHOT)	23/03/1978 (47 ans)	Fondateur Lucya Group		2 400	LOG IN
Monsieur	PFIRSCH Nicolas	23/06/1981 (43 ans)	Directeur des opérations (industrie)	Directeur Général PME	1 267	LOG IN (Président)
Société	Suravenir SA (représentée par Ronan LE GALL)	20/02/1987 (38 ans)	Responsable investissement Suravenir		110 687	Remake Live Sofidy Pierre Europe LOG IN
Monsieur	VALLERIE Sebastien	02/03/1977 (48 ans)	Directeur financier secteur des Transports et infrastructures	Membre de l'ordre des Experts Comptables d'Australie	400	Non



## PARTIE 5

# Modification des statuts et du règlement intérieur du Conseil de surveillance



**5.1** Modification des statuts  
**PAGE 57**

**5.2** Modification  
du règlement intérieur  
du Conseil de surveillance  
**PAGE 57**





Le projet de statuts et de règlement intérieur du Conseil de surveillance modifiés sont joints au texte des résolutions et aux convocations.

Nous vous proposons les modifications des statuts et du règlement intérieur du Conseil de surveillance suivant :

## 5.1 MODIFICATION DES STATUTS

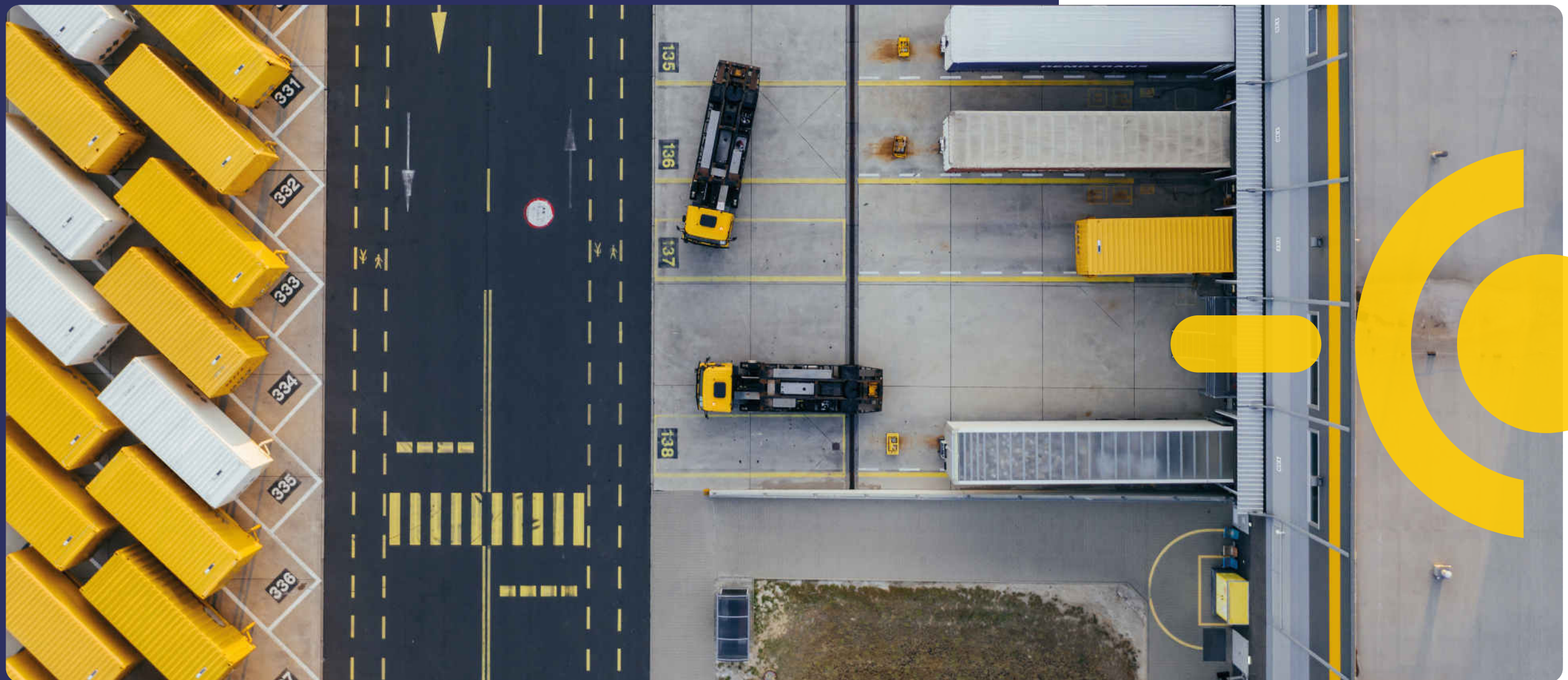
- Modification de certains articles des Statuts de la SCPI afin de tenir compte des modifications législatives intervenues dans le cadre de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 et de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 et plus généralement mise en conformité des statuts sur certains points (articles 12, 20 et 22.1 ; 17.1, 20, 21.4, 22.2, 23.2, 24 et 29) ;
- Mise à jour de l'adresse du siège social de la société de gestion (article 11) ;
- Suppression de la mention du montant du capital social dans les coordonnées de la SCPI figurant à la première page des Statuts ;
- Suppression du 3<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 17.2 (sur la prise en compte des votes par procuration dans le cadre de la nomination des Membres du Conseil de surveillance) ;
- Prise en compte de la pratique de la SCPI dans l'organisation effective des réunions du Conseil de surveillance (article 17.2).

## 5.2 MODIFICATION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

- Modification de l'article 2 afin de tenir compte des modifications législatives intervenues dans le cadre de l'Ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 ;
- Modification de l'article 5 du règlement intérieur du Conseil de surveillance afin de tenir compte des modifications législatives intervenues dans le cadre de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 ;
- Mise à jour des informations de la SCPI et de la société de gestion figurant à la première page ;
- Modification des conditions pour être candidat au poste de Membre du Conseil de surveillance (article 3) ;
- Suppression de la deuxième phrase du 5<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 3 (sur la prise en compte des votes par procuration dans le cadre de la nomination des Membres du Conseil de surveillance) ;
- Réduction du nombre minimum de réunions du Conseil de surveillance (article 4.2) ;
- Réduction du délai de convocation des Membres du Conseil de surveillance de 10 jours à 7 jours (article 4.3) ;
- Prise en compte de la pratique de la SCPI dans l'organisation effective des réunions du Conseil de surveillance (articles 4.1, 4.4, 4.6 et 4.7).

## PARTIE 6

# Rapport du Conseil de surveillance





Mesdames, Messieurs,

Conformément aux réglementations en vigueur, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024 de la SCPI LOG IN.

Dans le cadre de sa mission de vérification et de contrôle, le Conseil de surveillance, composé de sept Membres, s'est réuni à trois reprises depuis l'assemblée générale de juin 2024. Il a reçu toutes les informations et explications nécessaires de la part de la société de gestion et du Commissaire aux comptes, notamment sur l'évolution du capital et la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI. De plus, la société de gestion a indiqué qu'aucune nouvelle convention relevant de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier n'a été conclue durant l'exercice 2024.

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

Le Conseil de surveillance de la SCPI, constitué de sept Membres désignés par l'assemblée générale, sera intégralement renouvelé à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024, conformément aux règles applicables. Un appel à candidature a été effectué au travers du bulletin trimestriel d'information du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024. Nous rappelons également que ses Membres ne perçoivent aucun jeton de présence.

Nous vous informons que lors de sa réunion du 25 avril 2025, 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 11 décembre 2024 ;
- examen des comptes de l'exercice clos le 31/12/2024 arrêtés par la Gérance ;
- prise d'acte de l'affectation en report à nouveau d'un montant prélevé sur le compte « prime d'émission » ;
- examen du projet de rapport de gestion de la Gérance ;
- établissement et approbation du rapport général du Conseil de surveillance relatif à l'exercice clos le 31/12/2024 et de son rapport spécial sur 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 mixte de la SCPI appelée à statuer sur l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2024 ;

## ■ Activité et gestion de la SCPI en 2024

Au cours de l'exercice 2024, la SCPI LOG IN a enregistré une collecte brute de 55,8 millions d'euros, portant sa capitalisation à 163,2 millions d'euros au 31 décembre 2024. Les demandes de retrait sont restées limitées avec 6 ordres concernant 1 690 parts, soit 380 250 euros, reçus sur l'exercice. Toutes les demandes ont été exécutées et, à la date de rédaction de ce rapport, aucune part n'est en attente de retrait.

Grâce à cette collecte dynamique, cinq investissements ont été réalisés au cours de l'exercice pour un montant total de 54,4 millions d'euros hors droits. LOG IN détient désormais 13 actifs répartis dans quatre pays européens : Allemagne (16%), Italie (36%), Royaume-Uni (26%) et Espagne (22%), couvrant trois typologies d'actifs : locaux industriels (72%), logistique (20%) et Life Science (8%). Le taux d'occupation financier est de 100 %, avec une durée ferme résiduelle des baux de 9,7 ans au 31 décembre 2024.

LOG IN dispose d'une option d'achat pour un bâtiment en rénovation, dont la livraison est prévue au premier semestre 2025, représentant un investissement de 2,8 millions d'euros hors droits. Par ailleurs, une promesse de vente a été signée le 17 décembre 2024 pour un actif industriel en Irlande, d'un montant de 7,2 millions d'euros hors droits. La réitération de la vente est intervenue le 26 février 2025.

L'intégralité de la collecte réalisée en 2024 a été investie. L'endettement bancaire de la SCPI reste limité, représentant 4,4% de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2024. À la date d'édition du présent rapport, cet endettement bancaire a été entièrement remboursé.

## ■ Valorisation et performance financière

Profitant d'un marché favorable, la valeur de reconstitution de LOG IN a progressé, atteignant 271,78 €/part, soit une hausse de 8,71% par rapport au prix de souscription, qui demeure fixé à 250 €/part.

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

Après examen des comptes sociaux annuels, le résultat net de la SCPI s'établit à 4 821 660,18 euros.

Les acomptes sur dividendes versés en quatre échéances en 2024 s'élèvent à 5 816 539,67 euros, soit un montant net de 12,99 €/part.

Un report à nouveau, prélevé sur la prime d'émission pour garantir l'égalité de distribution entre les associés, a été constitué à hauteur de 515 497,25 euros, auquel s'ajoutent 204 582,50 euros de report à nouveau sur le résultat 2024, portant le total à 720 079,75 euros.

Le taux de rendement net de la SCPI LOG IN en 2024 s'établit à 5,20% après fiscalité étrangère, tandis que le Taux de Distribution (avant impact de la fiscalité étrangère) atteint 6,30%.

## ■ Perspectives 2025

En ce début d'année 2025 la SCPI poursuit sa collecte et ses investissements. Un actif a été acquis en Irlande permettant de représenter un nouveau pays dans le portefeuille de LOG IN, augmentant ainsi la diversification du véhicule.

Cette année sera également mise à contribution pour préparer le renouvellement du label ISR prévu pour début 2026.

## ■ Résolutions présentées à l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire

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

Notamment :

- La composition du Conseil de surveillance est intégralement renouvelée.
- Les statuts de la SCPI sont mis en conformité avec les évolutions réglementaires concernant notamment la périodicité d'évaluation des immeubles et les modalités d'arrêtées des valeurs de la SCPI. Certaines dispositions des statuts sont également mises à jour dans un but de clarification.
- Le règlement intérieur du Conseil de surveillance est mis à jour afin de se mettre en conformité avec les évolutions réglementaires et afin de mieux prendre en compte la composition du Conseil et de son mode de fonctionnement.

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

Pour le Conseil de surveillance  
Le Président  
Nicolas Pfirsch



## PARTIE 7

# 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 2024  
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 du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, 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 2024 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.

#### LOG IN

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels  
Exercice clos le 31 décembre 2024

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

Nicolas Duval-Arnould  
Associé

#### LOG IN

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels  
Exercice clos le 31 décembre 2024

# Comptes annuels

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

## SCPI LOG IN

105-109, rue du Faubourg Saint Honoré  
75008 PARIS

SIRET : 920 755 287 00025



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

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilanciées	Valeurs estimées	Valeurs bilanciées	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	136 877 870	150 491 413	82 460 066	85 843 593
Immobilisations en cours	720 000	720 000		
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locative				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Total I (Placements immobiliers)</b>	<b>137 597 870</b>	<b>151 211 413</b>	<b>82 460 066</b>	<b>85 843 593</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 contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>Total II (Immobilisations financières)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</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	1 664 953	1 664 953	643 217	643 217
Autres créances	5 310 709	5 310 709	3 929 415	3 929 415
Provision pour dépréciation des créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	5 464 532	5 464 532	10 856 167	10 856 167
<b>Total III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>12 440 194</b>	<b>12 440 194</b>	<b>15 428 798</b>	<b>15 428 798</b>
<b>Provision pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-8 416 184	-8 416 184	-558 416	-558 416
Dettes d'exploitation	-2 350 206	-2 350 206	-1 365 729	-1 365 729
Dettes diverses	-2 882 183	-2 882 183	-4 022 488	-4 022 488
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>-13 648 573</b>	<b>-13 648 573</b>	<b>-5 946 632</b>	<b>-5 946 632</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	25 552	25 552	49 290	49 290
Produits constatés d'avance	-1 086 507	-1 086 507	-918 030	-918 030
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	30 521	30 521		
<b>TOTAL V (comptes de régularisation)</b>	<b>-1 030 435</b>	<b>-1 030 435</b>	<b>-868 740</b>	<b>-868 740</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>135 359 056</b>		<b>91 073 493</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>148 972 600</b>		<b>94 457 020</b>



Tableau de variation des capitaux propres

	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation résultat N-1	Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
<b>Capital</b>	<b>64 728 900</b>		<b>33 205 200</b>	<b>97 934 100</b>
Capital souscrit	64 728 900		33 205 200	97 934 100
Capital en cours de souscription				
<b>Prime d'émission et de fusion</b>	<b>25 145 131</b>		<b>11 559 746</b>	<b>36 704 877</b>
Primes d'émission	39 946 562		22 179 050	62 125 612
Primes démission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission	-14 801 431		-10 619 304	-25 420 735
<b>Ecart de réévaluation</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	0			0
<b>Réserves</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
Report à nouveau	1 116 437	83 025	515 497	1 714 959
Résultat de l'exercice	3 026 717	-3 026 717	4 821 660	4 821 660
Résultat N-1 non encore affecté	0			0
Acompte sur dividende	-2 943 693	2 943 693	-5 816 540	-5 816 540
<b>TOTAL</b>	<b>91 073 493</b>	<b>0</b>	<b>44 285 564</b>	<b>135 359 056</b>

