

## 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  
920 755 288 RCS Paris**

# RAPPORT ANNUEL

**Exercice clos  
au 31 décembre 2022**



# Éditorial

Chers Associés,

Vous lisez le 1er rapport annuel de votre SCPI LOG IN.

Lancée en octobre 2022, votre SCPI LOG IN a pour ambition de participer à la réindustrialisation de l'Europe au travers de l'immobilier.

La crise du Covid-19 avait montré des ruptures d'approvisionnement brutales pour certaines catégories de produits. Par ailleurs, le contexte géopolitique particulier avec la montée du populisme dans le monde, le Brexit, le conflit en Ukraine, ont fortement perturbé notre économie mondialisée. Ces bouleversements ont remis en cause l'accès aux matières premières, aux pièces détachées, ou bien à l'énergie, au détriment de notre industrie européenne et ont démontré qu'il était important de produire, à nouveau, davantage de biens en Europe, d'investir dans les chaînes de production et de renforcer ainsi l'autonomie stratégique de notre continent.

Parallèlement, les fondamentaux de l'investissement immobilier dans des locaux industriels et logistiques sont excellents. La pénurie de biens à louer et la raréfaction des fonciers disponibles pour construire de nouveaux bâtiments adaptés offrent de bonnes perspectives pour ce secteur immobilier.

Pour se positionner sur ce marché, la SCPI LOG IN cible des actifs immobiliers de la chaîne de production européenne, en commençant par les bâtiments liés à la recherche, ceux liés à la production, au stockage et à la livraison. Enfin la SCPI peut également investir sur des datacenters. Pour investir localement et être au plus près des marchés, Theorem est accompagné des équipes de Principal Asset Management présentes dans les pays ciblés par la SCPI, donnant ainsi à LOG IN une organisation particulièrement adaptée afin d'accéder à des actifs immobiliers de qualité et être proche des immeubles pour les gérer au quotidien.

Le lancement de LOG IN intervient dans une période de forte inflation. La brutale remontée des taux impacte les valorisations immobilières et permet à LOG IN de se positionner dans un marché plus attractif qu'au début de l'année 2022, ce qui pourrait être favorable sur les taux de distribution. Par ailleurs, votre SCPI n'a pas contracté à ce jour d'endettement bancaire et ne supporte pas de risque de renégociation de ses financements qui pourraient avoir un impact sur les taux de distribution.

Dans ce contexte, la SCPI a connu un excellent démarrage en collectant 50 millions € à fin décembre 2022, permettant ainsi d'acquérir ses deux premiers actifs en Espagne. Un troisième actif, situé en Allemagne, sécurisé à fin décembre 2022 a été définitivement acquis en janvier 2023.



# 1. La SCPI



## 1.1 Organes d'administration et de contrôle

### La SCPI LOG IN

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

### La Société de gestion 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 Hervé LYVINEC) PYTHAGORE (représentée par Matthieu URRUTY) MCO PARTICIPATIONS (représentée par Edouard MICHOT) Emmanuel HAYATE CONSEIL (représentée par Emmanuel HAYATE) Philippe GOURDELIER Pierre-Edouard COIFFARD

### Commissaire aux comptes

KPMG (représenté par Nicolas Duval-Arnauld) :	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 2022

### Le patrimoine immobilier



Valeur vénale  
des immeubles  
**24,4m€**



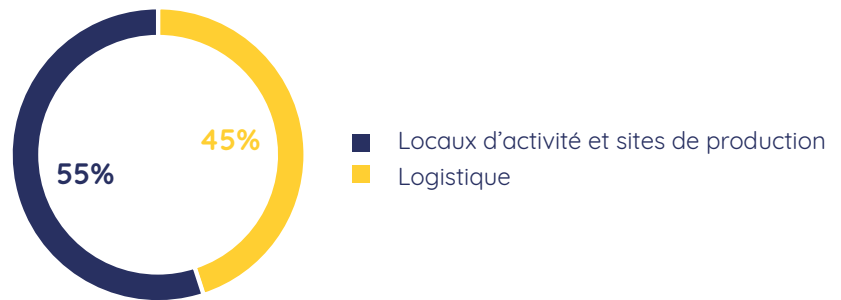
Immeubles  
**2**



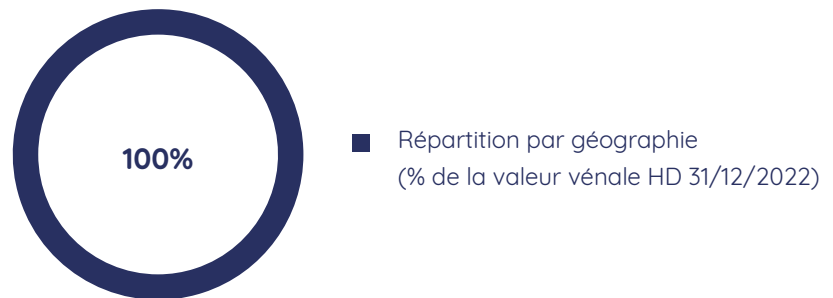
TOF\* au 31/12/22  
**100%**

\*Taux d'Occupation Financier ASPIM

Répartition par typologie (% de la valeur vénale HD 31/12/2022)



Répartition par géographie (% de la valeur vénale HD 31/12/2022)



### Les parts de LOG IN



Capitalisation  
**50,1m€**



Associés  
**376**

Prix de  
souscription  
**250€/part**

Prix de  
retrait  
**225€/part**

Valeur de  
réalisation  
**221€/part**

Valeur de  
reconstitution  
**251€/part**

## 2. Rapport de la société de gestion



## 2.1 Évolution du marché immobilier et de son environnement

### Situation économique européenne

En 2022, après deux années marquées par la crise sanitaire mondiale, l'économie européenne a dû faire face à de nouveaux défis.

Tandis que les conséquences de la pandémie de COVID-19 se faisaient encore ressentir, l'invasion de l'Ukraine par la Russie a entraîné de nouvelles perturbations sur les marchés, touchant particulièrement les secteurs de l'alimentation, de l'approvisionnement et de l'énergie en Europe, et a déclenché un flux migratoire sans précédent dans l'histoire récente du continent.

Alors que les difficultés d'approvisionnement lors de la pandémie avaient déjà fait réaliser aux états européens la nécessité d'un rapprochement des chaînes de production, le conflit russo-ukrainien a accéléré cette prise de conscience et a souligné l'urgence pour l'Europe de retrouver une vraie souveraineté, tant au niveau industriel qu'énergétique. Fort de ce constat les dirigeants européens affichent une volonté commune de mettre en œuvre des politiques visant à reprendre une certaine indépendance, en ciblant en priorité certains secteurs considérés comme particulièrement critiques (comme la santé, les matériaux, les matières premières, les composants électroniques...). Différents plans, portant sur le secteur pharmaceutique ou sur la production de semi-conducteurs par exemple, ont ainsi été annoncés par la Commission Européenne pour inciter les entreprises à relocaliser une partie de leur activité industrielle en Europe : selon une étude menée par BCI Global, 60% des entreprises européennes prévoient désormais de rapatrier certaines de leurs unités de production depuis l'Asie. Les premiers résultats de cette politique se font déjà ressentir, que cela soit en Europe, où la production industrielle a augmenté de 4% entre octobre 2021 et octobre 2022, ou plus particulièrement en France, où 41 500 emplois industriels ont été créés au cours de l'année 2022.

### Marché locatif en Europe

Le marché de la logistique en Europe a prouvé sa résilience malgré un environnement économique et politique complexe.

En 2022, les prises à bail ont représenté 27 millions de m<sup>2</sup> loués sur les six principaux marchés européens (Allemagne, Royaume-Uni, Pologne, France, Pays-Bas, Espagne), un résultat au-delà de la moyenne des cinq dernières années, mais en baisse de 10% par rapport à l'année 2021 qui avait établi un record.

La très faible vacance locative moyenne en Europe (autour de 4%), combinée à la rareté des terrains disponibles pour la construction et à l'augmentation des coûts de construction ont tiré les loyers vers le haut. Cette situation s'est trouvée exacerbée par un environnement déjà particulièrement inflationniste, ce qui a entraîné une croissance locative de 12.1% pour l'année 2022. L'offre disponible a diminué au cours des trois dernières années alors que la demande reste très forte, contribuant au déséquilibre important dans certains marchés. Les projets de construction restent peu nombreux au regard de la demande, ce qui devrait inscrire cette tendance d'un marché en tension locative sur le long terme.

L'année écoulée a également été marquée par une hausse de l'inflation à environ 9.2% de moyenne (Union Européenne) qui a induit un resserrement monétaire des banques centrales avec une hausse rapide des taux d'intérêts. La réaction plus rapide de la banque centrale américaine face à l'inflation a eu pour effet une certaine dépréciation de l'euro face au dollar.

Cependant, alors que le spectre d'une récession planait sur l'Europe tout au long de l'année 2022, celle-ci a été évitée ; sur l'ensemble de l'année passée, la croissance du PIB de la zone euro a atteint 3,5%, un chiffre supérieur à celui de la Chine (3%) et des Etats-Unis (2,1%) par exemple. Dans l'ensemble, l'activité économique européenne semble bien résister aux secousses mondiales et profite notamment de l'amélioration des chaînes d'approvisionnement ainsi que de la réouverture récente de l'économie chinoise.

Enfin, alors que l'été 2022 a été le plus chaud jamais enregistré en Europe selon le programme européen d'observation du changement climatique, on peut noter un intérêt croissant des entreprises et des populations pour les critères Environnement, Société et Gouvernance (ESG). Evoluant rapidement, le cadre réglementaire ESG de l'Union Européenne fera, dans les années à venir, partie intégrante du mode de fonctionnement des entreprises et concernera tous les acteurs du marché. Visant à éviter ce que l'on appelle communément le greenwashing et à assurer un niveau de transparence important aux investisseurs, ces normes s'appuient sur trois principes : la taxinomie de l'Union Européenne, la publication d'informations extra financières et la labellisation des produits d'investissement proposés. Ainsi, dès 2019, la Commission européenne a annoncé un investissement de 1 000 milliards d'euros d'ici 2030 tandis que l'on estime que 2 500 milliards seraient investis par le secteur privé sur la prochaine décennie pour se conformer à la réglementation en Europe en matière d'ESG.

