

THEOREIM

Bulletin trimestriel d'information SCPI LOG IN

4^{ÈME} TRIMESTRE 2025
Valable jusqu'au 31 mars 2026



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Édito

par **Romain Welsch**
Président de Theorem

Cher(e)s Associé(e)s,

L'année 2025 constitue une étape clé dans le développement de la SCPI LOG IN. Avec une collecte brute de 68,3 M€ sur l'ensemble de l'exercice, dont 23,5 M€ au quatrième trimestre, la capitalisation atteint 234,2 M€ au 31 décembre 2025. Cette dynamique témoigne de l'adhésion des investisseurs à une stratégie sélective, exclusivement dédiée à l'immobilier industriel et logistique européen.

Au cours du quatrième trimestre, LOG IN a réalisé trois acquisitions en Espagne et au Royaume-Uni pour un montant global d'environ 26,7 M€. Ces investissements ont été réalisés selon une approche disciplinée, privilégiant des actifs générateurs de revenus pérennes et offrant un potentiel de création de valeur à moyen et long terme.

Les immeubles acquis sont récents, idéalement situés et intégralement loués à des locataires de premier plan, dans le cadre de baux fermes de longue durée. À l'issue de l'exercice 2025, le portefeuille de LOG IN est ainsi composé d'actifs essentiels aux chaînes de production et de distribution européennes.

La SCPI affiche en 2025 une performance globale annuelle de 8,21 %, associée à un taux de distribution brut de 6,21 %. Ces résultats ont été atteints sans recours à l'endettement, dans le cadre d'une politique d'investissement maîtrisée, et avec un taux de rendement moyen à l'acquisition de 7,07 %.

LOG IN aborde l'année 2026 avec deux actifs en cours d'acquisition, sous exclusivité. Theorem poursuivra une gestion rigoureuse et sélective, avec pour objectif de conjuguer un revenu récurrent attractif et une croissance maîtrisée de la valeur de la part.

Chiffres clés au 31/12/2025



CAPITALISATION :
234 177 720 €



PERFORMANCE GLOBALE
ANNUELLE 2025 : **8,21 %**



TAUX DE DISTRIBUTION
BRUT 2025* : **6,21 %**



RENDEMENT MOYEN À
L'ACQUISITION : **7,07 %**



TRI CIBLE 10 ANS** :
5 %



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



DURÉE MOYENNE FERME
DES BAUX : **9,6 ans**
DURÉE MOYENNE AU TERME
DES BAUX : **11,5 ans**

Indicateur de risque

À risque plus faible

À risque plus élevé



Rendement
potentiellement
plus faible

Rendement
potentiellement
plus élevé

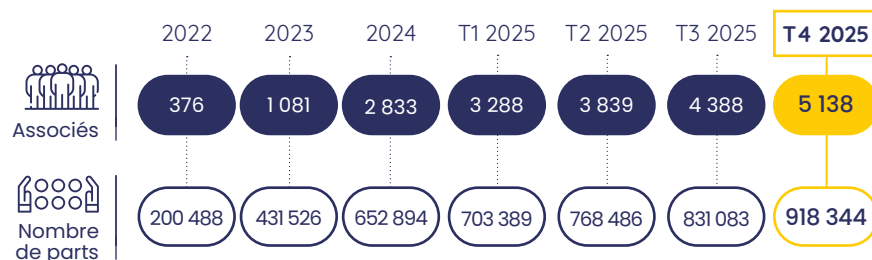
* Taux de distribution brut et net de fiscalité étrangère au titre de l'année 2025, net de frais de gestion. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus et le capital ne sont pas garantis, car ils dépendent de la rentabilité des actifs immobiliers détenus. La durée d'investissement recommandée est de 10 ans. ** La SCPI LOG IN ayant moins de 5 ans, seul le TRI cible est affiché. Il s'agit d'une estimation de la performance future de cet investissement à partir des données du passé et des conditions actuelles de marché. Il ne constitue pas un indicateur exact. Le rendement obtenu dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle l'investissement est conservé

Données financières

Marché des parts par exercice

	2022	2023	2024	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Nombre de parts souscrites	200 488	231 078	223 058	50 499	65 322	63 386	93 287
Nombre de parts annulées	-	40	1 690	4	225	789	6 026
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-	-	-	-	-