Compte de résultat de l'exercice

	(en I)	31/12/2024	31/12/2023
<b>Produits immobiliers</b>			
Loyers	•	6 899 247	3 762 727
Charges refacturées	•	322 218	113 127
Produits annexes	•	-	-
Reprises de provisions	•	-	-
Transferts de charges immobilières	•	-	-
<b>Total I Produits immobiliers</b>		<b>7 221 465</b>	<b>3 875 854</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	322 218	113 127
Travaux de gros entretiens	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	17 538	18 250
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	204 780	132 593
Dépréciations des titres de participations contrôlés	-	-	-
<b>Total II Charges immobilières</b>		<b>- 544 537</b>	<b>- 263 970</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>		<b>6 676 928</b>	<b>3 611 884</b>
<b>Produits d'exploitation</b>			
Reprise d'amortissement d'exploitation	•	-	-
Reprise de provision d'exploitation	•	-	-
Transferts de charges d'exploitation	•	10 143 807	10 187 180
Reprises de provisions pour créances douteuses	•	-	-
Produits divers de gestion courante	•	8 521	3 952
<b>Total I Produits d'exploitation</b>		<b>10 152 327</b>	<b>10 191 133</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>			
Commissions de la société de gestion	-	6 919 070	6 753 491
Impôts et taxes	-	4 084 699	3 067 924
Services extérieurs	-	1 720 166	1 460 593
Diverses charges d'exploitation	-	22 851	23 082
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	9 479	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-	-
<b>Total II Charges d'exploitation</b>		<b>- 12 756 266</b>	<b>- 11 305 090</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>		<b>- 2 603 938</b>	<b>- 1 113 957</b>

		31/12/2024	31/12/2023
<b>Produits financiers</b>			
Produits des participations non contrôlées	•	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	•	768 796	528 791
Produits des participations contrôlées	•	-	-
Autres produits financiers	•	-	-
Reprises de provision sur charges financières	•	-	-
<b>Total I Produits financiers</b>		<b>768 796</b>	<b>528 791</b>
<b>Charges financières</b>			
Charges d'intérêts des emprunts	•	14 970	-
Charges d'intérêts des comptes courants	•	-	-
Autres charges financières	•	-	-
Dépréciations	•	-	-
<b>Total II Charges financières</b>		<b>- 14 970</b>	<b>-</b>
<b>Résultat financier C = I-II</b>		<b>753 826</b>	<b>528 791</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	•	5 156	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	•	-	-
<b>Total II Charges exceptionnelles</b>		<b>- 5 156</b>	<b>-</b>
<b>Résultat exceptionnel D = I-II</b>		<b>- 5 156</b>	<b>-</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>		<b>4 821 660</b>	<b>3 026 717</b>

## 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 2024 s'est élevé à 250 € se décomposant en 150 € de capital nominal et en 100 € de prime d'émission.

Au titre de l'exercice 2024, 223 058 parts ont été souscrites et 1 690 parts ont été rachetées, ce qui a porté le capital social à 97 934 100 € à la clôture, réparti en 652 894 parts.

### Acquisitions

La SCPI a procédé à l'acquisition de cinq immeubles dont un en Allemagne, trois en Italie et un au Royaume-Uni pour un prix d'acquisition total de 54,4 millions d'euros ;

- Un entrepôt industriel à Espelkamp d'une surface de 22 202m<sup>2</sup> en date du 21 août 2024
- Un entrepôt industriel à Bovolone, constitutif de la phase 2 d'une précédente acquisition réalisée le 22 novembre 2023, d'une surface de 9 400m<sup>2</sup> en date du 23 septembre 2024
- Un site de Life Science à Alnwick d'une surface de 15 989m<sup>2</sup> en date du 10 octobre 2024
- Un entrepôt industriel à Collesalveti d'une surface de 19 931m<sup>2</sup> en date du 17 décembre 2024
- Un entrepôt industriel à San Donato d'une surface de 9 185m<sup>2</sup> en date du 20 décembre 2024

### Crédit Revolving

En date du 11 juillet 2024, la SCPI LOG IN a mis en place son premier financement sous la forme d'une ligne de crédit renouvelable de 10 millions d'euros. Il permettra de se positionner en amont sur des nouvelles opportunités d'investissement.

Au 31 décembre 2024, ce crédit revolving était utilisé à concurrence de 6 689 394€.

## Méthodes comptables et règles d'évaluation

### Immobilisations locatives

#### Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives

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

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

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

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

#### Valeurs vénales des immeubles

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

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

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

#### Provision pour gros entretien

Afin de permettre à la Société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation des grosses dépenses nécessaires au maintien en bon état des immeubles, le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et ayant pour seul objet de maintenir le parc immobilier en l'état.

Compte tenu de la nature des chantiers identifiés dans le plan quinquennal de suivi des travaux de la SCPI Log In, aucune provision pour gros entretien n'a été comptabilisée sur l'exercice 2024.



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 fais directement payés par la SCPI pour les augmentations de capital
  - Les frais et droits grevant le prix d’acquisition des immeubles tel que les droits d’enregistrement, honoraires et émoluments de notaire
  - Les commissions de souscriptions
  - Les écritures de régularisation des capitaux propres servant à maintenir le montant unitaire du report à nouveau et préserver les intérêts des associés anciens

Valeurs de la SCPI

- Conformément aux dispositions de l’article L. 214-109 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion 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).

Changement de calcul de la valeur de reconstitution

Jusqu’au 30 juin 2024, les frais d’acquisition pris en compte dans le calcul de la valeur de reconstitution étaient ceux réellement constatés lors des phases d’investissement immobilier.

A compter du 31 décembre 2024, afin d’évaluer au mieux les frais réels qu’il faudrait supporter pour reconstituer à date le patrimoine de la SCPI, la société de gestion a décidé de prendre en compte dans son calcul la variabilité des frais d’acquisition conventionnellement assis sur la valeur de marché des actifs immobiliers.

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

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

Ce changement de méthode de calcul fait passer la valeur de reconstitution à 271,78€/part contre 270,70€/part avec l’ancienne méthode.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	136 877 870	150 491 413
Industriel	98 717 330	109 283 247
Logistique	26 811 836	29 751 341
Life Science	11 348 704	11 456 826
Immobilisation en cours	720 000	720 000
Industriel (*)	720 000	720 000
TOTAL	137 597 870	151 211 413

(\*) La SCPI Log In a signé en date du 17 décembre 2024 un pre SPA pour l’acquisition d’un actif situé à Galway en Irlande du Sud. La réitération est prévue sur le premier trimestre 2025.

Situation des investissements

Ville	Pays	Typologie	Mode de détention	Date d’acquisition	Surface	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Pamplona (31171 Arzuri Navarra)	Espagne	Industriel	Direct	22/12/2022	16 783 m²	12 500 000 €	
Alicante (31114)	Espagne	Logistique	Direct	29/12/2022	10 790 m²	11 000 000 €	
Horstmar (48612)	Allemagne	Industriel	Direct	24/01/2023	15 331 m²	7 879 500 €	
Como (22070 Montano Lucina)	Italie	Industriel	Direct	01/03/2023	9 720 m²	8 500 000 €	
Nottingham (NG8 4JX)	Royaume-Uni	Industriel	Direct	12/06/2023	12 039 m²	11 303 430 €	
Sheffield (S9 2UD)	Royaume-Uni	Industriel	Direct	12/06/2023	5 111 m²	6 239 400 €	
Pamplona (31119 Noain)	Espagne	Logistique	Direct	30/06/2023	15 167 m²	8 530 000 €	
Bovolone (37051)	Italie	Industriel	Direct	22/11/2023 23/09/2024	24 400 m²	15 300 000 €	
Livingston (EH54 8SJ)	Royaume-Uni	Logistique	Direct	15/12/2023	7 552 m²	7 281 836 €	
Espolkamp (32339)	Allemagne	Industriel	Direct	21/08/2024	22 202 m²	16 580 000 €	
Alnwick (NE66 2DH)	Royaume-Uni	Life Science	Direct	10/10/2024	15 989 m²	11 348 704 €	
Collesalvetti (57014)	Italie	Industriel	Direct	17/12/2024	19 931 m²	10 595 000 €	
San Donato (56028)	Italie	Industriel	Direct	20/12/2024	9 185 m²	9 820 000 €	
TOTAL					184 200 m²	136 877 870 €	150 491 413 €

Quatre des actifs de la SCPI Log In, situés aux Royaume Uni, sont donc valorisés en GBP. Les expertises émises en devises sont converties en euros à chaque clôture trimestrielle. Le taux utilisé à la clôture est le taux BdF du 31/12/2024 (0,8292).

Tableau de variation de l’actif immobilisé

(en €)	Situation d’ouverture au 01/01/2024	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2024
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d’augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous total 1 - Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	82 460 066	54 417 804	0	136 877 870
Agencement et installations				
Immobilisations en cours	0	720 000	0	720 000
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d’acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous total 2 - Immobilisations corporelles	82 460 066	55 137 804	0	137 597 870
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics				
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous total 3 - Immobilisations financières	0	0	0	0
TOTAL	82 460 066	55 137 804	0	137 597 870

Détail des autres actifs d'exploitation

(en I)	Montant au 31/12/2023	Montant au 31/12/2024	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	643 217	1 664 953	1 664 953		
Locataires douteux	-	-			
Dépréciation des créances	-	-			
Autres créances	-	-			
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-			
Etat et autres collectivités	2 857 046	5 117 323	5 117 323		
Associés opérations sur capital	967 288	-	-		
Syndic	-	-			
Fournisseurs débiteurs et avoirs à recevoir	-	-			
Autres débiteurs	105 082	193 386	193 386		
Total	4 572 632	6 975 662	6 975 662	-	-

Aucune créance locataire n'est douteuse au 31/12/2024.

La créance de l'Etat est composée comme suit :

- 4 511 611 € de TVA déductible ou de crédit de TVA
- 240 766 € de TVA sur factures non parvenues
- 364 946 € de créance d'IS espagnol

Le solde des « Autres débiteurs » est majoritairement composé de 100 000 € de dépôt de garantie locataire conservé par l'état espagnol et de 88 305€ de factures de frais d'acquisition relatives à des actifs en cours d'acquisition.

Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Variations + -	Situation de clôture au 31/12/2024
Valeurs mobilières de placement			0
Fonds de remboursement			0
Autres disponibilités	10 856 167	5 391 635	5 464 532
Total	10 856 167	0	5 464 532

La ligne « Autres disponibilités » est composée de :

- 5 395 457€ de trésorerie disponible
- 69 075€ d'intérêts sur positions bancaires positives à percevoir au 31/12/2024

Détail des autres passifs d'exploitation

(en I)	Montant au 31/12/2023	Montant au 31/12/2024	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Provisions pour risques et charges					
Dépôts et garantie reçus	558 416	1 726 791			1 726 791
Dettes auprès des établissements de crédit	-	6 689 394	6 689 394		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 365 729	2 350 206	2 350 206		
Dettes sur immobilisations	-	-			
Locataires créditeurs et avoirs à établir	19 031	41 664	41 664		
Dettes aux associés	1 267 187	1 911 640	1 911 640		
Dettes fiscales	550 890	927 315	927 315		
Charges à payer	5 142	910	910		
Autres dettes diverses	2 180 238	654	654		
Total	5 946 632	13 648 573	11 921 782	-	1 726 791

La dette auprès des établissements de crédit correspond au tirage du crédit revolving SOCFIM.

Les dettes fournisseurs sont composées de :

- 74 208 € de factures fournisseurs reçues au 31/12/2024
- 2 275 998 € de factures non parvenues, provisionnées dans les comptes au 31/12/2024

Les dettes aux associés correspondent pour :

- 1 765 195€ à la distribution de dividendes du 4T24 versée aux associés le 31 janvier 2025
- 146 445€ aux souscriptions perçues en fin d'année, en cours de capitalisation au 31/12/2024

Les dettes fiscales sont composées de :

- 742 398 € de provision d'IS étranger
- 184 917 € de TVA collectée étrangère

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	431 526	223 058	- 1 690	652 894
Valeur nominale (en €)	150	150	150	150
Capital social (en €)	64 728 900	33 458 700	- 253 500	97 934 100

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat N-1	Diminution	Fin d'exercice
Capital	64 728 900	33 458 700		-253 500	97 934 100
Prime d'émission	39 946 562	22 305 800		-126 750	62 125 612
Prime de fusion					
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-14 801 431	-10 619 304			-25 420 735
Plus ou moins value réalisée sur cession d'immeuble					
Distribution de plus ou moins value réalisée sur cession d'immeubles					
Report à nouveau	1 116 437	515 497	83 025		1 714 959
Acomptes sur dividendes	-2 943 693	-5 816 540	2 943 693		-5 816 540
Résultat et distribution N	3 026 717	4 821 660	-3 026 717		4 821 660
Résultat N-1	0		0		0
Total	91 073 493	44 665 814	0	-380 260	135 359 056

Les prélèvements sur prime d'émission pour 10 619 304€ correspondent :

- à la couverture des frais d'acquisition supportés sur l'année pour 4 527 357€
- à la couverture de la commission de souscription facturée sur l'année pour 5 576 450€
- aux écritures de régularisation des capitaux propres pour 515 497€



Détail de la rémunération de la société de gestion

(en €)	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Commission de gestion	798 314	386 939
Commission d'acquisition	544 306	589 601
Commission de souscription	5 576 450	5 776 950
Total	6 919 070	6 753 491

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

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

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

Détail des impôts et taxes d'exploitation

(en €)	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
IS étranger	1 238 879	486 170
Droits d'enregistrement	2 840 557	2 576 613
CET	5 263	5 142
Total	4 084 699	3 067 924

Détail des services extérieurs divers d'exploitation

(en €)	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Rémunération du commissaire aux comptes	22 490	13 065
Rémunération de l'expert comptable	124 026	79 167
Rémunération du dépositaire	49 292	25 027
Rémunération de l'expert en évaluation	42 050	26 500
Autres honoraires	279 914	68 310
Honoraires liés aux acquisitions et couverts par la prime d'émission	1 142 493	1 244 016
Frais bancaires	59 901	4 507
Total	1 720 166	1 460 593

Les « Autres honoraires » sont principalement composés de :

- 149 035€ d'audit ISR
- 32 637€ d'assurance liée à la récupération du crédit de TVA sur les acquisitions italiennes
- 73 017€ d'honoraires juridiques et fiscaux

Les frais bancaires comportent notamment :

- la commission d'engagement relative au crédit revolving SOCFIM
- les frais de financement relatifs au crédits revolving SOCFIM, étalés sur deux ans et couverts par la prime d'émission

Détail des diverses charges d'exploitation

(en €)	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Perte de change sur créances/dettes commerciales	5 765	11 515
Frais d'Assemblée Générale et de Conseil de Surveillance	16 185	10 200
Charges diverses de gestion courante	901	1 366
Total	22 851	23 082

Détail des transferts de charges d'exploitation

(en €)	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Frais de constitution	0	0
Frais d'acquisition	4 527 357	4 410 230
Commission de souscription	5 576 450	5 776 950
Etalement des frais de financement	40 000	0
Total	10 143 807	10 187 180

Détail des produits financiers

Les produits financiers pour 768 796€ correspondent exclusivement aux intérêts bancaires générés sur les dépôts bancaires créditeurs.