La croissance du e-commerce entraîne les acteurs logistiques à rechercher plus d'efficacité et d'optimisation en privilégiant des localisations proches des bassins de consommation. Les industries qui s'appuyaient auparavant sur la production « juste à temps » (just in time) passent à la production « au cas où » (just in case) pour améliorer la chaîne d'approvisionnement. En parallèle, la volonté de limiter l'exposition aux perturbations internationales pousse certains industriels à relocaliser en Europe, d'une part, mais également à diversifier géographiquement l'implantation de leurs entrepôts. Ceci devrait se traduire par une demande continue de m<sup>2</sup> d'entrepôt logistique qu'il s'agisse de stocker la marchandise, de minimiser les délais de livraison, ou encore de limiter les conséquences en cas de perturbations d'approvisionnement.

Ainsi, le e-commerce et la réindustrialisation de l'Europe sous-tendent un besoin accru, ou a minima constant, d'espaces logistiques pour les prochaines années.

## Marché de l'investissement en Europe

Le secteur immobilier logistique et industriel européen a représenté 56 milliards d'euros d'investissement en 2022, soit 22% de l'ensemble du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise (253 milliards d'euros). Ce résultat est certes en dessous du record établi en 2021 (-19%) mais reste au-dessus de la moyenne entre 2017 et 2020, signe d'un marché résilient au niveau européen. Le secteur garde d'excellents fondamentaux avec un taux de vacance de moins de 4% et un loyer prime moyen en hausse de +12,2% depuis décembre 2021.

Malgré un début d'année solide, l'ensemble de l'activité immobilière s'est amoindrie progressivement au cours de l'année avant de marquer un très fort ralentissement au dernier trimestre, conséquence d'un ajustement du secteur, provoqué par l'augmentation des rendements obligataires ainsi que par la hausse des taux d'intérêts bancaires. Cette situation a créé un attentisme de la part des acteurs du

marché avec dans un premier temps un décalage entre les attentes des vendeurs et celles des acheteurs dans le courant de l'année 2022 puis une baisse des prix dans un second temps, notamment à partir du dernier trimestre de l'année écoulée. La fin programmée de la hausse des taux d'intérêts devrait permettre de redonner au marché une certaine stabilité dès la deuxième moitié de l'année 2023.

Les taux de rendement de l'ensemble du marché immobilier ont été impactés par l'évolution des rendements obligataires et des taux d'intérêts afin d'ajuster la prime de risque de la classe d'actifs, avec des variations significatives selon les pays : on note par exemple des décompressions des taux prime de 185bps au Royaume Uni, de 150bps aux Pays-Bas, 85bps en Allemagne, 60bps en France... Des décompressions sont encore à prévoir en attendant que les taux d'intérêts se stabilisent.





## 2.2 Capital et marché des parts de la SCPI

### Évolution du capital et collecte

LOG IN est une SCPI à capital variable, créée le 3 octobre. Au 31 décembre 2022, la capitalisation<sup>(1)</sup> de la SCPI s'élève à 50,1 millions d'euros, réparti en 200 488 parts détenues par 376 associés.

	Montant du capital nominal (150€/part)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (2)	Nombre de parts	Nombre d'associés	Rémunération H.T de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée (€/part)
Associés fondateurs (3 octobre 2022)	8 908 350€	13 303 136 €	59 389	30	197 765 €	224
Associés sponsors (jusqu'au 30 novembre 2022)	20 786 550€	32 981 326 €	138 577	324	2 078 655 €	238
Autres associés (à partir du 1er décembre 2022)	378 300€	630 500 €	2 522	22	63 050 €	250
<b>TOTAL 2022</b>	<b>30 073 200€</b>	<b>46 914 962 €</b>	<b>200 488</b>	<b>376</b>	<b>2 339 470 €</b>	<b>250</b>

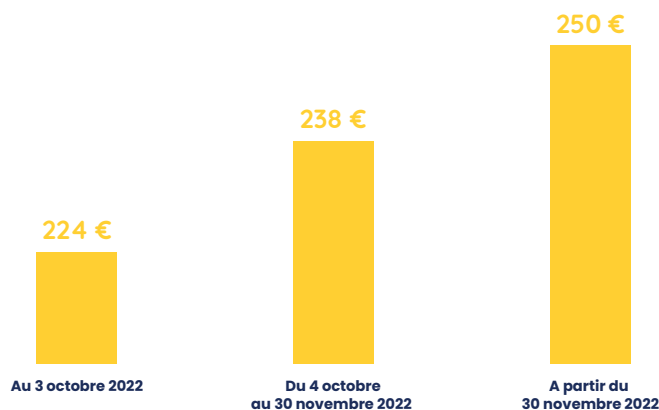
Aucune part n'a fait l'objet de retraits au cours de l'exercice 2022. Par ailleurs, aucune part n'a été cédée de gré-à-gré entre associés au cours de l'exercice (hors décès et succession).

Exercice	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demande de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)
2022	-	-	-	-	-

### Évolution du prix de souscription de la part

Conformément à la note d'information de la SCPI LOG IN, le prix de souscription a été relevé 2 fois au cours de l'exercice 2022 :

- les associés fondateurs ont souscrit le 3 octobre 2022 des parts à un prix de souscription de 224 € par part (dont 150 € de capital nominal et 74 € de prime d'émission).
- Entre le 4 octobre 2022 et le 30 novembre 2022, les investisseurs ont bénéficié d'un prix de souscription de 238 € par part (dont 150 € de capital nominal et 88 € de prime d'émission).
- Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2022, le prix de souscription a été porté à 250 € par part (dont 150 € de capital nominal et 100 € de prime d'émission).



<sup>(1)</sup> Nombre de parts en circulation x prix de souscription

## 2.3 Évolution et évaluation du patrimoine de la SCPI

### Investissements

LOG IN a acquis ses 2 premiers actifs en décembre 2022 pour un volume total d'investissement de 23.5m€ :

- La 1<sup>ère</sup> acquisition est située en Espagne, dans une zone industrielle établie de l'agglomération de Pampelune. Elle porte sur un ensemble de 3 bâtiments industriels de près de 17 000 m<sup>2</sup> pour un volume d'investissement de 12,5m€. Cette acquisition, prenant la forme d'une opération de sale & lease back, est réalisée avec NUADI Europe une entreprise internationale, leader dans le secteur des technologies de freinage qui a pris à bail, concomitamment à l'acquisition, l'ensemble du site pour une période de 22 ans dont 12 fermes.
- La 2<sup>ème</sup> acquisition, également située en Espagne, à Alicante, à proximité du centre urbain et du port, est louée dans le cadre d'un bail résiduel ferme de 14 ans. Le site constitue le siège social et le centre d'expédition du groupe BLINKER, une entreprise spécialisée dans la fourniture de matériel de maintenance à destination des professionnels, capable de livrer ses produits en 24h à 48h maximum en Europe. Il s'agit d'un actif logistique de 10 790 m<sup>2</sup> acquis pour 11m€.

Pampelune	
Pays	Espagne
Type d'actif	Locaux d'activités
Surface	16 783 m <sup>2</sup>
Prix	12 500 000 €
Durée résiduelle du bail	12
Date acquisition	22/12/2022

Alicante	
Pays	Espagne
Type d'actif	Logistique
Surface	10 790 m <sup>2</sup>
Prix	11 000 000 €
Durée résiduelle du bail	14
Date acquisition	29/12/2022

La SCPI LOG IN n'a réalisé aucun arbitrage sur son exercice 2022.

A la clôture de l'exercice 2022, les sommes restant à investir représentent 19,9m€. Fin 2022, la SCPI a signé une promesse d'achat pour un entrepôt situé à Hörstmar (Allemagne). Cette opération a été définitivement acquise en janvier 2023.

La SCPI LOG IN vise dans un premier temps des actifs situés hors de son marché domestique afin d'ancrer son positionnement paneuropéen.

LOG IN a pour ambition de poursuivre rapidement la diversification du véhicule, tant d'un point de vue du nombre de locataires que d'un point de vue géographique. Ainsi, à la date de publication de ce rapport, 2 autres actifs ont été acquis permettant de diversifier l'allocation en Allemagne et en Italie.

	Total antérieur*	Durant l'exercice 2022	Total 31/12/2022
Fonds collectés	-€	46 914 962 €	
+ cessions d'immeubles	-€	-€	-€
+ divers (préciser)	-€		-€
- commission de souscription	-€	2 339 470 €	2 339 470 €
- investissements immobiliers	-€	23 500 000 €	23 500 000 €
- frais d'acquisition (non récupérables)	-€	1 161 099 €	1 161 099 €
- divers (autres frais imputés sur la prime d'émission)	-€	5 304 €	5 304 €
= sommes restant à investir	-€	19 909 089 €	19 909 089 €

## Financement

Les premières acquisitions de LOG IN ont été réalisées en employant les fonds issus de la collecte de l'exercice 2022 et donc sans recours à la dette bancaire.

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

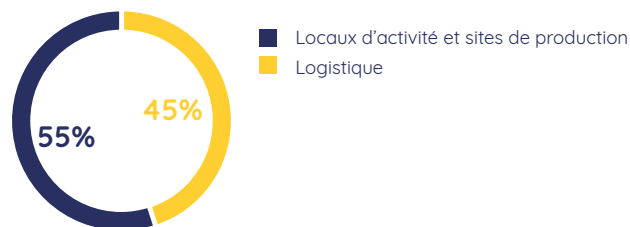
## Patrimoine immobilier

### Allocation du portefeuille immobilier

La SCPI LOG IN détient 2 actifs situés en Espagne à fin décembre 2022 valorisés 24.4m€.

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

Répartition par typologie (% de la valeur vénale HD 31/12/2022)



Répartition par géographie (% de la valeur vénale HD 31/12/2022)



Le patrimoine immobilier de la Société est évalué annuellement par l'expert immobilier BNP Paribas Real Estate Valuation.

### Gestion locative

Au 31 décembre 2022, le patrimoine immobilier est loué à 2 locataires au travers de baux bénéficiant de longues périodes résiduelles fermes. La durée résiduelle moyenne des baux avant la première échéance (WALB) est de 12,8 ans et la durée résiduelle moyenne des baux jusqu'au terme (WALT) est de 19,7 ans.