Associés et nombre de parts



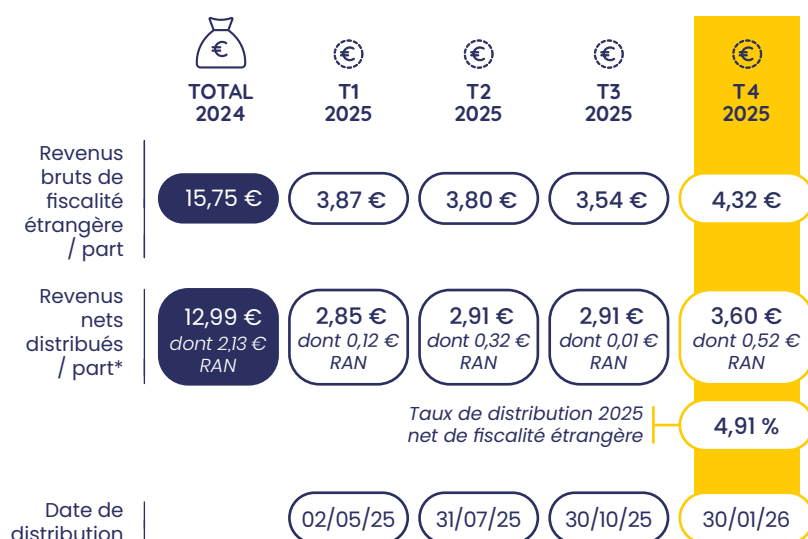
Capitalisation



Valeurs du patrimoine



Distribution par part (en jouissance)



Valeurs de référence



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

Patrimoine et situation locative



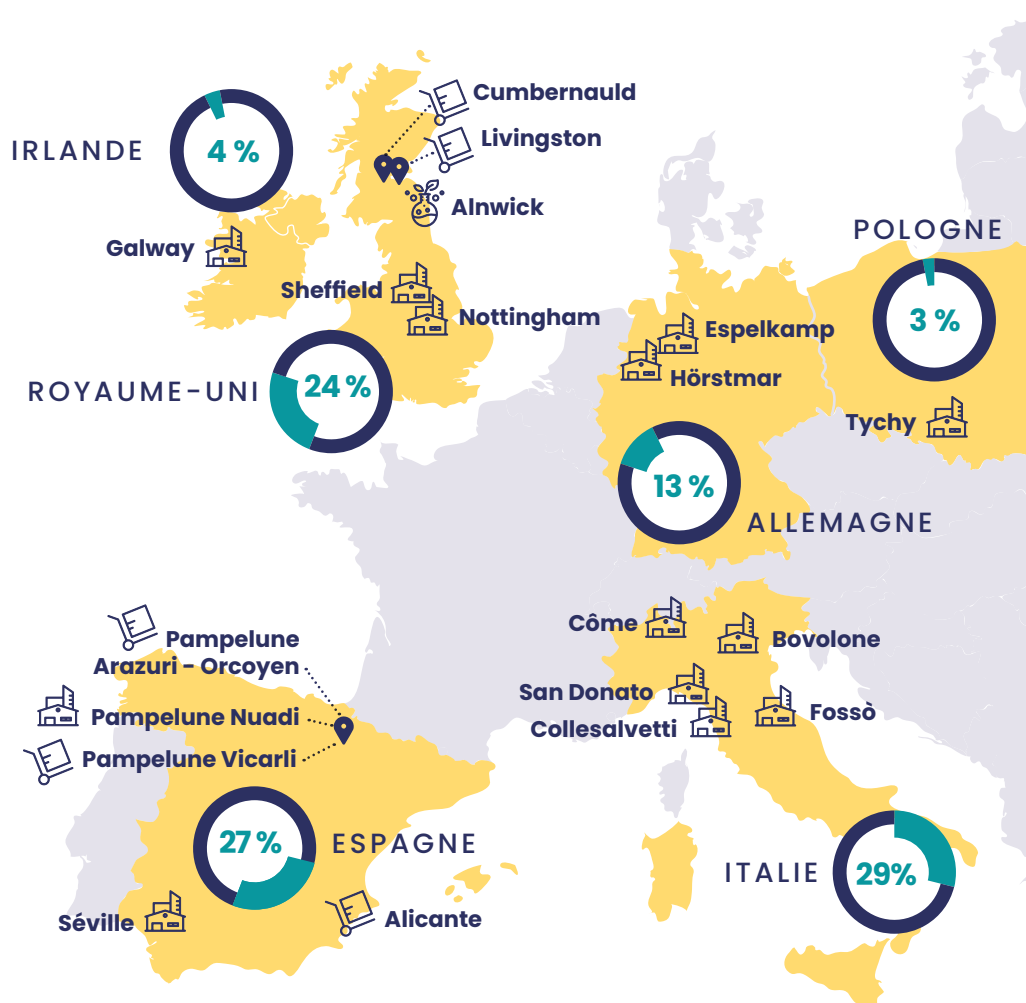
- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un future locataire
- Locaux vacants sous promesse de vente
- Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- Locaux vacants en recherche de locataire
- Valeur de réalisation
- Emprunts bancaires
- Acquisitions payables à terme
- Crédit-Baux immobiliers
- Autres dettes