Engagements hors bilan

Engagements reçus

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
Bavolone	Eurocoll	GAPD	12 mois
Come	Dana	GAPD	3 mois
Collesalveti	MVN	GAPD	6 mois
Trezeta	TreZeta	GAPD	9 mois
Alnwick	Quotient Sciences (Alnwick) Ltd	Un dépôt sera versé par Quotient Sciences (Alnwick) Ltd en cas de vente du fonds par Quotient Sciences Ltd	9 mois



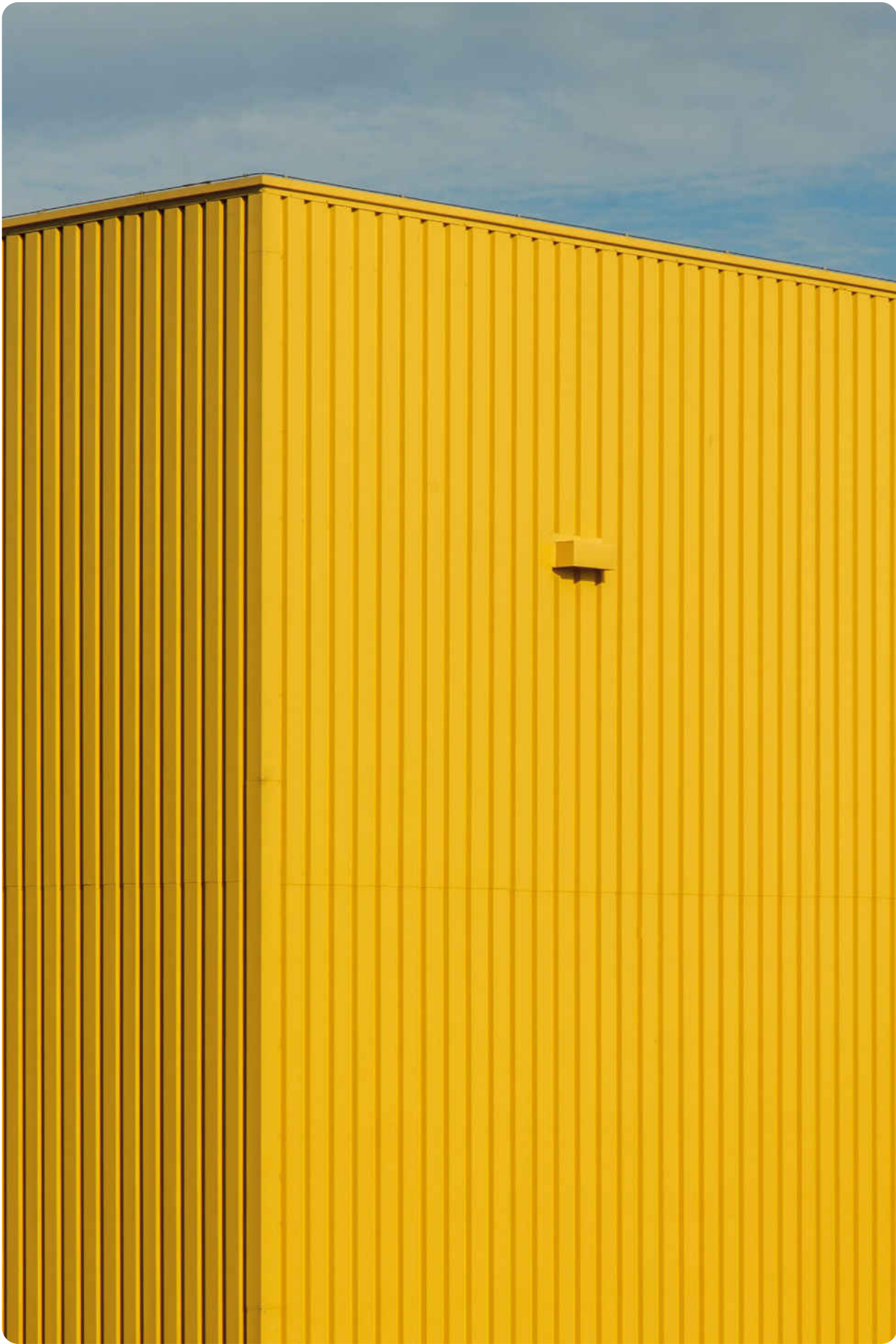
Engagements donnés

En date du 17 décembre 2024, la SCPI a un signé un pre SPA pour l’acquisition d’un actif situé à Galway en Irlande du Sud. La réitération interviendra fin février 2025.

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

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

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 2024

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 2024

À l'assemblée générale de la société LOG IN,

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

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

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

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

## CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

### Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

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

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

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 2024, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de souscription de € 5 576 450. 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 2024, votre S.C.P.I. a comptabilisé € 798 314,17 de commission de gestion, dont € 419 114,94 revenants 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 2024, votre S.C.P.I. a comptabilisé, en charges, une commission d'acquisition de € 544 306,26 dont € 272 153,13 revenants 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 2024, 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 : 2025.05.09  
15:07:44 +02'00'

Nicolas Duval-Arnould  
Associé

## 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 2024



## PARTIE 8

# Préparation et convocation de l'assemblée générale mixte



**8.1** Préparation de l'assemblée générale

**PAGE 90**

**8.2** Date et mode de consultation

**PAGE 90**

**8.3** Consultation d'une deuxième assemblée générale

**PAGE 91**

**8.4** Texte des résolutions de l'assemblée générale mixte du 11 juin 2025 à 9 heures

**PAGE 92**

## 8.1 PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

### ■ Partie ordinaire :

- approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2024 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.

### ■ Partie extraordinaire :

- modifications des statuts ;
- modifications du règlement intérieur du Conseil de surveillance.

### ■ Partie ordinaire :

- renouvellement des Membres du Conseil de surveillance ;
- délégation de pouvoirs en vue des formalités.

## 8.2 DATE ET MODE DE CONSULTATION

Nous vous proposons de convoquer l'assemblée

**LE 11 JUIN 2025 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.

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

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



## 8.3 CONSULTATION D'UNE DEUXIÈME ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Dans le cas où le quorum nécessaire à la tenue de cette assemblée générale ne serait pas atteint, nous vous proposons de convoquer une nouvelle assemblée générale sur le même ordre du jour que l'assemblée générale convoquée le 11 juin. Le contenu du rapport annuel restera également le même.

Nous vous proposons de convoquer l'assemblée

**LE 27 JUIN 2025 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.

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

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





# 8.4 TEXTE DES RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 11 JUIN 2025 À 9 HEURES

## – PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale mixte, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance relatif à l'exercice clos le 31/12/2024, du rapport général du Conseil de surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels de cet exercice, tels qu'ils lui ont été présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

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

### Auteur de la résolution : la Gérance

Motif(s) : Il s'agit d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31/12/2024 préparés et arrêtés par la Gérance le 25 avril 2025 et de donner aux dirigeants quitus de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

## – DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale mixte, après avoir constaté (i) que l'exercice clos le 31/12/2024 se solde par un bénéfice de 4 821 660,18 € et par conséquent, (ii) l'existence d'un bénéfice distribuable à la clôture de l'exercice de 6 536 619,44 € (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 5 816 539,67 € proportionnellement au nombre de parts possédées par les associés en tenant compte de la date d'entrée en jouissance de leurs parts sociales conformément aux statuts et à la note d'information de la SCPI ;

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

- Le 3 mai 2024 : le Gérant a versé un acompte sur dividende de 1 130 154,30 € ;
- Le 26 juillet 2024 : le Gérant a versé un acompte sur dividende de 1 383 239,82 € ;
- Le 30 octobre 2024 : le Gérant a versé un acompte sur dividende de 1 537 950,51 € ;
- Le 31 janvier 2025 : le Gérant a versé un acompte sur dividende de 1 765 195,04 € ;

Soit 4 acomptes pour un montant total de 5 816 539,67 €, 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 été partiellement distribuée aux associés. Le solde demeurera sur le compte « report à nouveau ».

### Auteur de la résolution : la Gérance

Motif(s) : Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice et le bénéfice distribuable en cours qui en résulte (sous déduction des acomptes sur dividendes déjà versés) par une distribution de dividende d'un montant de 5 816 539,67 € et le solde au report à nouveau.

## – TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale mixte constate et ratifie l'affectation en report à nouveau d'un montant de 515 497,27 € par prélèvement sur le compte « prime d'émission » conformément au chapitre I, point 8 de la note d'information de la SCPI.

### Auteur de la résolution : la Gérance

Motif(s) : il a été procédé à un prélèvement d'une somme de 515 497,27 € sur la prime d'émission afin de l'affecter au compte report à nouveau. Cette affectation a été mise en place pour préserver les intérêts des anciens associés notamment en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant. Dans la mesure où il s'agit d'une compétence de l'assemblée générale ordinaire des associés, nous vous proposons de ratifier cette affectation.

## – QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale mixte constate qu'à la clôture de l'exercice clos le 31/12/2024, le capital social s'élève à 97 934 100 €. Le capital social effectif était de 64 728 900 € à la clôture de l'exercice clos le 31/12/2023, ce qui traduit une augmentation nette de 33 205 200 € correspondant à la différence entre le montant nominal des souscriptions recueillies au cours

de l'exercice écoulé et le montant nominal des parts sociales des associés ayant quitté la SCPI.

### Auteur de la résolution : la Gérance

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

## – CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, 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 RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance relatif à l'exercice clos le 31/12/2024, 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 31/12/2024 suivantes :

- Valeur comptable : 135 359 056,30 € ;
- Valeur de réalisation : 148 972 599,66 € ;
- Valeur de reconstitution : 177 445 133,88 €.

### Auteur de la résolution : la Gérance

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

## – SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

- Modification de certains articles des Statuts de la SCPI afin de tenir compte des modifications législatives intervenues dans le cadre de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 et de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 et plus généralement mise en conformité des statuts sur certains points (articles 12, 20 et 22.1 ; 17.1, 20, 21.2, 21.4, 22.2, 23.2, 24 et 29) ;
- Mise à jour de l'adresse du siège social de la société de gestion (article 11) ;
- Suppression de la mention du montant du capital social dans les coordonnées de la SCPI figurant à la première page des Statuts ;
- Suppression du 3<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 17.2 (sur la prise en compte des votes par procuration dans le cadre de la nomination des Membres du Conseil de surveillance) ;
- Prise en compte de la pratique de la SCPI dans l'organisation effective des réunions du Conseil de surveillance (article 17.2) ;

décide de modifier les statuts de la SCPI comme figurant en annexe 2 du présent procès-verbal (les modifications étant soulignées ou barrées en couleur rouge), et en conséquence, adopte chacun des articles ayant fait l'objet d'une modification et approuve par suite les statuts tels que modifiés.

### Auteur de la résolution : la Gérance

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

## – HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale mixte, après avoir rappelé que la société de gestion a proposé de modifier le règlement intérieur du Conseil de surveillance de la SCPI sur les points suivants :

- Modification de l'article 2 afin de tenir compte des modifications législatives intervenues dans le cadre de l'Ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025
- Modification de l'article 5 du règlement intérieur du Conseil de surveillance afin de tenir compte des modifications législatives intervenues dans le cadre de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 ;

- Mise à jour des informations de la SCPI et de la société de gestion figurant à la première page ;
- Modification des conditions pour être candidat au poste de Membre du Conseil de surveillance (article 3)
- Suppression de la deuxième phrase du 5<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 3 (sur la prise en compte des votes par procuration dans le cadre de la nomination des Membres du Conseil de surveillance) ;
- Réduction du nombre minimum de réunions du Conseil de surveillance (article 4.2) ;
- Réduction du délai de convocation des Membres du Conseil de surveillance de 10 jours à 7 jours (article 4.3) ;
- Prise en compte de la pratique de la SCPI dans l'organisation effective des réunions du Conseil de surveillance (articles 4.1, 4.4, 4.6 et 4.7) ;

décide de modifier le règlement intérieur du Conseil de surveillance de la SCPI comme figurant en annexe 3 du présent procès-verbal (les modifications étant soulignées ou barrées en couleur rouge) et en conséquence, adopte chacun des articles ayant fait l'objet d'une modification et approuve par suite le règlement intérieur du Conseil de surveillance tel que modifié.

Auteur de la résolution : la Gérance

Motif(s) : cette résolution permet de mettre à jour le règlement intérieur du Conseil de surveillance pour le mettre en adéquation avec les modifications législatives et l'adapter à la pratique de la SCPI.

NEUVIEME RÉSOLUTION

L'assemblée générale mixte après avoir pris acte :

- Qu'en application de l'article 422-200 du Règlement Général de l'AMF, l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social de la SCPI doit se prononcer sur le renouvellement des mandats des Membres du Conseil de surveillance,
- Que les Statuts de la SCPI prévoient que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé de 3 à 7 Membres, suite aux modifications des statuts ci-dessus pour être en adéquation avec les nouvelles dispositions légales, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et rééligibles,
- Que le Conseil de surveillance est actuellement composé de 7 Membres,

- De l'arrivée du terme des mandats des 7 Membres du Conseil de surveillance de la SCPI,
- Que les postes à pourvoir sont fixés à 7 Membres dans la continuité de la composition du précédent Conseil de surveillance.

Décide en conséquence de nommer en qualité de Membres du Conseil de surveillance pour une période de 3 ans ; les candidats figurant sur la liste dressée en annexe 1 du présent procès-verbal et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

PRÉNOM ET NOM OU DÉNOMINATION SOCIALE	NOMBRE DE VOIX

Auteur de la résolution : la Gérance

Motif(s) : cette résolution permet de renouveler les Membres du Conseil de surveillance conformément à la loi.

DIXIEME RÉSOLUTION

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.