Nom des locataires	Activités	% dans le total des loyers
Blinker Espana, S.A.U.	Produits et services aux professionnels	44,6%
Nuadi Europe	Automobile	55,4%
<b>Total</b>		<b>100,0%</b>

Les loyers encaissés par la SCPI sur l'exercice 2022 s'établissent à 27,1 K€ HT HC. Ce niveau de loyer est peu représentatif compte tenu de la date d'acquisition des premiers immeubles (décembre 2022).

A titre indicatif, il est précisé que les loyers annualisés sur les deux actifs en portefeuille s'élèvent 1,5 m€.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2022 s'établit à 100% à fin décembre 2022. En outre, le taux d'occupation financier<sup>(2)</sup> du patrimoine détenu par LOG IN s'établit à 100,00 % au titre de l'exercice 2022.

Taux d'occupation financier ASPIM (31/12/2022)



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

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

Le plan comptable des SCPI prévoit une provision pour gros entretiens (PGE) constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens ont pour objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Au cours de l'exercice 2022, aucune dotation ni reprise sur provision pour travaux n'a été comptabilisée. Par ailleurs, les dépenses significatives de renouvellement ou d'amélioration d'un élément sont immobilisées, soit en immobilisation de création, soit en immobilisation de remplacement. Les déductions d'immobilisation de remplacement s'accompagnent d'une sortie de la valeur résiduelle de l'élément remplacé comptabilisée

dans un compte de réserves, sans impact sur la capacité de distribution courante de la SCPI. A ce jour, aucune immobilisation de création ou de remplacement n'a été comptabilisée.

Conformément aux statuts de la SCPI, une commission au titre du suivi et du pilotage des travaux est facturée par la Société de Gestion à hauteur de 1% HT du montant des travaux TTC effectivement réalisés, pour tout programme de travaux d'un montant supérieur à 100 000 € hors taxes. Aucune commission n'a été facturée au titre de l'exercice 2022.



## 2.4 Enjeux de développement durable

Theorem est une société de gestion qui est convaincue que, sur le long terme, la performance des investissements est positivement impactée par l'intégration des enjeux de développement durable.

Dans le cadre de LOG IN, Theorem :

- Exclut à hauteur de 90% de sa valeur de réalisation, 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.
- Sélectionne les investissements au regard de leurs caractéristiques financières et extra-financières ou de leur potentiel d'amélioration au regard des objectifs de gestion extra-financiers de la SCPI évalués selon une grille ESG composée de critères extra-financiers<sup>(3)</sup>.
- Prend en compte les incidences négatives dans le cadre de l'analyse du portefeuille de la SCPI et de ses investissements.

Ainsi la SCPI LOG IN a été déclarée Article 8 au sens du Règlement SFDR.

Afin de normer son approche ESG, Theorem souhaite inscrire la démarche ESG de LOG IN dans le cadre de la méthodologie du Label ISR. Le label ISR a été obtenu début 2023.

Ainsi, la SCPI LOG IN fait l'objet d'une politique d'investissement socialement responsable spécifique, fondée sur le référentiel français du Label ISR. Ainsi, la SCPI a un double objectif de 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 :

- **Environnemental**  
Connaître l'impact environnemental des bâtiments afin d'œuvrer pour sa réduction.
- **Social**  
Favoriser le bien-être des occupants et leur permettre l'accès aux mobilités douces.
- **Gouvernance**  
Améliorer la résilience des bâtiments face aux changements climatiques et impliquer les parties prenantes dans la démarche ESG.

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

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

Chaque critère renvoie à une grille d'analyse permettant d'évaluer la performance de l'actif et d'en tirer un score. Le total des notes obtenues pour chaque critère rattaché à un domaine donne lieu à une note sur 100. Cette note est alors multipliée au coefficient de pondération du domaine. Le total des notes pondérées pour chacun des trois domaines donne lieu à la note ESG de l'actif.

S'agissant de la SCPI LOG IN, la pondération respective des domaines est de 50% pour le domaine environnemental, 20% pour le domaine social/sociétal et 30% pour le domaine de la gouvernance.

En fonction de la note initiale de chaque actif, des plans d'action seront mis en œuvre. Les actifs de la poche Best-In-Progress, dont la note initiale est inférieure à la note seuil, devront faire l'objet d'actions permettant d'augmenter la note moyenne de la poche de 20 points en 3 ans. Les actions menées sur les actifs de la poche Best-In-Class, dont la note initiale est supérieure à la note seuil, devront permettre de maintenir la note moyenne de la poche sur 3 ans.

La société a fait l'acquisition de deux actifs sur la fin de l'année 2022. Chacun a fait l'objet d'une première évaluation selon le prisme de la grille ISR. Les deux actifs présentent une note initiale inférieure à la note seuil fixée pour la SCPI. Ils entrent donc dans la poche Best-In-Progress. Un plan d'action permettant d'améliorer leur performance sur les 3 prochaines années a été élaboré pour ces deux actifs

	Note initiale
Pampelune	12,8/100
Alicante	19,3/100

D'après les critères ESG de la grille d'évaluation, les actifs obtiennent le score ESG de 19,3/100 pour Alicante, et 12,8/100 pour Pampelune. Le fonds obtient donc une moyenne de 15,8/100.

La performance du fonds sera communiquée aux investisseurs annuellement par l'intermédiaire de 8 indicateurs de reporting, correspondant à la moyenne des performances de chaque critère des actifs du fonds. Les 8 indicateurs sont les suivants :

<sup>(3)</sup> La méthodologie d'évaluation et une liste non-exhaustive des critères ESG pris en compte par la Société de Gestion sont détaillés dans le document " Méthodologie d'évaluation ESG " à destination des investisseurs.

Enjeux	Indicateurs	Moyenne
<b>Environnement</b>	Consommations énergétiques (kWh/m².an)	126,3
	Emissions de GES (kgCO2eq/m².an)	47
	Part d'énergie renouvelable consommée	Non connu
	Part des actifs ayant réalisé au moins 30% du plan d'action lié à l'audit énergétique	0%
	Part des actifs ayant réalisé au moins 1 action de préservation de la biodiversité	0%
<b>Social</b>	Part des actifs ayant au moins 1 ligne de transport en commun à moins d'un km	47%
<b>Gouvernance</b>	Part des AM et PM engagés via une clause ESG	0%
	Part des actifs ayant pris en compte 5 aléas dans leur cartographie des risques	47%

A ce jour, la moyenne à l'échelle du fonds correspond à la moyenne des performance des deux actifs présentés précédemment.

Ces deux actifs ayant un score ESG inférieur à la note seuil (fixée à 65/100), ils appartiennent à la poche d'actif Best-in-Progress. L'objectif pour ces deux actifs est d'obtenir un gain de 20 points sur trois ans. Pour atteindre cet objectif, la société a établi un plan d'action adapté à chaque actif tenant compte du délai imposé. Ces deux plans d'actions seront suivis annuellement pour évaluer l'avancement et assurer l'amélioration de la performance ESG des actifs.

Les plans d'actions sont organisés selon les critères E, S et G, et sont composés d'actions visant l'analyse et la performance du bâtiment, l'installation d'équipements et la mise en place de pratique de sensibilisation et de modification de l'usage de l'actif par les locataires.

Les actions suivantes seront applicables à l'un ou l'autre des deux actifs du fonds.

Enjeux	GainActions à réaliser sur 3 ans	Gain potentiel
<b>Environnement</b>	Réalisation d'un audit énergétique	2,0
	% des actions de l'audit inscrites dans le PPA (Plan Pluriannuel de travaux)	2,0
	Installation de panneaux solaires photovoltaïques	2,5
	Réalisation d'un bilan carbone de l'actif	5,0
	Mise à disposition de poubelles de tri (au-delà de la réglementation)	2,5
	Mise en place d'un compost	2,5
	Réalisation de session de sensibilisation à la gestion des déchets (tri, économie circulaire)	2,5
	Réalisation d'un diagnostic flash	4,0
	Réalisation de session de sensibilisation aux enjeux de la biodiversité	2,0
	<b>Gain /100</b>	<b>25,0</b>
<b>Gain /50</b>	<b>12,5</b>	
<b>Social</b>	Mise en place d'un plan de covoiturage au sein de l'entreprise	5,0
	Diffusion d'un questionnaire de satisfaction aux locataires	20,0
	Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'air	5,0
	Réalisation d'un contrôle de la qualité de l'eau	5,0
	<b>Gain /100</b>	<b>35,0</b>
<b>Gain /20</b>	<b>7,0</b>	
<b>Gouvernance</b>	Engagement de 100% d'AM & PM via une clause ESG	25,0
	Réalisation d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif	20,0
	Réalisation d'un audit adaptation dont plan d'actions	5,0
	Elaboration d'un rapport par un AMO sur la durabilité/performance du bâti dans le temps	5,0
	Réalisation de session de sensibilisation	5,0
	Transmission d'un livret d'accueil des bonnes pratiques	5,0
	<b>Gain /100</b>	<b>65,0</b>
<b>Gain /30</b>	<b>19,5</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>Gain/100</b>	<b>39,0</b>

En appliquant ces deux plans d'action, la société respectera la contrainte de gain de 20 points sur 3 ans fixée par le référentiel du label ISR. Des informations supplémentaires sur la prise en compte de ces critères ESG sont inclus en annexe ci-après.

## 2.5 Résultats financiers

L'exercice a eu une durée exceptionnelle de 2 mois et 29 jours et couvre la période du 03 octobre 2022 au 31 décembre 2022. Il s'agit du premier exercice social de la SCPI.

L'analyse des comptes est présentée dans le Rapport Financier (partie 20 de ce document).

La SCPI LOG IN a dégagé un résultat net de 8,1 k€ au cours de l'exercice 2022, soit un résultat pour une part de pleine jouissance de 0,13 € par part au 31 décembre 2022.