- NOMBRE D'IMMEUBLES**
19
- NOMBRE DE LOCATAIRES**
21
- VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES**
195 254 088 €
- SURFACE TOTALE**
232 848 M²

Répartition géographique et sectorielle**

(en % de la valeur vénale HD)

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



* Le calcul du TOF (taux d'occupation financier) est modifié. Les nouvelles définitions de ces indicateurs et leurs calculs sont détaillés dans le lexique.

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

Acquisitions sur la période

CUMBERNAULD, ÉCOSSE

DATE ACQUISITION
28 NOVEMBRE 2025



DURÉE RÉSIDUELLE
DU BAIL
10 ANS



SURFACE
+ 7 000 M²



PRIX HD HC
9,3 M€

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



Logistique



SÉVILLE, ESPAGNE

DATE ACQUISITION
18 DÉCEMBRE 2025



DURÉE RÉSIDUELLE
DU BAIL
12 ANS



SURFACE
+12 000 M²



PRIX HD HC
8,8 M€

Le site, livré en 2020, est exploité par un acteur régional de référence du secteur agroalimentaire dans le cadre de baux longs et sécurisés. Situé au cœur du hub logistique multimodal de Majaravique, à proximité du port fluvial de Séville, du terminal ferroviaire, de l'aéroport et des principaux axes autoroutiers, l'actif bénéficie d'un emplacement stratégique. L'investissement a été réalisé dans le cadre d'une opération de sale & leaseback, sans endettement, et s'inscrit dans la démarche ESG « Best-in-Progress » de LOG IN.



Locaux
d'activités
et sites de
production



Acquisitions sur la période

PAMPELUNE, ESPAGNE

DATE ACQUISITION
23 DÉCEMBRE 2025



DURÉE RÉSIDUELLE
DU BAIL

15 ANS



SURFACE

+11 000 M²



PRIX HD HC

8,7 M€

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



Logistique



Actualités ESG de LOG IN



Pour la 3^e édition du Palmarès des SCPI durables de DeepTinvest, et pour la 2^e année consécutive, LOG IN SE CLASSE EX AEQUO 1^{RE} SCPI DURABLE THÉMATIQUE.

LOG IN déploie une stratégie d'investissement responsable intégrant une démarche ISR, au travers de laquelle la SCPI poursuit des objectifs d'amélioration sur les thématiques environnementales, sociétales et de gouvernance (ESG).

Ainsi, l'actif de Nottingham (acquis en 2023) est désormais intégralement équipé en éclairage LED et dispose de quatre bornes de recharge pour véhicules électriques. L'actif de Bovolone (actif acquis en 2023) a obtenu la certification LEED Gold, établie par le U.S. Green Building Council, reconnaissant la performance environnementale globale du bâtiment. Pour rappel, cet actif intègre notamment un système de pilotage des consommations au travers d'une GTB (Gestion Technique du Bâtiment) ainsi qu'une centrale photovoltaïque opérationnelle depuis décembre 2025.

Caractéristiques et conditions

Caractéristiques

- **Date de création** : 3 octobre 2022
- **Visa AMF** : N° 22-16 délivré le 13/09/2022
- **Durée de la SCPI** : 99 ans
- **Capital Maximum Statutaire** : 600 000 000 €
- **SFDR** : 8. LOG IN intègre des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de

durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR) mais n'a pas d'objectif d'investissement durable.

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

Conditions de souscription - Retrait - Cession

Les caractéristiques de la SCPI et les facteurs de risques sont décrits dans la note d'information disponible sur le site de la société de gestion. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

• **Prix de souscription** : Il est composé du nominal de 150 €, et d'une prime d'émission de 105 €, soit 255 €. La commission de souscription s'établit à 12 % TTC. Le client est informé que la Société de Gestion peut rétrocéder une partie de la commission de gestion aux distributeurs et aux prestataires immobiliers.