Annexe 1 - Renouvellement du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance est composé de :

- M. Nicolas PFIRSCH ;
- SURAVENIR représentée par Ronan LE GALL ;
- Lucya Group représentée par Edouard MICHOT ;
- Pierre-Edouard COIFFARD ;
- Philippe GOURDELIER ;
- Emmanuel Hayate Conseil représentée par Emmanuel HAYATE ;
- SC Pythagore représentée par Matthieu URRUTY.

Tous les mandats des Membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale Mixte appelée notamment à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Les postes à pourvoir sont fixés à 7 Membres dans la continuité de la composition du précédent Conseil de surveillance.

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

CIVILITÉ	NOM - PRÉNOM DU CANDIDAT	DATE DE NAISSANCE ÂGE <sup>(1)</sup>	PROFESSION	ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	NOMBRE DE PARTS <sup>(2)</sup>	MEMBRES DE CONSEIL DE SURVEILLANCE DE SCPI
Monsieur	CLEMENT Pierre-Olivier	23/10/1995 (29 ans)	Responsable RSE	Analyste Asset Management et développement Analyste performance durable	20	non
Monsieur	COIFFARD Pierre-Edouard	24/11/1965 (59 ans)	DG de société de gestion spécialisée dans les marchés privés	Conseiller en investissement	223	LOG IN
Monsieur	DUQUESNOIS Sylvain	08/07/1962 (62 ans)	Directeur d'agence routière	Syndic de copropriété	24	Ciloger Habitat 2 Ciloger Habitat 4 Ciloger Habitat 6
Monsieur	EL OUARITI Youssef	11/03/1986 (39 ans)	Secrétaire général - RCCI		14	Non
Madame	GIOLAI Andrée	09/04/1961 (64 ans)	Cadre A de la fonction publique territoriale	Formatrice CNPFT	200	Patrimmo Habitation 1 (Présidente)
Madame	GRANIER Noémie	07/08/1988 (36 ans)	Responsable marketing opérationnel Europe	Responsable marketing opérationnel Moyen-Orient	10	Non
Monsieur	LASSALLE Clément	06/01/1994 (31 ans)	Notaire		6	Non
Société	Lucya Group (représentée par Edouard MICHOT)	23/03/1978 (47 ans)	Fondateur Lucya Group		2 400	LOG IN
Monsieur	PFIRSCH Nicolas	23/06/1981 (43 ans)	Directeur des opérations (industrie)	Directeur Général PME	1 267	LOG IN (Président)
Société	Suravenir SA (représentée par Ronan LE GALL)	20/02/1987 (38 ans)	Responsable investissement Suravenir		110 687	Remake Live Sofidy Pierre Europe LOG IN
Monsieur	VALLERIE Sebastien	02/03/1977 (48 ans)	Directeur financier secteur des Transports et infrastructures	Membre de l'ordre des Experts Comptables d'Australie	400	Non

Annexe 2 – Statuts modifiés  
avec les modifications apparentes

LOG IN

Société civile de placement immobilier à capital variable faisant offre au public

~~au capital de 8 908 350 euros~~

Siège social : 105 - 109, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 920 755 287

STATUTS

Mis à jour suite au procès-verbal d'assemblée générale mixte du 11 juin 2025

Certifiés conformes le

TITRE I

FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE SOCIAL - DUREE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé une société civile de placement immobilier (la « **SCPI** »), qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 231-1 et suivants du Code de Commerce, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (le « **RG AMF** ») fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé principalement en France, dans les pays de l'Union européenne et au Royaume-Uni, et accessoirement dans d'autres pays en Europe, permettant de rechercher une performance financière en vue de distribuer un dividende aux associés et à moyen terme une plus-value sur les immeubles pouvant se traduire par une croissance de la valeur de la part.

Pour les besoins de cette gestion, et dans la limite des règles fixées par le Code monétaire et financier et le RG AMF, la SCPI peut notamment (i) procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles en vue de leur location, (ii) acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, (iii) céder des éléments de patrimoine immobiliers dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, (iv) détenir des dépôts et des liquidités, (v) consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment celles nécessaires à la conclusion des emprunts), (vi) détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux, (vii) conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, (viii) réaliser plus généralement toutes opérations compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La SCPI a pour dénomination **LOG IN**.

Tous les actes et documents émanant de la SCPI et destinés aux tiers et notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots "Société Civile de Placement Immobilier à capital variable" ou de l'abréviation "SCPI à capital variable", ainsi que du numéro d'immatriculation de la SCPI au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé 105 - 109, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris.

Il peut être transféré dans la même ville ou dans toutes autres villes de la France métropolitaine par simple décision de la Société de Gestion qui a tous pouvoirs pour modifier les statuts en conséquence.



ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la SCPI est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

TITRE II

CAPITAL SOCIAL ET PARTS

ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

- Capital social initial

Le capital social initial, qui a été souscrit et entièrement libéré sans qu'il ait été procédé à une offre au public, est fixé à 8 908 350 euros.

Il est divisé en 59 389 parts d'une valeur nominale de cent cinquante (150) euros chacune, numérotées de un (1) à cinquante-neuf-mille-trois-cent-quatre-vingt-neuf (59 389), attribuées aux membres fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

Nom ou dénomination sociale de l'associé fondateur	Nombre de parts souscrites	Apport
SURAVENIR	22 321	4 999 904,00
PYTHAGORE	10 000	2 240 000,00
MAXIPOLIS	10 000	2 240 000,00
PROXIMA VIE	8 928	1 999 872,00
MCO PARTICIPATIONS	2 400	537 600,00
GENCORP	2 232	499 968,00
MAGNOLIA	446	99 904,00
ZEF	335	75 040,00
FINANCIERE DE LA LIBERTE	200	44 800,00
BULB CONSULTING	90	20 160,00
EMMANUEL HAYATE CONSEIL	90	20 160,00
KEYVESTA	90	20 160,00
OLIVIER GRENON-ANDRIEU	446	99 904,00
FLORENT HOUSSAIS	446	99 904,00
PHILIPPE GOURDELIER	223	49 952,00
PIERRE-EDOUARD COIFFARD	223	49 952,00
PIERRE-HENRI VALENTIN	134	30 016,00
NICOLAS PFIRSCH	133	29 792,00

CECILE LADERACH	111	24 864,00
GUILLAUME MASSET	90	20 160,00
GERARD PFIRSH	74	16 576,00
ROMAIN WELSCH	70	15 680,00
DIDIER DAVID	70	15 680,00
ZOE BACH	45	10 080,00
LEA BOUTEILLER	45	10 080,00
DAVID AOUATE	45	10 080,00
VICTOR MARIN	31	6 944,00
ALIX ROBERT	27	6 048,00
JEAN BOUTIN	22	4 928,00
CLEMENTINE YAHIA-GOURDON	22	4 928,00
Total	59 389	13 303 136 euros

Les membres fondateurs ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation écrite de la banque.

Ils ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission de soixante-quatorze (74) euros pour chaque part souscrite, soit un capital social effectif initial, prime d'émission incluse, s'élevant à treize-millions-trois-cent-trois-mille-cent-trente-six (13 303 136) euros, dont quatre millions trois-cent-quatre-vingt-quatorze-mille-sept-cent-quatre-vingt-six (4 394 786) euros de prime d'émission.

Ces parts sont inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF, conformément à l'article L. 214-86 Code monétaire et financier.

- Capital social minimum

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de sept cent soixante mille (760 000) euros.

- Capital social maximum

Le montant du capital social maximum autorisé est fixé à six-cent millions (600 000 000 €) d'euros.

Le capital social maximum constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

ARTICLE 7 - VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital effectif de la SCPI représente la fraction du capital social statutaire souscrite par les associés, dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture de l'exercice social, le 31 décembre de chaque année.

Le capital social effectif est variable :

- son montant est susceptible d'augmenter par suite des souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Toutefois, la SCPI ne pourra pas créer de parts nouvelles si des demandes de retrait figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du RGAMF

n'ont pas été satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription des nouvelles parts ;

- le capital social de la SCPI ne pourra pas diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené en dessous du plus élevé des deux seuils suivants :

- dix (10) % du capital social maximum ;
- sept cent soixante mille (760 000) euros (capital social minimum).

## 7.1 RETRAIT DES ASSOCIES

Tout associé a la possibilité de se retirer de la SCPI partiellement ou en totalité. Ce droit s'exerce selon les modalités fixées au présent Article.

- Modalités des retraits

Par principe, les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts concernées, sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen des formulaires prévus à cet effet.

Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la mesure où il existe des souscriptions.

Les retraits et les souscriptions sont arrêtés et comptabilisés à chaque période de compensation, mensuelle. Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente.

Les parts remboursées sont annulées.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

- Prix de retrait

La Société de Gestion détermine le prix de retrait sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription hors taxes (HT).

Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée, le cas échéant électronique, les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du RG AMF. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

- Blocage des retraits

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, en informerait

sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et pourrait convoquer une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

La Société de Gestion pourrait proposer à l'assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Elle pourrait notamment proposer de suspendre les retraits et décider de la mise en place d'un marché secondaire.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le Bulletin d'information.

## 7.2 PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription est constitué de la valeur nominale majorée de la prime d'émission.

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la SCPI et tout écart supérieur à 10 % entre ce prix et la valeur de reconstitution devra être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers (l'« **AMF** »).

La valeur de reconstitution de la SCPI est établie lors de chaque exercice sur la base de la valeur de réalisation et est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

## 7.3 MINIMUM DE SOUSCRIPTION

Le nombre minimum de parts que tout nouvel associé devra souscrire est précisé dans la note d'information.

## 7.4 AGREMENT

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, toute demande de souscriptions de parts de la SCPI doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

Dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la demande de souscription, la Société de Gestion notifie sa décision au souscripteur par écrit. Les décisions n'ont pas à être motivées. Faute pour la Société de Gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

La décision de la SCPI, exprimée par l'intermédiaire de la Société de Gestion, ne peut, en cas de refus de l'agrément de la souscription, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de dix (10) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société de Gestion du refus d'agrément.

Si, à l'expiration du délai de dix (10) jours ouvrés susvisé, la Société de Gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

## 7.5 PRIME D'EMISSION

La Société de Gestion, dans les conditions décrites à l'Article 7, peut décider de demander aux souscripteurs, en sus du nominal des parts nouvelles, une prime d'émission destinée :

- d'une part, à couvrir :
  - les frais engagés lors des acquisitions et notamment les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics ;

- les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie et frais de conseils liés à la rédaction de la documentation juridique) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital ;
- les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements ;
- d'autre part, à préserver par son évolution les intérêts des associés anciens, notamment, en maintenant le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur la prime d'émission décidée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

La préservation des intérêts des associés pourra être également assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts.

Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin semestriel d'information.

## 7.6 RESTRICTIONS A L'EGARD DES U.S. PERSONS

Les parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique (*U.S. Person*) tel que ce terme est défini par la réglementation américaine.

## ARTICLE 8 - PARTS SOCIALES - REPRESENTATION - INDIVISIBILITE - DROITS ET OBLIGATIONS

### 8.1 REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

- Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résultent exclusivement de leur inscription sur le registre des associés, des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts, et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

La Société de Gestion remet aux associés des attestations de propriété des parts.

Dès lors où la législation et la réglementation applicables aux SCPI intégreront la possibilité décimaliser des parts de SCPI, sur décision de la Société de Gestion, les parts pourront être fractionnées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des présents statuts applicables aux parts sociales seront applicables aux fractions de parts sociales.

- Catégories de parts

Dès lors que la législation ou la réglementation applicable aux SCPI intégreront la possibilité de créer des catégories de parts de SCPI, des catégories de parts pourront être créées sur décision de la Société de Gestion.

### 8.2 DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices - sauf ce qui est stipulé à l'ARTICLE 28 - pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance - à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

La date d'entrée en jouissance des parts est prévue dans la note d'information.

## 8.3 INDIVISIBILITE

Chaque part est indivisible à l'égard de la SCPI.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à compter du premier jour du mois de la cession. Elles perdent en particulier les droits à dividendes à compter du premier jour du mois de la cession.

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

Les copropriétaires indivis, les usufruitiers et les nu-propriétaires sont ainsi tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la SCPI par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la SCPI, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales même extraordinaires et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

Par ailleurs, la SCPI sera valablement libérée du paiement des distributions de plus-values ainsi que des acomptes sur liquidation, par leur versement à l'usufruitier, à charge pour ce dernier d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Les plus-values sur cession d'immeubles seront aussi imposées chez l'usufruitier.

## 8.4 RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital.

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L 231-6 du Code de commerce.

## ARTICLE 9 - DECES - INCAPACITE

La SCPI ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des associés décédés.

De même l'interdiction, la liquidation des biens ou le règlement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés, ne mettra pas fin de plein droit à la SCPI qui, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale, continuera entre les autres associés.

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaire atteignant l'un des associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession de ses parts sur le registre prévu à cet effet à un prix qui pourra être conseillé par la Société de Gestion.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit en cours de vie de la SCPI, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la SCPI, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des assemblées générales.



## ARTICLE 10 - TRANSMISSION DES PARTS

### 10.1 TRANSMISSION DES PARTS ENTRE VIFS

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la SCPI et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne exécution des transactions.

Les parts sont transmissibles par cession de gré à gré ou, le cas échéant, par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits décidé par l'assemblée générale extraordinaire, sous réserve de l'agrément de la SCPI.

Dans les deux (2) cas, la SCPI doit agréer tout nouvel associé.

#### A - Cessions de gré à gré

La cession des parts s'opère entre associés et acquéreurs, sans intervention de la Société de Gestion, par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la SCPI et aux tiers qu'après avoir été signifiée à la SCPI ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire. La Société de Gestion peut exiger une certification de signature par un officier public ou ministériel.

Les parts sont librement cessibles entre associés et, sauf en cas de succession ou de liquidation de communauté des biens entre époux ou de cession soit à un conjoint soit à un ascendant ou à un descendant, les parts ne pourront être cédées à des personnes étrangères à la SCPI qu'avec l'agrément de la SCPI par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé cédant par écrit. Les décisions n'ont pas à être motivées. Faute pour la Société de Gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'a agréé pas le cessionnaire proposé, et si celui-ci respecte les conditions des présents statuts et en particulier les dispositions de l'article ARTICLE 7 -6, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la SCPI, en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord, par ordonnance du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si à l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions d'agrément prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions du premier alinéa de l'article 2346 du Code civil, à moins que la SCPI ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts, en vue de réduire son capital.

#### B - Cessions réalisées par confrontation sur le marché secondaire des parts

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits en application du paragraphe ARTICLE 7 - ci-dessus, prendrait la décision de la mise en place d'un marché secondaire, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur

un registre tenu au siège de la Société de Gestion dans les conditions fixées par l'Instruction de l'AMF n° 2019-04.