En euros par part moyenne en jouissance sur l'exercice	en € / part	En % des revenus
<b>REVENUS</b>		
Recettes locatives brutes et produits divers	0,46 €	46%
Produits financiers liés aux participations (1)		0%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,53 €	54%
<b>TOTAL DES REVENUS (2)</b>	<b>0,99 €</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>		
Commission de gestion	- €	
Autres frais de gestion	0,77 €	
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		
Charges locatives non récupérées	0,01 €	
Charges financières		
<b>Sous-total CHARGES EXTERNES</b>	<b>0,77 €</b>	<b>0%</b>
Amortissement net (3)	- €	
Provisions nettes (4)	- €	
<b>Sous-total CHARGES INTERNES</b>	<b>- €</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>0,77 €</b>	<b>0%</b>
<b>RESULTAT COURANT AV. IMPOT ETRANGER</b>	<b>0,22 €</b>	<b>100%</b>
Impôt étranger	0,09 €	
<b>RESULTAT COURANT APR. IMPOT ETRANGER</b>	<b>0,13 €</b>	
<b>dont</b>		
Revenus distribués avant prélèvements libératoires et prélèvements sociaux		0%
Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux		0%
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL</b>	<b>0,13 €</b>	<b>100%</b>

(1) Avant prélèvements fiscaux et sociaux

(2) Hors prélèvements sur PE

(3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

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

Les produits de la SCPI sont principalement composés des loyers perçus à compter de la date d'acquisition des premiers immeubles et des placements de trésorerie (0,99€/part).

Le poste « autres frais de gestion » (0,77€/part) comprend les frais suivants (nets de leurs transferts de charges) :

- Honoraires du commissaire aux comptes
- Honoraires de l'expert-comptable
- Honoraires d'expertise du patrimoine
- Honoraires du dépositaire
- Frais de publication et frais bancaires

Il ne comprend donc pas l'ensemble des frais imputés sur la prime d'émission (ex : commission de souscription).

Au titre de l'année 2022, Theorem a décidé de ne pas percevoir de commission de gestion.



## 2.6 Valeurs de la SCPI au 31 décembre 2022

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 :

	31/12/2022	€/ part
Valeur Nette Comptables des Immeubles	23 500 000,00 €	
Autres actifs nets	19 917 147,73 €	
<b>Valeur Nette Comptable</b>	<b>43 417 147,73 €</b>	<b>216,56 €</b>
Valeur des immeubles	24 367 800,00 €	
Autres actifs nets	19 917 147,73 €	
<b>Valeur de Réalisation</b>	<b>44 284 947,73 €</b>	<b>220,89 €</b>
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine	936 165,43 €	
Commission de souscription au moment de la reconstitution	5 024 568,13 €	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>50 245 681,29 €</b>	<b>250,62 €</b>

Les valeurs de réalisation et de reconstitution servent de référence à la détermination du prix des parts. Nous vous rappelons qu'au 31 décembre 2022, le prix de souscription est de 250,00 € et le prix de retrait est fixé à 225 euros.

### Valeur comptable

La valeur comptable correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits des actifs augmentées des travaux d'investissement et des autres actifs et dettes.

Au 31 décembre 2022, la valeur comptable de la SCPI est de 43 417 147,73 € (soit 216,56 €/part).

### Valeur de réalisation

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation.

Au 31 décembre 2022, la valeur de réalisation est de 44 284 947,73 € (soit 220,89 €/part).

### Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscriptions).

Au 31 décembre 2022, la valeur de reconstitution est de 50 245 681,29 € (soit 250,62 €/part).



## 2.7 Indicateurs de performance

Conformément à l'article 3.2 de la note d'information, la stratégie d'investissement de LOG IN a pour objectif de réaliser un taux de rendement interne, sur la durée de détention recommandée de dix ans, supérieur à 5% comprenant un objectif annuel de taux de distribution de 5%.

La SCPI ayant été créée en octobre 2022, aucune distribution n'a donc été réalisée au titre du dernier exercice.

## 2.8 Evenements significatifs de l'exercice

La SCPI a été constituée le 3 octobre 2022 et immatriculée le 24 octobre 2022. Elle a obtenu son visa AMF SCPI n°22-16, le 13/09/2022.

Au cours de l'exercice clos le 31/12/2022, il a été réalisé les opérations suivantes :

- Par une décision de l'assemblée générale extraordinaire du 28 novembre 2022, le capital social maximum autorisé de la SCPI (article 6 des statuts) est passé de 15 000 000 € à 600 000 000 € ;
- Par une décision de la Société de Gestion du 28 novembre 2022, la SCPI a transféré son siège social du 10 rue d'Uzès - 75002 Paris au 105-109 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris avec effet à compter de la même date ;
- Le 22 décembre 2022, la SCPI a acquis un immeuble de logistique situé 2 Calle D à Arazuri (Pamplona) en Espagne pour un montant de 12. 500 000 € (hors droits) ;
- Le 29 décembre 2022, la SCPI a acquis un immeuble de logistique situé 2 Calle del Marco à Alicante en Espagne pour un montant de 11 000 000 € (hors droits) ;

En février 2022, la Russie a envahi l'Ukraine. La guerre qui a suivi et les sanctions qui en ont résulté pour les entités russes ont suscité des préoccupations concernant la stabilité économique et financière de l'Ukraine et de la Russie, ainsi que tout impact potentiel sur d'autres pays. Comme la guerre en Ukraine est un événement non ajustable et qu'il n'existe pas d'exposition significative de la SCPI aux entités russes, aucun ajustement spécifique n'a été effectué sur les actifs ou les passifs de la SCPI au 31 décembre 2022.

Aucune difficulté particulière n'a été rencontrée par la SCPI dans le cadre de son activité ou de sa gestion.

## 2.9 Evenements intervenus ou à intervenir depuis la clôture de l'exercice écoulé

Le début de l'année 2023 est marquée par l'acquisition de deux nouveaux actifs situés en Allemagne et en Italie, pour un volume total d'investissement de 16,35m€ HD.

Ces acquisitions marquent la volonté de la SCPI LOG IN d'accroître et de renforcer son portefeuille en diversifiant son patrimoine tant d'un point de vue du nombre de locataires que d'un point de vue géographique.

A noter, enfin, l'obtention de la labellisation ISR de la SCPI LOG IN



## 2.10 Délais de paiement (Article L. 441-14 al.1 du Code du Commerce)

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

	Article D.441-6 I – 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441-6 I – 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	4						0					0
Montant total des factures concernées TTC	104571,65						N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC	2.60%											
Pourcentage du chiffre d'affaire de l'exercice TTC							N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre des factures exclues						N/A						N/A
Montant total des factures exclues						N/A						N/A
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du Code de commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels :						Délais contractuels :					
	Délais légaux : 45 jours						Délais légaux :					



## 2.11 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 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.

Au cours de l'exercice 2022, Theorem a consacré 1 382 109€ au titre de la masse salariale pour 19 collaborateurs au 31/12/2022 dont 5 ont été identifiés comme preneurs de risque.

72% de cette somme a été affectée aux preneurs de risque (67% de la rémunération fixe et 86% de la rémunération variable).

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

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

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

## 2.12 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 est de 10 ans.

L'investissement dans des parts de SCPI présente des risques, 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 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 28 novembre 2022.

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

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

La gestion des risques de la SCPI et le contrôle de cette gestion sont réalisés de façon périodique au sein de la société de gestion et sont présentés au Comité des risques qui se réunit périodiquement.

## 2.13 Contrôle interne

Theorem s'est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne général dans lequel s'inscrit le dispositif de contrôle interne de la SCPI LOG IN.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de la société de gestion est constitué d'un :

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

**Le contrôle premier niveau** est assuré par les collaborateurs de la société de gestion et leur responsable hiérarchique. Les modalités de la réalisation de ce contrôle sont précisées dans les différentes politiques, procédures et cartographie mises en place et qui encadrent les activités et les fonctions au sein de la société de gestion.

**Le contrôle second niveau** est quant à lui assuré par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) et a pour objectif de vérifier que les collaborateurs de Theorem respectent des réglementations et des règles professionnelles en vigueur.

Le contrôle second niveau ou le contrôle permanent est réalisé selon un programme de contrôle défini et validé par la Direction de Theorem et couvre plusieurs thématiques de contrôle issues de l'exercice des activités de la société de gestion et des fonctions au sein de la société. Ce sont par exemple la gestion des situations conflits d'intérêts, la gestion de réclamation.

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

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

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

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

## 2.14 Responsabilité professionnelle de la société de gestion et de l'expert immobilier

### Société de gestion :

Conformément aux stipulations du IV de l'article 317-2 du RGAMF, afin de couvrir les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion des fonds qu'elle gère, THEOREIM dispose d'une assurance responsabilité civile professionnelle.

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

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

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

## 2.15 Conseil de surveillance

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

Pour rappel, le conseil de surveillance a pour mission :

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

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

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

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

Le conseil de surveillance est composé d'au moins sept (7) membres nommés par l'assemblée constitutive de la SCPI puis par l'assemblée générale ordinaire de la SCPI.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés parmi les associés de la SCPI.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés par

l'assemblée générale ordinaire de la SCPI pour une durée de trois (3) exercices et sont toujours rééligibles.

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.

## 2.16 Propositions d'affectation du résultat de l'exercice

Nous vous rappelons que l'exercice clos le 31 décembre 2022 se solde par un bénéfice de 8 059,15 €.

Nous vous proposons d'affecter l'intégralité de ce résultat au compte « report à nouveau » qui passerait ainsi d'un solde nul à 8 059,15 €.

## 2.17 Constatation du montant du capital social de la SCPI à la clôture de l'exercice

Il est rappelé qu'à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le capital social de la SCPI s'élève à 30 073 200 €.