• **Minimum de souscription** : Première souscription de 4 parts soit 1 020 € minimum, prime d'émission incluse, qui peut être suivie de versements périodiques à partir de 255 € en part entière (mensuel, trimestriel, semestriel, annuel).

• **Conditions de retrait des associés** : La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement. Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions. Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions d'un montant suffisant.

Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente. En l'absence de fonds de remboursement, la valeur de retrait s'élève à 229,50 €/part. Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen des bulletins de retrait prévus à cet effet.

• **Conditions de cession de gré-à-gré** : Les cessions effectuées directement entre associés et acquéreurs sont réputées réalisées sans intervention de la Société de Gestion. Le prix est librement fixé entre les parties. Lorsque l'acquéreur est déjà associé de la SCPI, la cession est libre, il suffit de la signifier à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec avis de réception. Lorsque l'acquéreur n'est pas associé de la SCPI, la cession de parts, est soumise à l'agrément de la Société de Gestion. L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée conformément aux conditions décrites dans la note d'information. Un droit d'enregistrement, actuellement de 5 %, est exigible sur le prix de la vente et sa justification du paiement au Trésor doit être remise à la Société de Gestion. La jouissance des parts est transférée aux acquéreurs à compter du premier jour du mois au cours duquel la mutation a lieu.

Risques et avertissements

• **Risque de liquidité** : La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

• **Risque de change** : La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur des actifs situés dans des pays hors de la zone euro. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert et la SCPI pourra bénéficier ou pâtir des variations des taux de change.

• **Risque de durabilité** : Le risque de durabilité est un évènement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance d'entreprise, dont la survenue peut avoir un effet négatif important réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement. La société de gestion prend en compte ces risques dans ses décisions d'investissement.

• **Risque lié au marché immobilier** : Les investissements réalisés par le fonds seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers faisant l'objet de travaux de rénovation. La performance des actifs acquis par SCPI LOG IN dépend de l'évolution des marchés immobiliers.

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

La SCPI LOG IN pourra recourir à l'endettement dans la limite de 40 % de la valeur des immeubles détenus directement ou indirectement. Le recours à l'endettement augmente le potentiel de performance de l'investissement, mais également le risque de perte. Les associés de la SCPI pourraient recourir à l'emprunt pour la souscription ou l'acquisition de parts de la SCPI

- Le souscripteur ou l'acquéreur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;

- En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital ;

- En cas de cession des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

Risques et avertissements (suite)

• **Risque de perte en capital** : La SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SCPI s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

• **SRRI** : L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé le produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés immobiliers et financiers, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

• **Autres facteurs de risques** : Pour plus de détails sur les caractéristiques et facteurs de risque de la SCPI LOG IN, nous vous invitons à consulter la note d'information disponible sur le site internet de la Société de Gestion.

Avertissement : acquérir des parts dans la SCPI LOG IN est un investissement immobilier long terme. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Les performances, tout comme la liquidité des parts, ne sont pas garanties. Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs.

L'investissement dans ce fonds comporte des risques qui sont détaillés dans la documentation et notamment la note d'informations et disponibles sur le site internet de la société de gestion : <https://theoreim.com/gamme/scpi-login/>

Lexique

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

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

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

• **Taux de distribution** : Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libérateur et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable. Le taux de distribution est calculé pour une part en pleine jouissance du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année n.

• **TRI (taux de rendement interne)** : Il s'agit du taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).

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

• **TOP (taux d'occupation physique), ce taux est non comparable entre SCPI** : Il s'agit de la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. La surface de chaque actif et la surface totale du patrimoine sont celles figurant dans le rapport annuel d'activité de la SCPI.

• **Valeur de réalisation** : Elle correspond à la valeur vénale du patrimoine augmentée de la valeur nette des autres actifs et diminuée des dettes. Il s'agit de la valeur nette réelle de la société.

• **Valeur de reconstitution** : Elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine de la société. Cette valeur correspond à la valeur que devrait avoir la part afin que le prix payé soit identique entre les nouveaux souscripteurs et les associés, déjà porteurs de parts.

• **Valeur de retrait** : Il s'agit du prix de la souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

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

Document non contractuel et non exhaustif, réalisé à des fins d'information, par Theoreim.

Ce document ne constitue pas une recommandation, une sollicitation d'offre, ou une offre d'achat, de vente ou d'arbitrage de parts de la SCPI présentée.

Pour une information complète, il convient de se référer aux statuts, à la note d'information et au document d'informations clé qui sont à votre disposition sur notre site : <https://theoreim.com>

Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : <https://theoreim.com/charte-esg/>