Les ordres d'achat et de vente sont représentés par des mandats d'achat ou de vente adressés à la Société de Gestion ou à un intermédiaire autorisé par la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, selon un formulaire type établi par la Société de Gestion. Ces ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre unique tenu au siège de la SCPI et prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier. Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises, elle en informe par écrit l'AMF sans délai.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire en vue de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Tout ordre d'achat doit recueillir l'agrément de la SCPI, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

Dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de l'ordre d'achat, la Société de Gestion notifie sa décision au donneur d'ordre par écrit en cas d'accord, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en cas de refus. Les décisions n'ont pas à être motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir envoyé sa décision dans le délai de quinze (15) jours ouvrés suivant la réception de la demande, l'agrément du donneur d'ordre est considéré comme donné.

La décision de la SCPI ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI.

### 10.2 TRANSMISSION PAR DECES

En cas de décès d'un associé, la SCPI continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droits de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant.

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois (3) mois du décès, par la production d'un certificat de propriété notarié.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expédition ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la SCPI par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

## TITRE III

### ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

#### ARTICLE 11 - NOMINATION DU GERANT

Conformément à la loi, la SCPI est administrée par une société de gestion, agréée par l'AMF.

THEOREIM, société par actions simplifiée dont le siège social est sis ~~40105 – 109, rue d'Uzès du Faubourg Saint-Honoré, 75002~~, 75008, Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 882 005 622, agréée comme société de gestion de portefeuille par l'AMF sous le numéro GP-20000030, est désignée comme société de gestion statutaire pour la durée de la SCPI (la « **Société de Gestion** »).

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation par l'assemblée générale extraordinaire, sa démission ou le retrait d'agrément de l'AMF. Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la SCPI sera administrée par une société de gestion agréée par l'AMF nommée en assemblée générale convoquée sans délai par le conseil de surveillance.

#### ARTICLE 12 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU GERANT

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la SCPI et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet social.

La Société de Gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- elle commercialise les parts de la SCPI ; à cet effet, elle obtient tout agrément ou visa nécessaire de l'AMF et prépare et réalise les augmentations de capital ;
- elle recherche des associés nouveaux ;
- elle procède, pour le compte de la SCPI, à l'agrément de toute souscription conformément à l'article 7.5 ;
- elle autorise le nantissement des parts sociales ;
- elle organise l'acquisition des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements ;
- elle administre les biens de la SCPI et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques ;
- elle nomme et révoque tous employés de la SCPI, fixe leurs traitements, salaires, remises, gratifications, ainsi que les conditions de leur admission et de leur retrait ;
- elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les approvisionnements de toutes sortes ;
- elle fait ouvrir au nom de la SCPI, auprès de toutes banques ou établissement de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres ;
- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes, et plus généralement, procède à la gestion de la trésorerie de la SCPI ;
- elle fait et reçoit toute la correspondance de la SCPI, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées ;
- elle fixe les conditions et modalités entourant les souscriptions, les retraits et la variabilité du capital, conformément aux présents statuts et dans le respect des pouvoirs dévolus à l'assemblée générale ;

- elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandat carte, bons de poste, etc... ;
- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la SCPI du fait des immeubles dont elle est propriétaire conformément à l'article 15 ;
- elle perçoit au nom de la SCPI les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit ;
- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la SCPI ;
- elle passe tous marchés, traités et contrats ;
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités ;
- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles ;
- elle est en charge de la perception et le cas échéant du quittance pour le compte de la SCPI de tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux associés ;
- elle gère les dépôts de garantie versés à la SCPI, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues ;
- elle élit domicile partout où besoin sera sur le territoire de la France métropolitaine ;
- elle fait acquérir par la SCPI tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, et en fait acquitter les prix ;
- elle cède tous immeubles ou droits immobiliers de la SCPI aux prix et conditions qu'elle juge convenables ;
- elle assure la gestion des biens de la SCPI et donne en location, verbalement ou par écrit, à toute personne physique ou morale, pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux ;
- elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables ;
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscription, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités ;
- elle exerce toutes actions judiciaires ou extra judiciaires tant en demande qu'en défense ;
- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statue sur toute proposition à faire et arrête les ordres du jour ;
- elle arrête et publie les valeurs nette comptable, de réalisation et de reconstitution de la SCPI conformément à la réglementation applicable ;
- elle convoque les assemblées générales des associés et exécute leurs décisions ;
- ~~elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI et les fait approuver par l'assemblée générale ordinaire sur la base des évaluations réalisées par l'expert externe en évaluation indépendant ;~~
- elle représente la SCPI aux assemblées générales et au sein des organes de gestion et d'administration des sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote aux dites assemblées générales, organes de gestion et d'administration, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents, et plus généralement représente les intérêts de la SCPI au sein des sociétés dans lesquelles cette dernière détient une participation ;
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale.

Toutefois, la Société de Gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la SCPI.

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

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la SCPI, consentir des garanties dans le cadre de la mise en place de contrats afférents à son activité.

Dans les contrats relatifs à des emprunts contractés par la SCPI, la Société de Gestion devra toutefois obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une quelconque action contre les associés de la SCPI, de telle sorte qu'il ne pourra être exercé d'action ni de poursuite contre eux personnellement.

La Société de Gestion ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la SCPI, et n'est responsable que de son mandat.

### ARTICLE 13 - DELEGATIONS DE POUVOIRS

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués, et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la SCPI ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article et des textes applicables en vigueur.

### ARTICLE 14 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel nécessaire à l'administration de la SCPI et la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi). La SCPI règle, directement, tous les autres frais sans exception.

#### 14.1 COMMISSION DE GESTION

Dans les conditions prévues dans la note d'information, la Société de Gestion percevra une commission de gestion maximum de 12 % HT du montant (soit 14.4 % TTC au taux de TVA en vigueur) :

- (i) 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
- (ii) des autres produits encaissés par la SCPI.

La Société de Gestion pourra rétrocéder une partie de la commission de gestion qu'elle aura perçue de la SCPI à des prestataires externes au titre des prestations immobilières ou aux distributeurs au titre des prestations de services fournies par ces derniers aux souscripteurs des parts de la SCPI dans la durée dans la mesure où ces prestations contribuent à l'amélioration du service rendu aux souscripteurs dans le temps.

#### 14.2 COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS

La Société de Gestion percevra une commission de souscription d'un montant de 10 % HT (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant souscrit, destiné à couvrir les frais de collecte (notamment préparation et réalisation des souscriptions, placement des parts de la SCPI et rémunération des distributeurs, etc...).

La Société de Gestion se réserve le droit de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription à des prestataires externes.

#### 14.3 COMMISSION DE RETRAIT OU DE CESSIION DE PARTS

##### (i) 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%).

##### (ii) 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 cent (100) euros HT (soit 120 euros TTC 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 cent (100) euros HT (soit 120 euros TTC 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.

##### (iii) 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 % TTC (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.

#### 14.4 COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSIION D'ACTIFS IMMOBILIERS

La Société de Gestion percevra une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers d'un montant de 1 % HT (soit 1,2 % TTC) du prix d'acquisition HT/HD 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.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette de la commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la SCPI.

#### 14.5 COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX

La Société de Gestion pourra percevoir une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, calculée sur l'ensemble des programmes de travaux de gros entretien et d'investissements réalisés d'un montant supérieur à cent mille (100 000) euros.

La commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux est de 1 % HT, soit 1,2 % TTC du montant des travaux de gros entretien et d'investissement réalisés.



## 14.6 AUTRES REMUNERATIONS

Toute autre rémunération de la Société de Gestion, qui ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, sera soumise à la ratification de l'assemblée générale ordinaire des associés.

### ARTICLE 15 - RESPONSABILITE CIVILE DE LA SCPI

La Société de Gestion souscrira un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la SCPI du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

### ARTICLE 16 - CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la SCPI, la Société de Gestion ou tout associé de la Société doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

La Société de Gestion s'engage à faire expertiser, préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur lui serait lié directement ou indirectement.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la SCPI des conventions désapprouvées, sont mises à la charge des organes de gestion, de direction ou d'administration responsables ou toute personne y appartenant.

## TITRE IV

### CONTROLE DE LA SCPI

### ARTICLE 17 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

La gestion de la SCPI est contrôlée par le conseil de surveillance élu par l'assemblée générale ordinaire.

#### 17.1 DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance est composé ~~d'au moins de trois (3)~~ à sept (7) membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI puis par l'assemblée générale ordinaire.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois (3) exercices et sont rééligibles. Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice écoulé suivant leur nomination.

A 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 RG AMF.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Conformément aux dispositions de l'article 422-201 du RG AMF, la liste des candidats est présentée dans une résolution, et les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir.

En cas de vacance, par décès, démission et généralement quand le nombre des membres du conseil de surveillance est inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, le conseil doit pourvoir aux vacances ou s'adjoindre des membres supplémentaires dans la limite prévue au présent article.

La cooptation de nouveau(x) membre(s) peut être admise, à condition qu'elle ait pour unique objet de pourvoir au remplacement de membre(s) démissionnaire(s) ou décédé(s), ce remplacement n'est effectué qu'à titre provisoire, soit jusqu'à la date de la prochaine assemblée générale. La SCPI doit, dès qu'elle en a connaissance, procéder à un appel à candidature pour pourvoir au(x) remplacement(s).

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres membres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre, dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. En cas d'adjonction d'un nouveau membre, l'assemblée générale, qui confirme sa nomination, détermine aussi la durée de son mandat.

#### 17.2 ORGANISATION - REUNIONS ET DELIBERATIONS

Le conseil de surveillance nomme parmi ses membres :

- (i) un président,
- (ii) et s'il le juge nécessaire, un secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres,

qui seront élus pour une durée de trois (3) exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur le renouvellement des membres du conseil de surveillance.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

~~Les votes par procuration seront également pris en compte s'ils prennent la forme d'un mandat impératif pour la désignation de membres du conseil de surveillance.~~

Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

L'âge des membres du Conseil de Surveillance est de soixante-cinq (65) ans maximum. Les membres concernés seront réputés démissionnaires et remplacés à l'occasion de l'assemblée générale suivant leur 65<sup>ème</sup> anniversaire.

Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI.

En cas d'absence du président, le conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de président.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la SCPI l'exige, sur la convocation, soit du président, ou de deux (2) de ses autres membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Elles peuvent également être tenues par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des membres du conseil de surveillance.

Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'une télécopie, ~~ou~~ d'un courriel ou par tout moyen de vote électronique. Ils peuvent également donner, sous cette même forme, des mandats à un autre membre pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux (2) membres ; chaque mandat ne peut servir pour plus de deux (2) séances.

Pour que les délibérations du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction ; ~~en outre, la présence effective de deux (2) membres au minimum est nécessaire les décisions relatives à l'arrêté des comptes annuels et la présentation du rapport de la Société de Gestion ainsi qu'à l'établissement du rapport du Conseil de Surveillance.~~

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par correspondance(écrit, ou électronique), résultent, vis à vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par correspondance(écrit ou électronique), et des noms des membres absents.

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signé par le président de la séance et le secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président ou par deux (2) membres du conseil, ou encore par la Société de Gestion.

### 17.3 - POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 ;
- présenter chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI.

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

- émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés ;
- 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 pourra 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.

### 17.4 - RESPONSABILITE

Les membres du conseil de surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la SCPI. Ils ne répondent, envers la SCPI et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

### 17.5 - REMUNERATION

La rémunération et le remboursement des frais du conseil de surveillance sont fixés par l'assemblée générale des associés, à charge pour le conseil de les répartir entre ses membres.

Le remboursement des frais ne peut se faire que sur facture et dans la limite de 1000 € TTC par an et par membre au prorata de la présence au conseil de surveillance.

## ARTICLE 18 - COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un commissaire aux comptes et son suppléant. Le commissaire aux comptes est, notamment, chargé de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte d'exploitation générale, du compte de pertes et profits, et du bilan de la SCPI.

A cet effet, il pourra à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'il estimera nécessaires.

Il fait rapport à l'assemblée générale des associés.

Son mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à sa nomination.

## ARTICLE 19 - DEPOSITAIRE

La Société de Gestion désigne un dépositaire pour la SCPI, en application des dispositions de l'article L. 214-24-4 et suivants du Code monétaire et financier.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier, le RG AMF, et les positions adoptées par l'AMF.

Il est responsable à l'égard de la SCPI et des associés, conformément aux dispositions de l'article L. 214-24-10 du Code monétaire et financier.

Ses honoraires sont pris en charge par la SCPI.

## ARTICLE 20 - EXPERT IMMOBILIER

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

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

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

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

## TITRE V

### ASSEMBLEES GENERALES

## ARTICLE 21 - ASSEMBLEES GENERALES

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis, *a minima*, chaque année en assemblée générale dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être convoquées par :

- le conseil de surveillance ;
- un commissaire aux comptes ;
- un mandataire désigné en justice à la demande, d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième (10<sup>ème</sup>) du capital social, ou tout intéressé en cas d'urgence ;
- le(s) liquidateur(s).

Les assemblées sont qualifiées d'ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires dans les autres cas et en particulier en cas de modification des statuts.

## 21.1 - CONVOCATION ET ORDRE DU JOUR

Les convocations aux assemblées générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO) et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux associés, ou par courrier électronique pour les associés l'ayant préalablement expressément accepté ou par tout moyen offert par la réglementation.

L'avis et la lettre de convocation mentionnent toutes les dispositions indiquées à l'article R. 214-138 I du Code monétaire et financier.

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

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander, à la SCPI, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale.

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou par la personne qui a provoqué la réunion de l'assemblée conformément aux présents statuts.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées par l'article R. 214-138 II du Code monétaire et financier.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

## 21.2 - DELAI DE CONVOCATION

Le délai entre (i) la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres si cet envoi est postérieur et (ii) la date de l'assemblée, est au moins de quinze (15) jours sur première convocation ~~et de six (6) jours sur convocation suivante~~.

## 21.3 - DROIT DE COMMUNICATION LIE AUX ASSEMBLEES

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-144 du Code monétaire et financier, avec l'ordre du jour, l'associé reçoit un document regroupant :

- (i) le rapport de la Société de Gestion ;
- (ii) le ou les rapports du conseil de surveillance ;
- (iii) le ou les rapports du commissaire aux comptes ; et
- (iv) la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration.