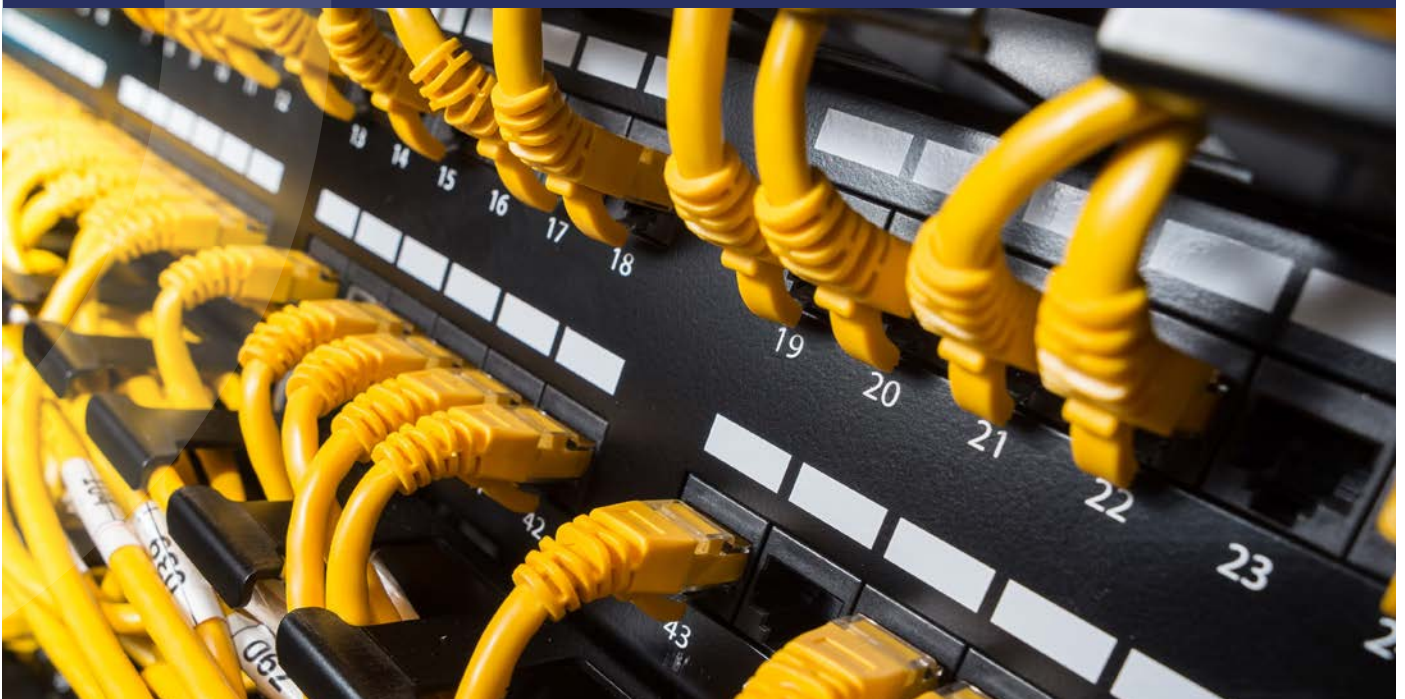
Le capital social effectif était de 8.908.350 € à la constitution de la SCPI, ce qui traduit une augmentation nette de 21 164 850 € correspondant au montant de nominal des souscriptions recueillies au cours de l'exercice écoulé. Il n'a été enregistré aucun retrait sur l'exercice 2022.

Au 31 décembre 2022, aucune part n'est en attente de cession.

## 2.18 Convention réglementées de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

Le Conseil de surveillance confirme dans son rapport qu'il n'a été passé au cours de l'exercice écoulé, aucune convention nouvelle visée par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

## 3. Rapports du conseil de Surveillance



## 3.1 Rapport général

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022, de la SCPI LOG IN.

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de surveillance a reçu toutes les informations et les explications nécessaires de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux comptes, notamment concernant l'évolution du capital et la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

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

### Conseil de surveillance

Nous vous informons que, lors de sa réunion du 22 mai 2023 ; le Conseil de surveillance a délibéré sur l'ordre du jour suivant :

- approbation du procès-verbal de la précédente séance du Conseil de Surveillance en date du 09/11/2022 ;
- examen des comptes de l'exercice clos le 31/12/2022 arrêtés par la Gérance ;
- examen du projet de rapport de gestion de la Gérance;
- établissement et approbation du rapport général du Conseil de Surveillance relatif au dernier exercice clos 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 ordinaire annuelle de la SCPI appelée à statuer sur l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2022 ;
- délégation de pouvoirs en vue des formalités.

S'agissant du premier exercice comptable de la SCPI, nous vous confirmons qu'aucun mandat de membre de Conseil de surveillance n'arrive à expiration au terme de cet exercice.

### Capital et marché des parts

Dans le cadre de la création de la SCPI, 59.389 parts sociales ont été souscrites par les associés fondateurs de la SCPI représentant un montant total de 13.303.136 €. Depuis l'ouverture au public, les nouvelles souscriptions ont représenté une collecte de 33.611.826 € au 31 décembre 2022.

### Patrimoine et gestion locative

La SCPI a acquis 2 actifs au cours de l'exercice pour un montant total de 23.500.000 €. Ce patrimoine présente, à la clôture, un taux d'occupation de 100%. Depuis le 1er janvier 2023, deux autres acquisitions ont été réalisées.

### Valeurs de la SCPI

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

### Comptes annuels

Assisté de la Société de Gestion et du Commissaire aux comptes de votre SCPI, nous avons procédé à l'examen des comptes

sociaux annuels de la société. Le résultat net de votre SCPI s'élève à 8.059,15 €. Ce bénéfice provient des loyers perçus fin-décembre 2022 augmentés de produits financiers et diminués des frais généraux de la SCPI.

### Résolutions

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

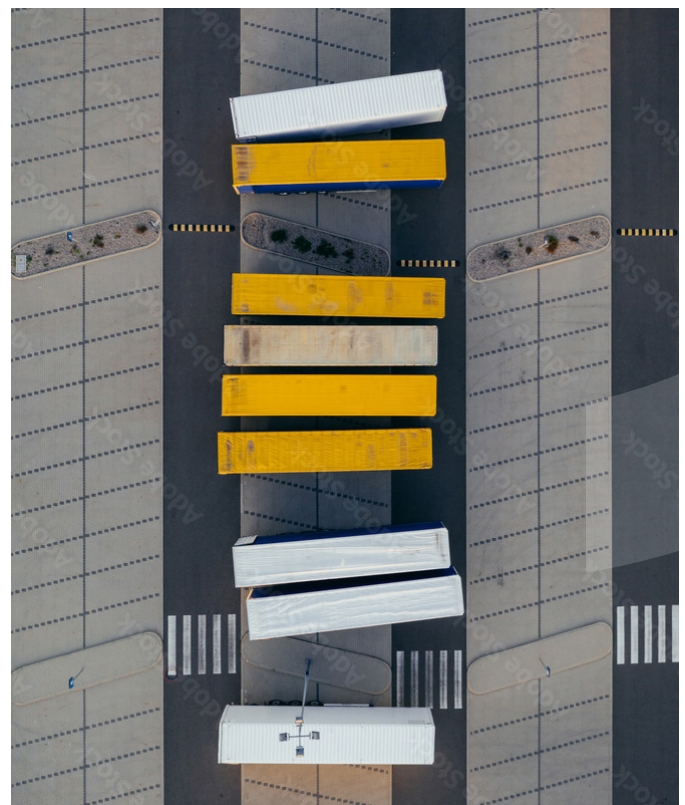
Le Conseil de surveillance

## 3.2 Rapport sur les conventions règlementées visées à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier

La Société de Gestion a informé le Conseil de surveillance qu'aucune convention nouvelle visée à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31/12/2022.

Le Conseil de surveillance vous recommande d'en prendre acte .

Le Conseil de surveillance



## 4. Comptes annuels



## 4.1 Etat du patrimoine

€	31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>		
<b>Immobilisations locatives</b>		
Terrains et constructions locatives	23 500 000	24 367 800
Immobilisations en cours	-	-
<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>23 500 000</b>	<b>24 367 800</b>
<b>Immobilisations financières</b>		
Immobilisations financières non contrôlées	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières 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>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>		
Actifs immobilisés	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-
<b>Créances</b>		
Locataires et comptes rattachés	-	-
Autres créances	723 989	723 989
Provision pour dépréciation des créances	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>		
Valeurs mobilières de placement	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	20 641 516	20 641 516
<b>Total III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>21 365 506</b>	<b>21 365 506</b>
<b>Provision pour risques et charges</b>		
<b>Dettes</b>		
Dettes financières	-235 333	-235 333
Dettes d'exploitation	-1 207 334	-1 207 334
Dettes diverses	-5 690	-5 690
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>-1 448 358</b>	<b>-1 448 358</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>		
Charges constatées d'avance	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	-	-
<b>TOTAL V (comptes de régularisation)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>43 417 148</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>		<b>44 284 948</b>



## 4.2 Tableau de variation des capitaux propres

€	Situation d'ouverture au 03/10/2022	Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
Capital	0	30 073 200	30 073 200
Capital souscrit	0	30 073 200	30 073 200
Capital en cours de souscription	0	0	0
Prime d'émission et de fusion	0	13 335 889	13 335 889
Primes d'émission	0	16 841 762	16 841 762
Primes démission en cours de souscription	0	0	0
Prélèvement sur primes d'émission	0	-3 505 873	-3 505 873
Ecarts de réévaluation		0	
Ecarts de réévaluation	0	0	0
Ecarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	0	0	0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0	0	0
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	0	0	0
Réserves	0	0	0
Report à nouveau	0	0	0
Résultat de l'exercice	0	8 059	8 059
Résultat N-1 non encore affecté	0	0	0
Acompte sur dividende	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>43 417 148</b>	<b>43 417 148</b>

## 4.3 Engagements hors bilan

Néant

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

La SCPI Log In a définitivement acquis un entrepôt à Horstmar (Allemagne) en janvier 2023 pour un montant de 7 900 000 euros (hors droits et hors frais d'acquisition).

La SCPI Log In a définitivement acquis un entrepôt à Côme (Italie) en mars 2023 pour un montant de 8 500 000 euros (hors droits et hors frais d'acquisition).



## 4.4 Compte de résultat de l'exercice

€	31/12/2022	
<b>Produits immobiliers</b>		
Loyers	+	27 097
Charges refacturées	+	-
Produits annexes	+	-
Reprises de provisions	+	-
Transferts de charges immobilières	+	-
<b>Total I : produits immobiliers</b>		<b>27 097</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-	332
Dépréciations des titres de participations contrôlés	-	-
<b>Total II Charges immobilières</b>		<b>332</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>		<b>26 765</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-
Reprise de provision d'exploitation	+	-
Transferts de charges d'exploitation	+	3 505 873
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-
Produits divers de gestion courante	+	0
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>		<b>3 505 874</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Commissions de la société de gestion	-	2 574 470
Charges d'exploitation de la société	-	981 772
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>		<b>3 556 243</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>		<b>-50 369</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits des participations non contrôlées	+	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	31 663
Produits des participations contrôlées	+	-
Autres produits financiers	+	-
Reprises de provision sur charges financières	+	-
<b>Total I Produits financiers</b>		<b>31 663</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
<b>Total II Charges financières</b>		<b>-</b>
<b>Résultat financier C = I-II</b>		<b>31 663</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	+	-
Reprise de provisions exceptionnelles	+	-
<b>Total I Produits exceptionnels</b>		<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total II Charges exceptionnelles</b>		<b>-</b>
<b>Résultat exceptionnel D = I-II</b>		<b>-</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>		<b>8 059</b>

Les loyers proviennent des 2 actifs espagnols acquis fin 2022.

Les charges d'exploitation comprenant les commissions perçues par la société de gestion et les charges d'exploitation de la société représentent 3 556 242 €. Conformément au plan comptable des SCPI ainsi qu'aux Statuts, une partie de ces charges a été imputée sur la prime d'émission via le compte « transfert de charges d'exploitation ».

Ce poste « Transferts de charges d'exploitation » s'élève à 3 505 873 € et regroupe l'ensemble des éléments suivants :

- Commission de souscription : 2 339 470€
- Commission d'acquisition : 235 000€
- Frais accessoires (droits d'enregistrement, frais de notaire, autres) : 931 403€

	Commissions de la société de gestion	Charges d'exploitation de la SCPI LOG IN	Transfert de charges d'exploitation	Impact résultat
Commission d'acquisition - PE	235 000	0	235 000	
Honoraires commissaire aux comptes	0	-13 000	0	-13 000
Honoraires expert-comptable	0	-19 450	0	-19 450
Honoraires dépositaire	0	-4 000	0	-4 000
Honoraires expertise - Espagne	0	-7 600	0	-7 600
Honoraires expertise - Allemagne	0	-1 000	0	-1 000
Honoraires divers imputables sur PE	0	-561 057	561 057	0
Frais d'actes imputables sur PE	0	-15 000	15 000	0
Publicité, publications, relations	0	-304	304	0
Services bancaires	0	-171	0	-171
Services bancaires imputable sur PE	0	-5 000	5 000	0
Droits d'enregistrement Espagne - PE	0	-345 000	345 000	0
Droits d'enregistrement Allemagne - PE	0	-5 043	5 043	0
Commission de souscription - PE	-2 339 470	0	2 339 470	0
Impôt sur les bénéfices- Espagne	0	5 148	0	-5 148
<b>Total</b>	<b>2 574 470</b>	<b>-981 772</b>	<b>3 556 243</b>	<b>-50 369</b>



## 4.5 Annexe aux comptes annuels

### A. Informations générales

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 es 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 Asset Management, tant pour l'identification des opportunités d'investissement en Europe que des missions d'acquisitions et d'asset management portant sur ces investissements.

### B. Méthodes comptables et règles d'évaluation

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) et ne font pas l'objet d'amortissement.

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.

#### Valeurs vénales des immeubles :

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

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

La valeur expertisée, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-106 et R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier.

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.

#### 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.

Suite à une décision de gestion, il a été décidé de ne pas provisionner de provision pour gros entretien sur l'exercice 2022.

La valeur de reconstitution, définie par les mêmes articles, est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription.

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

auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

#### 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 frais engagés par la SCPI pour sa constitution ainsi que les frais directement payés par la SCPI pour les augmentations de capital
- Les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles tel que les droits d'enregistrement, honoraires et émoluments de notaire
- Les commissions de souscriptions

## C. Récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>		
Industriel	12 500 000	
Logistique	11 000 000	
<b>TOTAL</b>	<b>23 500 000</b>	<b>24 367 800</b>

## D. Situation des investissements

Adresse	Ville	Pays	Typologie	Mode de détention	Date d'acquisition	Surface	Valeur comptable
2 Calle D	Arazuri (Pamplona)	Espagne	Industriel	Direct	22/12/2022	16 783 m <sup>2</sup>	12 500 000
4 Calle del Marco	Alicante	Espagne	Logistique	Direct	29/12/2022	10 790 m <sup>2</sup>	11 000 000
<b>TOTAL</b>							<b>23 500 000</b>

## E. Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 03/10/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
<b>Frais de fusion</b>	-	-	-	-
<b>Sous total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	-	-	-	-
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	-	23 500 000	-	23 500 000
Agencement et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	-	-	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
<b>Sous total 2 - Immobilisations corporelles</b>	-	<b>23 500 000</b>	-	<b>23 500 000</b>
<b>3 - Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	-	-	-	-
Remboursement des fonds de roulement	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres de participations	-	-	-	-
<b>Sous total 3 - Immobilisations financières</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	<b>23 500 000</b>	-	<b>23 500 000</b>

## F. Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 03/10/2022	Situation de clôture 31/12/2022	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires		-	-		
Locataires douteux		-			
Dépréciation des créances		-			
Autres créances		-			
Intérêts ou dividendes à recevoir		-			
Etat et autres collectivités		497 831	497 831		
Associés opérations sur capital		-			
Syndic		-			
Fournisseurs débiteurs et avoirs à recevoir		-			
Autres débiteurs		226 158	226 158		
<b>Total</b>	-	<b>723 989</b>	<b>723 989</b>	-	-

La créance de l'état est composée comme suit :

- 467 169 € de crédit de TVA à reporter
- 23 072 € de TVA déductible
- 7 590 € de TVA sur factures non parvenues

Le solde des autres débiteurs correspond à 126 K€ de créances des associés et de 100K€ de garantie retenue par l'état espagnol.

## G. Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 03/10/2022	Variation	Situation de clôture au 31/12/2022
Valeurs mobilières de placement			0
Fonds de remboursement			0
Autres disponibilités	0	20 641 516	20 641 516
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>20 641 516</b>	<b>20 641 516</b>

## H. Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 03/10/2022	Situation de clôture 31/12/2022	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Provisions pour risques et charges					
Dépôts et garantie reçus		235 333			235 333
Dettes auprès des établissements de crédit		-			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 207 334	1 207 334		
Dettes sur immobilisations		-			
Locataires créditeurs et avoirs à établir		-			
Dettes aux associés		-			
Dettes fiscales		5 690	5 690		
Charges à payer		-			
Autres dettes diverses		-			
<b>Total</b>	-	<b>1 448 358</b>	<b>1 213 025</b>	-	<b>235 333</b>

Les dettes fournisseurs sont composées comme suit :

- 104 K€ de solde fournisseurs
- 1 102 K€ de factures non parvenues

La dette fiscale correspond à la TVA à payer en Espagne pour l'année 2022.

## I. Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	0	200 488	0	200 488
Valeur nominale (en €)	0	150	150	150
Capital social (en €)	0	30 073 200	0	30 073 200

## J. Détail de l'ensemble des frais supportés par la SCPI

Conformément à la note d'information, les charges réglées directement par la SCPI sont :

- le prix et les frais, droits, honoraires, notamment de notaire, et commissions liés à l'acquisition des biens ;
- les frais et honoraires de prestataires externes de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers ;
- les frais de mise en place des emprunts bancaires ;
- les frais de due diligence des immeubles acquis ou des opérations abandonnées ;
- les frais d'entretien et les travaux d'aménagement, de réparation ou de restructuration des immeubles, y compris les honoraires de gestionnaires non-refacturés aux locataires et d'intervenants techniques ;
- les frais et honoraires d'architecte, de bureau d'études ou de conseils (AMO) se rapportant aux travaux sur les immeubles ;
- les frais et honoraires relatifs à la gestion opérationnelle des actifs immobiliers, et notamment la gestion technique des immeubles, la gestion comptable et financière des opérations immobilières et la gestion des baux (property management) ;
- la rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance ;
- les honoraires du Commissaire aux Comptes et les frais des révisions comptables ;
- les frais et honoraires de l'expert externe en évaluation ;
- les frais et honoraires du dépositaire ;
- les frais engendrés par la tenue des Conseils de Surveillance et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents ;
- les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire ou périodique ;
- les frais de tenue de comptabilité, de secrétariat juridique et de suivi fiscal ;
- les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat ;
- les assurances ;
- les impôts, droits et taxes diverses ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'immeuble ;
- les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la (re)location des immeubles vacants ;
- les frais afférents la constitution de la SCPI (y inclus les honoraires des conseils) : préparation des statuts, note d'information, bulletins de souscription, émission des jaquettes et attestations de propriété des parts, frais de greffe et d'enregistrement ;
- les frais afférents à la garantie en cas de souscription inférieure à 15% du capital statutaire au cours de la première année suivant l'ouverture des souscriptions au public ;
- les frais liés à la labellisation de la SCPI ou des immeubles ;
- toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la SCPI.