Les associés recevront en outre le compte de résultat, le bilan et l'annexe lorsque l'assemblée générale ordinaire sera amenée à se prononcer sur le dernier exercice clos dans les conditions prévues à l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du conseil de surveillance, la convocation mentionne :

- (i) les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq (5) dernières années ;
- (ii) les emplois ou fonctions occupés dans la SCPI par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.



#### 21.4 - TENUE DES ASSEMBLEES - VOTE PAR CORRESPONDANCE ET PAR VOIE ELECTRONIQUE

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

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

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

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

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

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

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

~~Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires et votes électroniques qui ont été reçus avant la date limite fixée par la Société de Gestion, date qui ne peut être antérieure de plus trois (3) jours à la date de la réunion de l'assemblée générale. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.~~

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

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

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

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du conseil de surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des assemblées générales, la Société de Gestion appliquera la réglementation en vigueur.

#### 21.5 - TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUE

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-137 du Code monétaire et financier, la SCPI pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la SCPI au plus tard vingt (20) jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante.

Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant.

### ARTICLE 22 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

#### 22.1 - POUVOIRS

L'assemblée générale ordinaire :

- entend les rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes ;
- statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices ;
- se prononce sur la candidature de l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier préalablement à sa désignation par la société de gestion pour une durée de 5 ans;
- nomme ou remplace le dépositaire ;
- ~~approuve les valeurs nette comptable, de réalisation et de reconstitution ;~~
- nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe sa rémunération globale ;
- décide de la réévaluation de l'actif de la SCPI sur rapport spécial du commissaire aux comptes ;
- fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme ;
- donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférés seraient insuffisants ;
- délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

#### 22.2 - QUORUM ET MAJORITE

~~L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital.~~

~~Si la condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.~~ Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

## ARTICLE 23 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

### 23.1 - POUVOIRS

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la SCPI.

Elle peut révoquer la Société de Gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle société de gestion.

Elle peut décider notamment la transformation de la SCPI en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale.

### 23.2 - ~~QUORUM ET~~ MAJORITE

~~L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins la moitié du capital.~~

~~Si la condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.~~

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

## ARTICLE 24 - CONSULTATION ECRITE VALANT ASSEMBLEE GENERALE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de quinze (15) jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, y compris par la voie électronique, leur vote à la Société de Gestion.

La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La Société de Gestion ou toute autre personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel il annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de Gestion, un membre du conseil de surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de ~~quorum et~~ de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.

~~Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procédera, après un intervalle de six (6) jours, à une nouvelle consultation par correspondance dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.~~

## ARTICLE 25 - COMMUNICATIONS

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois (3) derniers exercices :

- les bilans,
- les comptes de résultat,
- les annexes,
- les inventaires,
- les rapports soumis aux assemblées,
- les feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, et
- les rémunérations globales de la Société de Gestion, ainsi que du conseil de surveillance, si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

## TITRE VI

### AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

#### ARTICLE 26 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze (12) mois, il commence le 1<sup>er</sup> janvier pour se terminer le 31 décembre. Exceptionnellement, le premier exercice social débutera lors de l'immatriculation de la SCPI au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2022.

#### ARTICLE 27 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

Un inventaire arrêté au 31 décembre de chaque année est établi par la Société de Gestion ainsi que le compte de résultat et l'annexe.

Les écritures sont enregistrées, arrêtées et présentées aux associés selon les dispositions législatives et réglementaires applicables aux sociétés civiles faisant offre au public.

En outre la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilanciels et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et de passif.

Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession d'actifs sont directement inscrites dans l'état du patrimoine.

Par ailleurs, pourront notamment être imputés sur la prime d'émission les frais engagés lors des acquisitions, et notamment les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics, les frais engagés par la SCPI pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie bancaire) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital, les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements.

Les primes d'émission et de fusion pourront être affectées à la réalisation de moins-values lors de la cession d'éléments d'actifs.

#### ARTICLE 28 - REPARTITION DES RESULTATS

Le compte de résultat enregistre la totalité des produits et des charges afférents à l'exercice social, sans qu'il soit tenu compte de la date effective de l'encaissement ou du paiement. L'écart entre les produits et les charges, et après déduction des amortissements et des provisions constitue le résultat de l'exercice (bénéfice ou perte).

Le bénéfice distribuable est constitué du résultat tel que défini ci-dessus diminué des pertes antérieures ou augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale décide de mettre en réserves ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées en tenant compte de la date d'entrée en jouissance, c'est-à-dire la date à compter de laquelle elles ouvrent droit à dividende.

L'assemblée générale pourra également décider de réinvestir tout ou partie du bénéfice distribuable.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés dans les conditions prévues aux présents statuts.

## TITRE VII

### DISSOLUTION - LIQUIDATION

#### ARTICLE 29 - DISSOLUTION ET LIQUIDATION

Un (1) an au moins avant la date d'expiration de la SCPI, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire pour décider si la SCPI doit être prorogée ou non.

Faute pour elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal Judiciaire du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'assemblée générale ainsi réunie dans les conditions ainsi prévues décide de ne point proroger la SCPI comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la Société de Gestion deviendra liquidateur de la SCPI. ~~Dans cette hypothèse, il pourra lui être adjoint, si l'assemblée le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle, sous le contrôle du dépositaire. A défaut, le liquidateur est désigné en justice à la demande de tout associé, parmi les sociétés de gestion de portefeuille agréées. Lorsque la société de gestion n'est pas en mesure d'exercer les fonctions de liquidateur, celles-ci peuvent être assumées par un liquidateur désigné par l'Autorité des marchés financiers dans les conditions légales. A défaut d'une telle désignation, le liquidateur peut être désigné en justice à la demande de toute personne intéressée qui doit alors informer dans les meilleurs délais l'Autorité des marchés financiers de sa démarche. Le liquidateur prend en charge l'ensemble des opérations de liquidation.~~

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la SCPI, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui, pouvant agir ensemble ou séparément ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus. Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la SCPI, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la SCPI dissoute. Ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés gérants ou non, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant la durée de la SCPI et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la SCPI appartiendront toujours à l'être moral et collectif. En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.



## TITRE VIII

### CONTESTATIONS ET ELECTION DE DOMICILE

#### ARTICLE 30 - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la SCPI ou pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi française et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

#### ARTICLE 31 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.





## Annexe 3 – Règlement intérieur du Conseil de surveillance modifié avec les modifications apparentes

### LOG IN

Société civile de placement immobilier à capital variable faisant offre au public

~~au capital de 8 908 350 euros~~

Siège social : ~~40 Rue d'Uzès 75002-105 - 109, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008~~ Paris

~~En cours d'immatriculation~~ Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 920 755 287

### REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le règlement intérieur du Conseil de Surveillance de la société LOG IN, société civile de placement immobilier à capital variable faisant offre au public ~~en cours de constitution, au capital de 8 928 300 euros~~, dont le siège social est situé ~~40 Rue d'Uzès 75002 105 - 109, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008~~ Paris (la « **Société** ») a été adopté par une décision de l'assemblée constitutive des associés fondateurs de la Société appelée à se tenir au siège social de la Société le 3 octobre 2022 à 9h et modifié par l'assemblée générale mixte du 11 juin 2025 (le « **Règlement** »).

#### ARTICLE 1. OBJET DU REGLEMENT INTERIEUR

Les membres du Conseil de Surveillance sont soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et aux dispositions des Statuts de la Société.

Le présent Règlement a notamment pour objet, dans l'intérêt des membres du Conseil de Surveillance, de la Société et des associés de la Société :

- de rappeler aux membres du Conseil de Surveillance leurs différents devoirs,
- de compléter les règles légales, réglementaires et statutaires, afin de préciser les modalités de fonctionnement du Conseil de Surveillance.

Le présent Règlement s'impose à tous les membres du Conseil de Surveillance de la Société.

Tout membre du Conseil de Surveillance est réputé, dès son entrée en fonction, adhérer au présent Règlement et devra respecter l'ensemble de ses dispositions.

Le Règlement est disponible sur simple demande adressée à la Société de Gestion : Theoreim, ~~40 Rue d'Uzès 75002-105 - 109, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008~~ Paris.

Les statuts de la Société définissant les principales règles régissant la composition, les attributions et le fonctionnement du Conseil de Surveillance, les stipulations du présent Règlement n'ont pour objet que de compléter lesdites règles. Par conséquent, en cas de contradiction entre le présent Règlement et les Statuts de la Société, les stipulations des Statuts de la Société prévaudront sur celles du présent Règlement.

#### ARTICLE 2. COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est composé ~~d'au moins de trois (3)~~ à sept (7) membres nommés par l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société pour une durée de trois (3) exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société statuant sur les comptes de l'exercice écoulé suivant leur nomination.

A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social de la Société, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité conformément aux dispositions de l'article 422-200 du RG AMF.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés parmi les associés de la Société et sont rééligibles. Dans l'hypothèse où un membre du Conseil de Surveillance viendrait à ne plus être associé, il devra en informer immédiatement la Société de Gestion et le président du Conseil de Surveillance, et il sera immédiatement réputé démissionnaire d'office.

Lorsque, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre de membre du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal ou au nombre minimum fixé par l'article 17.1 des Statuts, le président et à défaut un ou plusieurs membres restant du Conseil de Surveillance doit en informer dans les plus brefs délais la Société de Gestion afin que celle-ci procède à un appel à candidatures en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance lors de la prochaine assemblée générale ordinaire des associés de la Société.

Le Conseil de Surveillance peut coopter de nouveau(x) membre(s), à condition que cette cooptation ait pour unique objet de pourvoir au remplacement provisoire de membre(s) démissionnaire(s) ou décédé(s) jusqu'à la date de la prochaine assemblée générale et que le(s) candidat(s) remplisse(nt) les conditions visées à l'article 3 ci-après.

Les membres nommés provisoirement ont, comme les autres membres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

La ou les désignations par cooptation pourront être confirmées par la plus prochaine assemblée générale. Le membre du Conseil de Surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.

#### ARTICLE 3. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La Société de Gestion informe les associés du prochain renouvellement des membres du Conseil de Surveillance et procède à l'appel des candidatures auprès de l'ensemble des associés. Elle fixe un délai impératif pour la réception des dossiers complets de candidature.

La présentation des candidatures est subordonnée aux conditions suivantes, le non-respect d'une seule d'entre elles entraînant le rejet de la candidature :

- avoir la qualité d'associé de la Société à la date de l'appel à candidature effectué par la Société de Gestion,
- être âgé de moins de soixante-cinq (65) ans au jour de la réception du dossier de candidature par la Société de Gestion, cette limite d'âge s'applique également au représentant de toute personne morale associée,

~~ne pas être membre, salarié ou mandataire d'une personne morale ayant ou ayant eu un ou plusieurs conflits d'intérêts avec la Société ou la Société de Gestion,~~

- ne pas avoir une activité directement ou indirectement concurrente de celle de la Société de Gestion ou de la Société que ce soit à titre personnel ou en tant que membre, salarié ou mandataire d'une société,
- attester n'avoir été l'objet d'aucune condamnation pénale ni sanction civile ou administrative interdisant l'exercice d'un mandat social,
- adresser à la Société de Gestion dans le délai fixé par cette dernière un dossier complet de candidature comportant :
  - un formulaire de candidature fourni par la Société de Gestion et mentionnant le délai de réception des candidatures, les nom et prénom(s), date de naissance, adresse de résidence, coordonnées téléphoniques et électroniques de l'intéressé, ses références professionnelles et activités aux cours de cinq (5) dernières années, les fonctions occupées au sein de la Société, le nombre de parts de la Société dont il est titulaire,
  - une attestation de non condamnation,
  - le nombre de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ou tout autre fonds d'investissement alternatif (FIA) dans lesquels l'intéressé détient ou a détenu aux cours de cinq (5) dernières années un mandat de membre du conseil de surveillance à titre personnel ou en qualité de représentant d'une personne morale associée,
  - la déclaration de toute situation du candidat ou du membre, salarié, mandataire de la personne morale candidate faisant potentiellement ~~incompatible mentionnée ci-dessus ressortir un ou plusieurs conflits d'intérêts.~~

La Société de Gestion accuse réception des candidatures et observe une stricte neutralité dans le traitement des candidatures. Le cas échéant, elle informe les candidats de leur inéligibilité.

En vue de la tenue de l'assemblée générale, la Société de Gestion adresse à chaque associé un bulletin de vote comportant la liste des candidats éligibles laquelle comprend les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat et les nouveaux candidats.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. ~~Les votes par procuration seront également pris en compte que s'ils prennent la forme d'un mandat impératif pour la désignation de membres du Conseil de Surveillance.~~

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents, représentés par mandat impératif ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

## ARTICLE 4. FONTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### ~~4.1~~ 4.1 Le président du Conseil de Surveillance

Lors de sa première réunion, le Conseil de Surveillance doit élire un président et, s'il le juge nécessaire sur proposition de son président, un secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres.

Le président et le secrétaire du Conseil de Surveillance sont élus pour une durée de trois (3) exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société statuant sur le renouvellement des membres du Conseil de Surveillance. Le président et le cas échéant le secrétaire du Conseil de Surveillance sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance peut les révoquer à tout moment.

Le président du Conseil de Surveillance est compétent pour :

- fixer le calendrier des réunions du Conseil de Surveillance avec la Société de Gestion,
- convoquer le Conseil de Surveillance sur un ordre du jour déterminé à son initiative ou à la demande de deux (2) membres du Conseil de Surveillance,
- diriger les débats lors des séances du Conseil de Surveillance,
- signer les procès-verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance,
- transmettre à la Société de Gestion les demandes de documents ou d'informations souhaités par le Conseil de Surveillance.

Le secrétaire aura en charge la rédaction du procès-verbal de chaque réunion du Conseil de Surveillance ~~soumis à l'approbation du Conseil de Surveillance lors de la réunion du Conseil de Surveillance suivante.~~ Il pourra se faire aider par la Société de Gestion s'il le souhaite. De plus, il pourra accompagner le président dans la validation des frais des membres du Conseil de Surveillance autres que les jetons de présence. En l'absence de secrétaire du Conseil de Surveillance désigné, un secrétaire de séance est désigné pour chaque réunion du Conseil de Surveillance.

### ~~4.2~~ 4.2 Fréquence des réunions du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins ~~32~~ fois par an :

- une réunion appelée à statuer notamment sur les points suivants :
  - examen des comptes annuels de l'exercice social écoulé,
  - examen des projets de rapport de la Société de Gestion et des projets de résolutions à présenter à l'assemblée générale ordinaire et/ou extraordinaire annuelle des associés de la Société,
  - le rapport du conseil de surveillance à joindre au rapport annuel,
- une réunion appelée à statuer notamment sur les points suivants :
  - ~~examen des comptes points sur l'activité~~ de la Société ~~au 30 juin~~ de l'exercice ~~social~~ en cours,

~~une réunion appelée à statuer notamment sur les points suivants : examen des comptes de la Société au 30 septembre de l'exercice social en cours et des prévisions de résultat de l'exercice social en cours afin de déterminer les revenus à distribuer au dernier acompte de l'année.~~

### ~~4.3~~ 4.3 Convocation aux réunions du Conseil de Surveillance et ordre du jour

Le Conseil de Surveillance est convoqué par son président, sur son initiative ou sur la demande de deux (2) membres du Conseil de Surveillance sur un ordre du jour déterminé, ou par la Société de Gestion.



Au moins ~~107~~ jours calendaires avant la réunion du Conseil de Surveillance, ce délai pouvant être abrégé en cas d'urgence dûment justifiée, les membres du Conseil de Surveillance reçoivent une convocation par tous moyens, ainsi que l'ordre du jour de la séance du Conseil de Surveillance et tout élément nécessaire à leur réflexion et leur permettant de donner un avis sur les sujets inscrits à l'ordre du jour.

Dans le cas où le Conseil de Surveillance est convoqué par son président, sur son initiative ou sur la demande de deux (2) membres du Conseil de Surveillance sur un ordre du jour déterminé, le président du Conseil de Surveillance est lié par les demandes qui lui sont adressées et précisera dans la convocation adressée aux membres du Conseil de Surveillance la liste des membres du Conseil de Surveillance à l'origine de cette convocation.

Chaque membre du conseil de surveillance a la liberté et la responsabilité de demander au président du Conseil de Surveillance l'inscription au projet d'ordre du jour de certains points s'il estime que ceux-ci relèvent de la compétence du Conseil de Surveillance.

#### **4.4 4.4 Lieu des réunions**

Les réunions du Conseil de Surveillance se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu en France indiqué dans la convocation lorsque pour des raisons de disponibilité la Société de Gestion ne peut pas accueillir le Conseil de Surveillance au siège social de la Société.

Les réunions pourront également être valablement tenues par visioconférence ou par tout moyen de télécommunication permettant l'identification des membres du Conseil de Surveillance.

#### **4.5 4.5 Participation des membres du Conseil de Surveillance aux réunions du Conseil de Surveillance**

Les membres du Conseil de Surveillance ont la possibilité de se faire représenter aux séances du Conseil de Surveillance par un autre membre du Conseil de Surveillance.

Chaque membre du Conseil de Surveillance ne peut représenter que deux (2) autres membres du Conseil de Surveillance au cours d'une même séance du Conseil de Surveillance, étant précisé que chaque mandat n'est valable que pour deux (2) séances.

La procuration doit être donnée au moyen du mandat type qui sera joint à la convocation.

#### **4.6 4.6 Tenues des réunions du Conseil de Surveillance**

La réunion du Conseil de Surveillance est présidée et animée par le président du Conseil de Surveillance ou en cas d'absence par un membre du Conseil de Surveillance désigné par les autres membres du Conseil de Surveillance pour officier en qualité de président de séance.

Pour que les décisions du Conseil de Surveillance soient valables, le nombre de membres présents et représentés ou votant par correspondance ne devra pas être inférieur à la moitié du nombre total des membres du Conseil de Surveillance en exercice. Pour le calcul du quorum, sont réputés présents les membres du Conseil de Surveillance qui participent aux réunions du Conseil de Surveillance par visioconférence ou par d'autres moyens de télécommunication permettant l'identification des membres et garantissant leur participation effective à la réunion, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Toutefois, les réunions relatives aux décisions suivantes :

- l'arrêté des comptes annuels ;
- l'examen des projets de rapport de la Société de Gestion

- l'établissement du rapport du Conseil de Surveillance ;

requièrent la présence effective de deux (2) membres au minimum en un seul et même lieu.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

La Société de Gestion assiste aux réunions du Conseil de Surveillance, sauf avis contraire du président du Conseil de Surveillance. ~~En tout état de cause, la Société de Gestion ne peut assister aux délibérations du Conseil de Surveillance.~~

La Société de Gestion ne peut assister aux délibérations du Conseil de Surveillance, sauf autorisation expresse donnée par ce dernier à l'unanimité de ses membres.

Le président du Conseil de Surveillance peut décider, notamment sur proposition d'un ou plusieurs membres du Conseil de Surveillance, de convier toute personne tierce qu'il jugerait utile à présenter un dossier ou à éclairer les discussions préparatoires aux délibérations.

En cas d'invitation à une séance du Conseil de Surveillance ou aux travaux préparatoires d'une telle séance d'un tiers non membre du Conseil de Surveillance, le président du Conseil de Surveillance lui rappelle ses obligations de confidentialité relatives aux informations recueillies lors de la réunion du Conseil de Surveillance ou préalablement à celle-ci.

#### **4.7 4.7 Registre de présence - Procès-verbaux**

Avant le début de chaque réunion du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion dépose en salle le registre des présences qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance du Conseil de Surveillance et auquel sont annexées les procurations.

Le secrétaire émerge le registre des présences en lieu et place des membres qui assistent aux séances du Conseil de Surveillance, à titre personnel ou en qualité de représentant, par moyens de visioconférence ou de télécommunication.

Le procès-verbal de chaque réunion du Conseil de Surveillance qui reprend les points abordés en cours de la séance en complément des informations données par le document de synthèse élaboré par la Société de Gestion est établi par le secrétaire du Conseil de Surveillance et ~~après approbation et signature du président, est~~ soumis à l'approbation du Conseil de Surveillance pour approbation lors de ~~la ladite~~ réunion ~~du et reporté, après sa signature par le président et le secrétaire, dans le registre spécial (tenu au siège social de la Société), après prise en compte, le cas échéant, des modifications demandées par le~~ Conseil de Surveillance ~~suivante.~~

~~Une fois approuvé, le texte des procès-verbaux est retranscrit par les soins de la Société de Gestion sur un registre spécial, tenu au siège social de la Société, et signés par le président et le secrétaire.~~

#### **4.8 4.8 Rémunération des membres du Conseil de Surveillance**

L'assemblée générale peut, sur proposition de la Société de Gestion, décider l'allocation d'une rémunération annuelle au Conseil de Surveillance. Elle en fixe le montant.

Cette rémunération est répartie par le président du Conseil de Surveillance entre les membres du Conseil de Surveillance *au prorata* de leur participation effective aux réunions et selon le principe d'un seul jeton de présence par membre. Une procuration ne donne droit à répartition ni pour le membre qui l'a donnée ni pour celui qui l'a reçue.

L'assemblée constitutive des associés fondateurs de la Société ~~appelée à se tenir au siège social de la Société tenue~~ le 3 octobre 2022 à 9h, a décidé, conformément aux dispositions de l'article 17.5 des statuts de la Société, que les fonctions de membres du Conseil de Surveillance ne seront pas rémunérées.

Les membres du Conseil de Surveillance auront droit au remboursement de leur frais de déplacement pour les trajets entre le domicile connu des membres du Conseil de Surveillance et le lieu de la tenue de la réunion, sur présentation de justificatifs.

Le remboursement des frais ne peut se faire que dans la limite de mille (1000) euros par an et par membre *au prorata* de la présence au Conseil de Surveillance.

Les demandes de remboursement de frais accompagnées des justificatifs sont établies par les membres du Conseil de Surveillance intéressés à l'issue de chaque réunion du Conseil de Surveillance et adressées au président du Conseil de Surveillance qui y apposera, son "*Bon à Payer*" et sa signature et les adressera à la Société de Gestion qui en mandatera le règlement dans les plus brefs délais conformément au formulaire figurant en Annexe 1 du présent Règlement.

Les frais sont remboursés par chèque ou virement bancaire sur le compte dont le RIB a été fourni pour le versement des potentiels dividendes.

Sauf cas exceptionnel, les frais d'hébergement et de restauration ne sont pas remboursés aux membres du Conseil de Surveillance.

## ARTICLE 5. POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance exerce ses prérogatives à partir de décisions collégiales prises aux conditions de quorum et de majorité mentionnées dans les Statuts de la Société.

Toute initiative des membres du Conseil de Surveillance doit être concertée et entérinée collectivement.

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion de la Société ;
- 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 Société ;
- présenter chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société.

Aux fins d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'ils jugent opportuns et se faire communiquer tout document utile au siège de la Société, les membres du Conseil de Surveillance devront adresser au président du Conseil de Surveillance leurs demandes de documents ou d'informations. Les membres du Conseil de Surveillance se concerteront afin de déterminer collectivement les documents et informations dont ils souhaitent obtenir communication. A l'issue de la concertation des membres du Conseil de Surveillance, le président du Conseil de Surveillance adressera à la Société de Gestion la liste des documents et informations dont le Conseil de Surveillance souhaite obtenir communication. Les demandes du Conseil de Surveillance devront être raisonnables et ne pas perturber le fonctionnement de la Société de Gestion, ce qui pourrait nuire aux intérêts de la Société. L'ensemble des documents et informations demandés par le Conseil de Surveillance devront lui être transmis par la Société de Gestion dans des délais raisonnables.

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

- émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés ;

- 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.

~~En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société sur rapport motivé de la Société de Gestion.~~

Il peut donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale des associés.

## ARTICLE 6. OBLIGATIONS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### ~~4.9~~ 6.1 Obligations générales

Avant d'accepter ses fonctions, chacun des membres du Conseil de Surveillance doit s'assurer qu'il a pris connaissance des obligations générales et particulières à sa charge. Il doit notamment prendre connaissance des dispositions législatives et réglementaires en vigueur liées à sa fonction, des statuts de la Société et du présent Règlement qui s'impose à lui dans toutes leurs dispositions.

Chacun des membres du Conseil de Surveillance doit s'assurer du respect des dispositions législatives et réglementaires régissant les fonctions de membre du Conseil de Surveillance d'une société civile de placement immobilier ainsi que des dispositions des statuts de la Société et du présent Règlement et notamment des règles relatives :

- à la définition des pouvoirs du Conseil de Surveillance,
- au cumul des mandats,
- aux conflits d'intérêts,
- à la détention et à l'utilisation d'informations confidentielles.

### ~~4.10~~ 6.2 Confidentialité

Chaque membre du Conseil de Surveillance, de même que toute personne appelée à assister à tout ou partie des réunions du Conseil de Surveillance est tenu à une obligation de confidentialité à l'égard de toutes les informations qui lui sont communiquées dans ce cadre ou débattues lors des délibérations du Conseil de Surveillance, dès lors que l'information n'a pas un caractère public.

Un membre du Conseil de Surveillance doit également s'abstenir:

- d'utiliser une information confidentielle, en cédant, ou tentant d'acquérir ou de céder, pour son propre compte ou pour le compte d'autrui, soit directement soit indirectement, les parts de la Société auxquelles se rapporte cette information,
- de recommander à une autre personne d'acquérir ou céder ou de faire acquérir ou céder par une autre personne, sur la base d'une information privilégiée, les parts sociales auxquelles se rapporte cette information,
- de communiquer à toute personne tierce le nom des vendeurs, le nom des acquéreurs, le nom des locataires, le prix d'achat, le prix de vente, les conditions locatives.

Il s'engage à préserver et est responsable de la confidentialité des informations communiquées ainsi que des débats eux-mêmes.

Dans l'hypothèse où, un des membres du Conseil de Surveillance ne respecterait pas les obligations de confidentialité susvisées, la Société de Gestion en informera l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance et demandera à l'assemblée générale de la Société la révocation immédiate du mandat du membre ou des membres concernées.

**1.11 6.3 Obligation de diligence**

Tout membre du Conseil de Surveillance doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires.

Chaque membre du Conseil de Surveillance s'engage à être assidu et, sauf en cas d'empêchement insurmontable, à assister à toutes les réunions du Conseil de Surveillance ou à voter par correspondance.

Au terme de trois (3) absences successives, le président du Conseil de Surveillance pourra demander en assemblée générale la démission du membre du Conseil de Surveillance concerné.

L'assiduité des membres du Conseil de Surveillance fera l'objet d'une information dans le rapport annuel.

**1.12 6.4 Obligation d'indépendance et conflits d'intérêts**

Chaque membre du Conseil de Surveillance exerce ses fonctions avec indépendance, loyauté et professionnalisme.

Les membres du Conseil de Surveillance ne doivent en aucun cas agir pour leur intérêt propre contre celui de la Société.

Dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions, les membres du Conseil de Surveillance s'engagent à fournir des informations exactes, précises et sincères et ce notamment lors de l'établissement du rapport du Conseil de Surveillance sur l'exercice social écoulé.

En cas de manquement à ces obligations, la Société de Gestion peut proposer la révocation du membre défaillant à l'assemblée générale.

Chaque membre du Conseil de Surveillance s'efforce d'éviter tout conflit pouvant exister entre ses intérêts moraux et matériels et ceux de la Société. Il est tenu d'informer le Conseil de Surveillance dans les plus brefs délais de tout conflit d'intérêt, même potentiel, dans lequel il pourrait être, directement ou indirectement, impliqué. Dans les cas où il ne peut éviter de se trouver en conflit d'intérêt, il doit s'abstenir de participer aux débats ainsi qu'à toute décision sur les matières concernées.

**ARTICLE 7. RELATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AVEC LA SOCIETE DE GESTION**

Le responsable de la vie sociale de la Société au sein de la Société de Gestion est chargé d'assurer les relations permanentes avec les membres du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance s'adressent à lui pour tout problème lié à leur fonction, son rôle étant d'assurer le parfait fonctionnement des relations en évitant toutes erreurs de communication d'informations.

Cette mission est confiée à ce jour à au Président de Theorem.

**ARTICLE 8. MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR**

Le présent Règlement pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société, étant toutefois précisé que les dispositions du présent Règlement qui reprennent certaines des dispositions statutaires ne pourront être modifiées que pour autant que les dispositions correspondantes des Statuts aient été préalablement modifiées par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la Société.