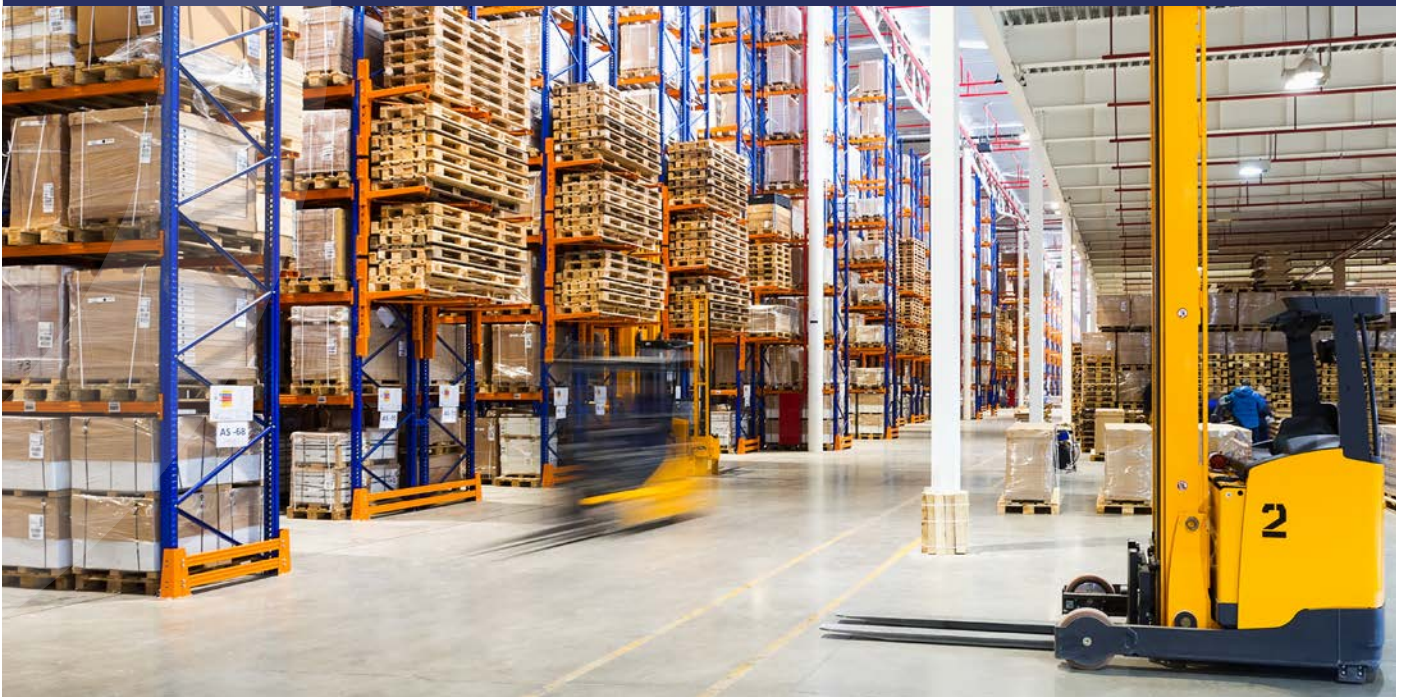
Frais supportés en €	31/12/2022
Commission de gestion	-€
Commission de souscription de parts	2 339 470 €
Commission de retrait de cession de parts	-€
Commission d'acquisition et de cession d'actifs	235 000 €
Autres rémunérations	
<b>Rémunération de la société de gestion</b>	<b>2 574 470 €</b>
Autres frais d'acquisition et de cession <sup>①</sup>	931 574 €
<b>Frais liés aux acquisitions et cession de l'exercice</b>	<b>931 574 €</b>
Honoraires du CAC	13 000 €
Autres honoraires	32 050 €
Autres frais (impôts et taxes)	5 148 €
<b>Frais généraux</b>	<b>50 198 €</b>
<b>Total des frais</b>	<b>3 556 243 €</b>

Les rémunérations versées par la SCPI LOG IN à la société de gestion Theorem sont conformes aux dispositions de l'article 14 (Rémunération de la société de gestion) des Statuts de la SCPI LOG IN et font l'objet d'une communication spécifique du Commissaire aux Comptes dans son rapport spécial.

<sup>①</sup> Les autres frais d'acquisition et de cession sont constitués :

- des frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics...  
 - des frais engagés par la SCPI pour sa constitution, et notamment les frais de garantie et de conseils liés à la rédaction de la documentation juridique  
 - des autres frais grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire

## 5. Assemblée Générale Ordinaire Annuelle





## 5.1 Préparation de l'assemblée générale

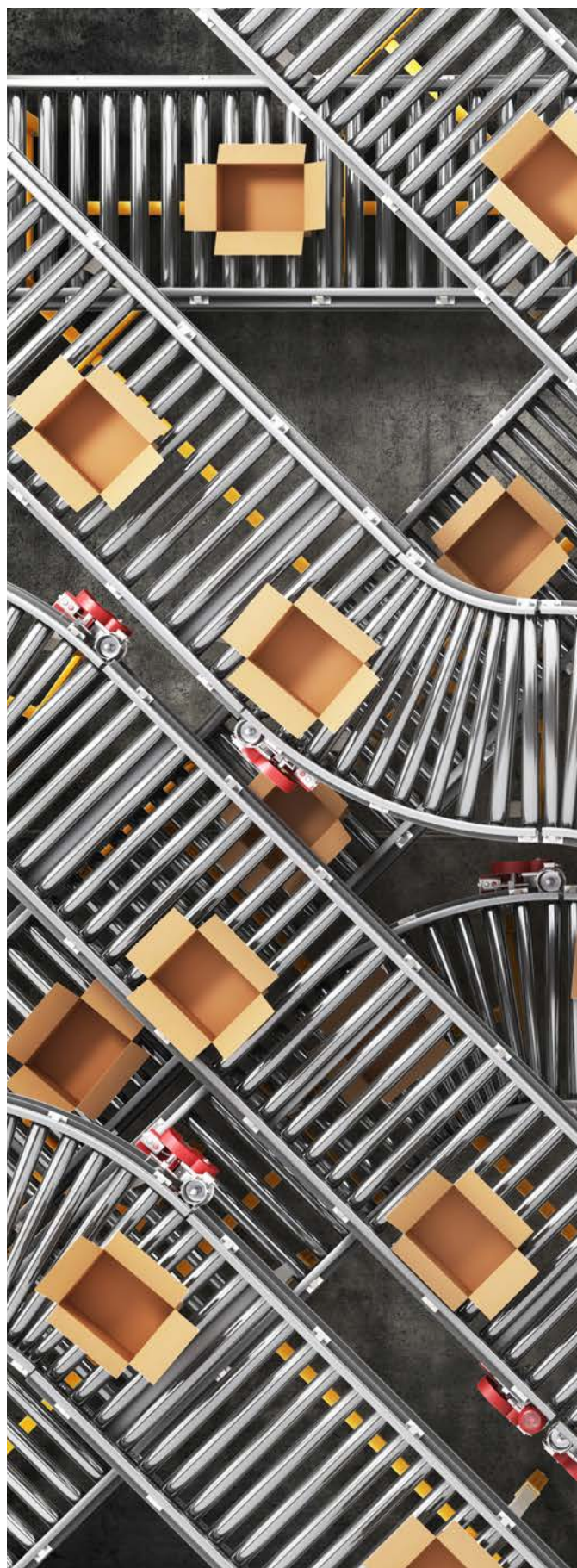
Nous vous proposons de convoquer l'assemblée générale sur l'ordre du jour suivant :

- approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2022 et quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance ;
- affectation des résultats de cet exercice ;
- 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 ;
- reprise des engagements souscrits au nom de la société en formation ;
- délégation de pouvoirs en vue des formalités.

## 5.2 Date et mode de consultation

Nous vous proposons de convoquer l'assemblée le 21 juin 2023 à 10 heures, à l'HÔTEL ROCHESTER CHAMPS ELYSEES - 92 rue de la Boétie - 75008 Paris et par téléconférence audiovisuelle.

Le vote électronique à distance pendant l'assemblée ne sera pas autorisé. En revanche, il sera possible de voter par correspondance avant l'assemblée (soit par voie électronique, soit par voie postale).



## 5.3 Texte des résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 juin 2023

### PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance relatif à l'exercice clos le 31/12/2022, du rapport général du Conseil de Surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels de cet exercice, tels qu'ils lui ont été présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

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

Auteur de la résolution : la Gérance

Motif(s) : Il s'agit d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31/12/2022 préparés et arrêtés par la Gérance le 22 mai 2023 et de donner aux dirigeants quitus de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

### DEUXIÈME RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir constaté que l'exercice clos le 31/12/2022 se solde par un bénéfice de 8.059,15 €, décide de l'affecter en intégralité au compte « report à nouveau ».

Auteur de la résolution : la Gérance

Motif(s) : Dans la mesure où le bénéfice est relativement faible compte tenu de la courte durée de l'exercice, vous vous proposons de l'affecter en report à nouveau. Ce dernier pourra être distribué ultérieurement.

### TROISIÈME RESOLUTION

L'assemblée générale constate qu'à la clôture de l'exercice clos le 31/12/2022, le capital social s'élève à 30 073 200 €. Le capital social effectif était de 8.908.350 € à la constitution de la SCPI, ce qui traduit une augmentation nette de 21 164 850 € 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 Société.

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.

### QUATRIÈME RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, mentionnant l'absence de conventions relevant de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, en prend acte.

Auteur de la résolution : la Gérance

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

### CINQUIÈME RESOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance relatif à l'exercice clos le 31/12/2022, 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 31/12/2022 suivantes :

- la valeur comptable de la SCPI : 43 417 147,73 € ;
- la valeur de réalisation : 44 284 947,73 € ;
- la valeur de reconstitution : 50 245 681,29 €.

Auteur de la résolution : la Gérance

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

### SIXIÈME RESOLUTION

L'assemblée générale décide, conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code civil, de reprendre au compte de la SCPI tous les actes et engagements souscrits en son nom par les associés fondateurs préalablement à son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Auteur de la résolution : la Gérance

Motif(s) : Des actes ont été conclus par les associés fondateurs alors que la SCPI était en cours de formation et n'avait pas encore la personnalité morale. Conformément à l'article 1843 du Code civil, il vous est proposé de ratifier ces actes afin qu'ils soient repris par la SCPI.

### SEPTIÈME RESOLUTION

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.

## 6. Rapports des commissaires aux comptes





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 du 3 octobre 2022 au 31 décembre 2022

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 80055  
 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 du 3 octobre 2022 au 31 décembre 2022

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 du 3 octobre 2022 au 31 décembre 2022, 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 3 octobre 2022 à la date d'émission de notre rapport.

##### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui,

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° 14-30000101 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 80055  
 92066 Paris La Défense Cedex  
 Capital social : 5 497 100 €  
 775 726 417 RCS Nanterre



selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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 du 3 octobre 2022 au 31 décembre 2022

3



Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Paris La Défense,

KPMG S.A.