**ANNEXE 1  
DEMANDE DE REMBOURSEMENT DE FRAIS**

Conseil de Surveillance en date du :

Frais à rembourser

- Trajet : euros
- Parking : euros
- Taxi : euros
- Divers : euros

IMPORTANT

Ne pas omettre de joindre  
les justificatifs

TOTAL	
-------	--

Nom du membre du Conseil de Surveillance : Bon à payer du président du Conseil de Surveillance

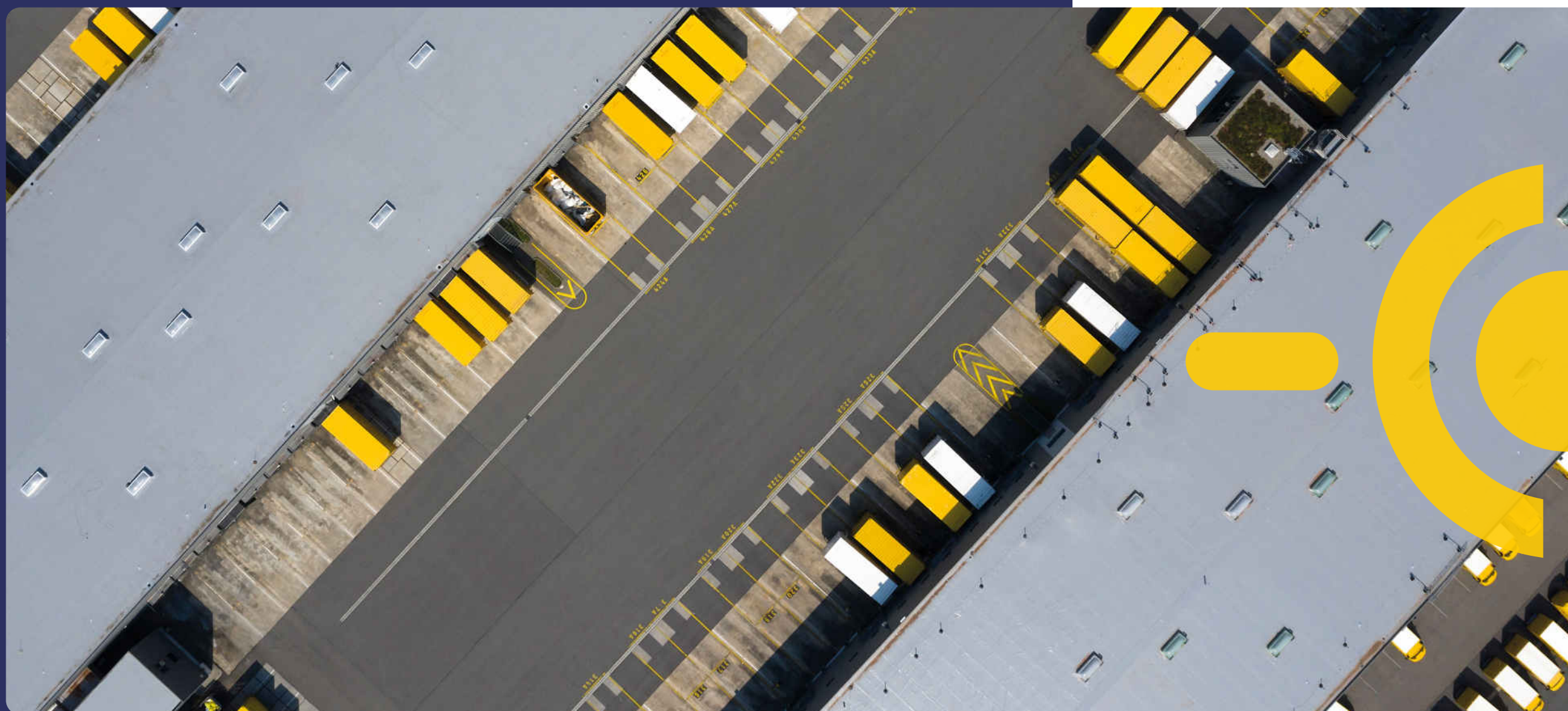
Adresse :

Téléphone : Date et signature du président du Conseil de Surveillance



## PARTIE 9

# Annexe réglementaire



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

Nom du produit : LOG IN

Identifiant de l’entité juridique : SCPI

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

●● ☐

Oui

- ☐ Elle a réalisé des investissements durables avec un objectif environnemental : \_\_\_\_ %  

☐ dans des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental en vertu de la taxonomie de l'UE  
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental en vertu de la taxinomie de l'UE
- ☐ Elle a réalisé des investissements durables avec un objectif social : \_\_\_\_ %

●● ☒ Non

- ☐ Il a promu des caractéristiques environnementales/sociales (E/S) et Bien qu'elle n' ait pas eu pour objectif d'investir durable, elle avait une proportion de \_\_\_\_ % d' investissements durables  

☐ avec un objectif environnemental dans les activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental en vertu de la taxinomie de l'UE  
☐ avec un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental en vertu de la taxinomie de l'UE  
☐ à finalité sociale
- ☒ Elle a promu les caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

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

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



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

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

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

La société a mis en place un processus de collecte et d’évaluation au niveau de chaque actif de manière à avoir une note ESG par bâtiment. Ce 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. Au cours de l’année 2024, le processus de Due diligence à l’acquisition a été renforcé puisqu’un audit est réalisé par un auditeur externe en amont de l’acquisition de l’actif. Aucun indice de référence n’a été désigné pour atteindre les caractéristiques environnementales de la Société.

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

● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Au cours de l’année 2024, 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 (2024)
Part des actifs immobiliers détenus en direct destinés à l’extraction, au stockage, au transport ou à la manufacture de produits fossiles	%	0%

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

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

Les indicateurs consommations énergétiques, émissions de gaz à effet de serre et part d’énergie renouvelable consommée communiqués utilisent les données de l’année 2023, obtenues auprès des locataires à la fin de l’année 2024. Les données de l’année 2024 sont en cours de collecte.



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

L'année 2024 est la troisième année d'exercice de la SCPI LOG IN, dont les premiers actifs ont été acquis au cours du dernier trimestre 2022. Au cours des deux premières années, la société n'avait pas investi dans des actifs destinés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la manufacture de produits fossiles.

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

Par rapport à l'année précédente, la couverture des données s'est nettement améliorée pour les indicateurs environnementaux tels que la consommation énergétique, les émissions de gaz à effet de serre et la part d'énergie renouvelable. Pour les autres indicateurs, la couverture reste complète. La majorité des indicateurs affichent une évolution stable ou positive, à l'exception de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre, qui sont en hausse. Cette augmentation s'explique par la stratégie de LOG IN, qui privilégie l'acquisition d'actifs best-in-progress dans une optique d'amélioration énergétique à moyen-long terme.

Parmi les nouvelles acquisitions, l'actif situé à Alnwick affiche des consommations particulièrement élevées, en raison de sa typologie Life Science. Cette situation contribue à la hausse observée depuis 2023. À noter que le locataire est fortement engagé sur les enjeux ESG et a déjà initié un plan de travaux en vue d'améliorer la performance de l'actif.

ENJEUX	INDICATEURS	COUVERTURE DE LA DONNÉE 31/12/2024	COUVERTURE DE LA DONNÉE 31/12/2023	PÉRIMÈTRE	MOYENNE À L'ÉCHELLE DU FONDS 31/12/2024	MOYENNE À L'ÉCHELLE DU FONDS 31/12/2023
ENVIRONNEMENT	Consommations énergétiques (kWhEF/m².an)	65,3%	41%	100%	196,85 kWhEF/m².an	31/12/2023
	Émissions de GES (kgCO2eq/m².an)	65,3%	41%	100%	57,15 kgeq. CO2/m².an	178,81 kWhEF/m².an
	Part d'énergie renouvelable consommée (consommée ou produite sur place)	16%	0%	100%	4%	62,07 kgeq. CO2/m².an
	Actions permettant la réduction des consommations (% d'actifs ayant réalisé au moins 30% du plan d'action lié à l'audit énergétique)	100%	100%	100%	0%	0%
	Actions permettant la préservation de la biodiversité (% d'actifs ayant réalisé au moins 1 action de préservation de la biodiversité)	100%	100%	100%	0%	0%
SOCIAL	Nombre de lignes de transport à proximité (% d'actifs ayant au moins 1 ligne de TC à moins d'1 km)	100%	100%	100%	92%	0%
	Contrôle de la qualité de l'air (% d'actif ayant réalisé un contrôle)	100%	100%	100%	46%	89%
	Contrôle de la qualité de l'eau (% d'actif ayant réalisé un contrôle)	100%	100%	100%	46%	11%
GOUVERNANCE	Part des AM et PM engagés via une clause ESG	100%	100%	100%	92%	11%
	Réalisation d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif (% d'actifs ayant pris en compte 5 aléas dans leur cartographie des risques)	100%	100%	100%	65%	50%

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

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2024.

● **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 2024.

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

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

*Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière sianificative à des obiectifs environnementaux ou sociaux.*

● **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 2024.

● **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 2024.





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

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

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

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

Ainsi sont étudiés les indicateurs suivants :

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

INCIDENCES NÉGATIVES	INDICATEUR	VALEUR	TAUX DE COUVERTURE
Exposition aux énergies fossiles	Part des actifs immobiliers détenus en direct destinés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la manufacture de produits fossiles	0%	100%
Exposition à l'inefficacité énergétique	Part des actifs immobiliers ayant un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) de classe C ou bien inférieure (classes C à G)	62%	100%
Intensité énergétique	Consommations énergétiques moyenne en kWhEF/m².an	196,85 kWhEF/m².an	65,3%
Émissions de gaz à effet de serre	Émissions de gaz à effet de serre sur les scopes 1 et 2 en kgCO2eq/m².an	57,15 kgeq.CO2/m².an	65,3%
Tri des déchets	Part des actifs non équipés d'un système de tri des déchets	88%	100%
Artificialisation des sols	Part moyenne de parcelle articialisée sur le portefeuille (Coefficient de Biotope par Surface ou équivalent)	85%	100%

Les indicateurs consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre communiqués utilisent les données de l'année 2023, obtenues auprès des locataires à la fin de l'année 2024. Les données de l'année 2024 sont en cours de collecte



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Au cours de l'année 2024, LOG IN a renforcé son positionnement paneuropéen en réalisant 5 acquisitions (dont une extension de l'actif de Bovolone déjà présent en portefeuille au 31/12/2023) dans 3 pays hors du marché domestique pour un volume d'investissement total de plus de 54 M€ HD réparti de la manière suivante :

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	POIDS (% VALORISATION)	PAYS
Espekamp	Entrepôt	11%	Allemagne
Collesalveti	Activités	9%	Italie
Alnwick	Life Science	8%	Royaume-Uni
San Donato	Activités	7%	Italie



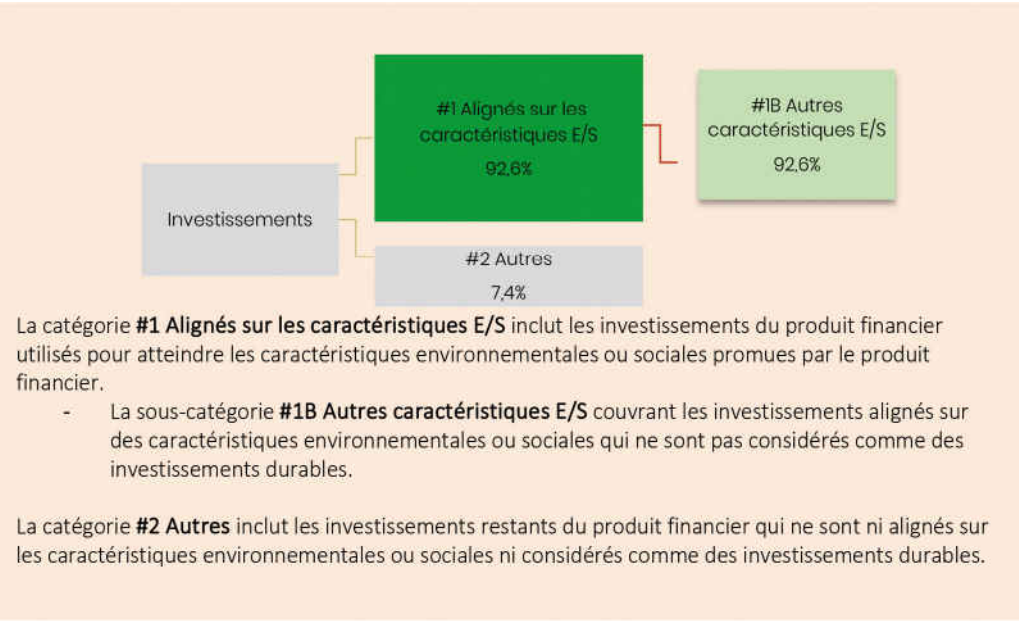
Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2024

Quelle a été la répartition de l'actif ?

La SCPI LOG IN a suivi l'allocation suivante :

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



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

Au cours de l'exercice 2024, la Société a constitué un portefeuille à vocation immobilière, d'actifs détenus directement, situés principalement dans les pays de l'Union Européenne. LOG IN a renforcé son positionnement paneuropéen en réalisant 5 acquisitions dans 3 pays hors du marché domestique pour un volume d'investissement total de plus de 54 M€ HD.

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

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités d'apporter une contribution substantielle à un objectif environnemental. Les activités de transition sont des activités pour lesquelles des alternatives bas carbone ne sont pas encore disponibles et qui ont entre autres des niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances.

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



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

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2024

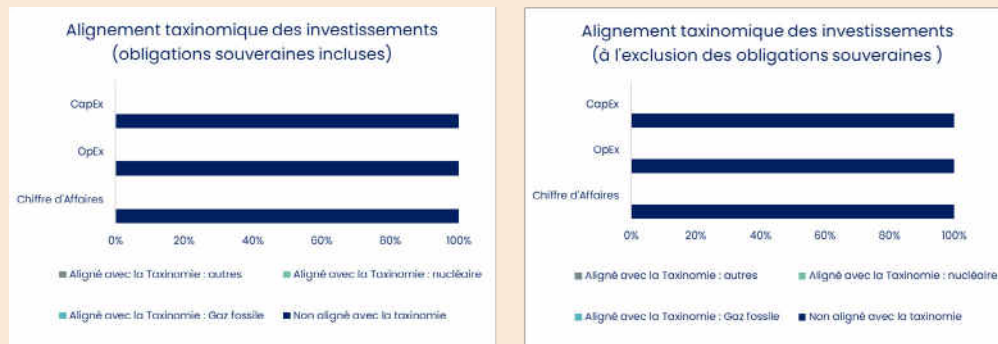
### ● **Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE<sup>1</sup> ?**

☐ Oui :

☐ Dans le gaz ☐ fossile Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

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



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

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

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2024.

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

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2024



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

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2024.



## Quelle était la part des investissements socialement durables ?

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2024

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

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



sont des investissements durables ayant un objectif environnemental **qui ne tiennent pas compte des critères** d'activités économiques durables sur le plan environnemental énoncés dans le règlement (UE) 2020/852.

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



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2024

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

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2024

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

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2024

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

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2024

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

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2024

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

# THEOREIM

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