Nicolas  
Duval-  
Arnould

Signature numérique  
de Nicolas Duval-  
Arnould  
Date : 2023.05.24  
17:01:31 +02'00'

Nicolas Duval-Arnould

Associé

LOG IN

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels  
Exercice du 3 octobre 2022 au 31 décembre 2022

4

## Etat du patrimoine

	31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>		
<b>Immobilisations locatives</b>		
Terrains et constructions locatives	23 500 000,00	24 367 800,00
Immobilisations en cours	-	-
<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>23 500 000,00</b>	<b>24 367 800,00</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>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>		
Actifs immobilisés	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-
<b>Créances</b>		
Locataires et comptes rattachés	-	-
Autres créances	723 989,32	723 989,32
Provision pour dépréciation des créances	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>		
Valeurs mobilières de placement	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	20 641 516,49	20 641 516,49
<b>Total III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>21 365 505,81</b>	<b>21 365 505,81</b>
<b>Provision pour risques et charges</b>		
<b>Dettes</b>		
Dettes financières	- 235 333,30	- 235 333,30
Dettes d'exploitation	- 1 207 334,35	- 1 207 334,35
Dettes diverses	- 5 690,43	- 5 690,43
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>- 1 448 358,08</b>	<b>- 1 448 358,08</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>		
Charges constatées d'avance	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	-	-
<b>TOTAL V (comptes de régularisation)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>43 417 147,73</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>		<b>44 284 947,73</b>



Tableau de variation des capitaux propres

	Situation d'ouverture au 03/10/2022	Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
<b>Capital</b>	<b>0,00</b>	<b>30 073 200,00</b>	<b>30 073 200,00</b>
Capital souscrit	0,00	30 073 200,00	30 073 200,00
Capital en cours de souscription	0,00	0,00	0,00
<b>Prime d'émission et de fusion</b>	<b>0,00</b>	<b>13 335 888,58</b>	<b>13 335 888,58</b>
Primes d'émission	0,00	16 841 762,00	16 841 762,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00	0,00	0,00
Prélèvement sur primes d'émission	0,00	-3 505 873,42	-3 505 873,42
<b>Ecarts de réévaluation</b>		0,00	
Ecarts de réévaluation	0,00	0,00	0,00
Ecarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	0,00	0,00	0,00
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Réserves</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>0,00</b>	<b>8 059,15</b>	<b>8 059,15</b>
<b>Résultat N-1 non encore affecté</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Acompte sur dividende</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>43 417 147,73</b>	<b>43 417 147,73</b>

Compte de résultat de l'exercice

		31/12/2022
<b>Produits immobiliers</b>		
Loyers	+	27 097,31
Charges refacturées	+	-
Produits annexes	+	-
Reprises de provisions	+	-
Transferts de charges immobilières	+	-
<b>Total I : produits immobiliers</b>		<b>27 097,31</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-	332,30
Dépréciations des titres de participations contrôlés	-	-
<b>Total II Charges immobilières</b>		<b>332,30</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>		<b>26 765,01</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-
Reprise de provision d'exploitation	+	-
Transferts de charges d'exploitation	+	3 505 873,42
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-
Produits divers de gestion courante	+	0,41
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>		<b>3 505 873,83</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Commissions de la société de gestion	-	2 574 470,37
Charges d'exploitation de la société	-	981 772,38
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>		<b>3 556 242,75</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	-	<b>50 368,92</b>

		31/12/2022
<b>Produits financiers</b>		
Produits des participations non contrôlées	+	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	31 663,06
Produits des participations contrôlées	+	-
Autres produits financiers	+	-
Reprises de provision sur charges financières	+	-
<b>Total I Produits financiers</b>		<b>31 663,06</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
<b>Total II Charges financières</b>		<b>-</b>
<b>Résultat financier C = I-II</b>		<b>31 663,06</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	+	-
Reprise de provisions exceptionnelles	+	-
<b>Total I Produits exceptionnels</b>		<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total II Charges exceptionnelles</b>		<b>-</b>
<b>Résultat exceptionnel D = I-II</b>		<b>-</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>		<b>8 059,15</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 2022 a été le suivant :

- En octobre : 224 € dont 150 € de capital nominal et 74 € de prime d'émission
- En novembre : 238 € dont 150 € de capital nominal et 88 € de prime d'émission
- Depuis décembre : 250 € dont 150 € de capital nominal et 100 € de prime d'émission

Au titre de l'exercice 2022, 200 488 parts ont été souscrites, ce qui a porté le capital social à 30 073 200 € à la clôture.

La commission de souscription, la commission d'acquisition, les droits d'enregistrement ainsi que les frais de notaires s'élèvent à 3 505 873,42 € et ont été imputés sur la prime d'émission.

Conformément à la décision de l'AGE du 28 novembre 2022, le capital social maximal a été porté à 600 000 000 €.

#### **Changement d'adresse du siège social :**

En outre, le siège social de la société a été transféré du 10, rue d'Uzès à Paris 2 au 105-109 rue du Faubourg St Honoré à Paris 8 par décision de la gérance le 28 novembre 2022.

**Acquisitions :**

La SCPI a procédé à l'acquisition de deux immeubles en Espagne ;

- Un entrepôt industriel à Pamplona d'une surface de 16 783 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 12 500 000 €
- Un entrepôt logistique à Alicante d'une surface de 10 790 m<sup>2</sup> pour un prix d'acquisition (hors droits) de 11 000 000 €

Une promesse d'achat a également été signée fin 2022 pour un entrepôt en Allemagne.

**Guerre en Ukraine :**

En février 2022, la Russie a envahi l'Ukraine. La guerre qui a suivi et les sanctions qui en ont résulté pour les entités russes ont suscité des préoccupations concernant la stabilité économique et financière de l'Ukraine et de la Russie, ainsi que tout impact potentiel sur d'autres pays. Comme la guerre en Ukraine est un événement non ajustable et qu'il n'existe pas d'exposition significative de la société aux entités russes, aucun ajustement spécifique n'a été effectué sur les actifs ou les passifs de la société au 31 décembre 2022.

## 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) et ne font pas l'objet d'amortissement.

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.

**Valeurs vénales des immeubles :**

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

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

La valeur expertisée, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-106 et R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier.

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.

**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.

Suite à une décision de gestion, il a été décidé de ne pas provisionner de provision pour gros entretien sur l'exercice 2022.

La valeur de reconstitution, définie par les mêmes articles, est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription.

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

#### 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 frais engagés par la SCPI pour sa constitution ainsi que les frais directement payés par la SCPI pour les augmentations de capital
- Les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles tel que les droits d'enregistrement, honoraires et émoluments de notaire
- Les commissions de souscriptions

### Tableau Récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>		
Industriel	12 500 000,00	
Logistique	11 000 000,00	
<b>TOTAL</b>	<b>23 500 000,00</b>	<b>24 367 800,00</b>

### Situation des investissements

Adresse	Ville	Pays	Typologie	Mode de détention	Date d'acquisition	Surface	Valeur comptable
2 Calle D	Arazuri (Pamplona)	Espagne	Industriel	Direct	22/12/2022	16 783 m <sup>2</sup>	12 500 000,00
4 Calle del Marco	Alicante	Espagne	Logistique	Direct	29/12/2022	10 790 m <sup>2</sup>	11 000 000,00
<b>TOTAL</b>							<b>23 500 000,00 €</b>

### Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 03/10/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution	-	-	-	-
Frais d'augmentation de capital	-	-	-	-
Frais de fusion	-	-	-	-
<b>Sous total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	-	-	-	-
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	-	23 500 000,00	-	23 500 000,00
Agencement et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	-	-	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
<b>Sous total 2 - Immobilisations corporelles</b>	-	<b>23 500 000</b>	-	<b>23 500 000,00</b>
<b>3 - Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	-	-	-	-
Remboursement des fonds de roulement	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres de participations	-	-	-	-
<b>Sous total 3 - Immobilisations financières</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	<b>23 500 000</b>	-	<b>23 500 000</b>

### Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 03/10/2022	Situation de clôture 31/12/2022	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires		-		-	
Locataires douteux		-			
Dépréciation des créances		-			
Autres créances		-			
Intérêts ou dividendes à recevoir		-			
Etat et autres collectivités		497 831,42	497 831,42		
Associés opérations sur capital		-			
Syndic		-			
Fournisseurs débiteurs et avoirs à recevoir		-			
Autres débiteurs		226 157,90	226 157,90		
<b>Total</b>	-	<b>723 989,32</b>	<b>723 989,32</b>	-	-

La créance de l'état est composée comme suit :

- 467 169 € de crédit de TVA à reporter
- 23 072 € de TVA déductible
- 7 590 € de TVA sur factures non parvenues

Le solde des autres débiteurs correspond à 126 K€ de créances des associés et de 100K€ de garantie retenue par l'état espagnol.

### Variations de placements et disponibilités

(en €)	Variation		Situation de clôture au 31/12/2022
	Situation d'ouverture au 03/10/2022	+ -	
Valeurs mobilières de placement			-
Fonds de remboursement			-
Autres disponibilités	-	20 641 516,49	20 641 516,49
<b>Total</b>	-	<b>20 641 516,49</b>	<b>20 641 516,49</b>

### Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 03/10/2022	Situation de clôture 31/12/2022	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus 5 ans
Provisions pour risques et charges					
Dépôts et garantie reçus		235 333,30			235 333,30
Dettes auprès des établissements de crédit		-			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 207 334,35	1 207 334,35		
Dettes sur immobilisations		-			
Locataires créditeurs et avoirs à établir		-			
Dettes aux associés		-			
Dettes fiscales		5 690,43	5 690,43		
Charges à payer		-			
Autres dettes diverses		-			
<b>Total</b>	-	<b>1 448 358,08</b>	<b>1 213 024,78</b>	-	<b>235 333,30</b>

Les dettes fournisseurs sont composées comme suit :

- 104 K€ de solde fournisseurs
- 1 102 K€ de factures non parvenues

La dette fiscale correspond à la TVA à payer en Espagne pour l'année 2022.

### Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	-	200 488		200 488
Valeur nominale (en €)	-	150,00	150,00	150,00
Capital social (en €)	-	30 073 200,00		30 073 200,00



**Engagements hors bilan**

Néant

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

La SCPI Log In a définitivement acquis un entrepôt à Horstmar (Allemagne) en janvier 2023 pour un montant de 7 900 000 euros (hors droits et hors frais d'acquisition).

La SCPI Log In a définitivement acquis un entrepôt à Côme (Italie) en mars 2023 pour un montant de 8 500 000 euros (hors droits et hors frais d'acquisition).

## 2.24 Rapports du commissaire aux comptes



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 2022

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 2022

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 et 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, le cas échéant, de vous communiquer les 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue 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 DEJA APPROUVEES 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 2022, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de souscription de €2 339 470. 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 2022, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de gestion.

- Une **commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers**, fixée à 1% hors taxes (soit 1,2% toutes taxes comprises) du prix d'acquisition hors taxes/hors droits ou de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.  
Cette commission sera facturée à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion, et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

Au titre de l'exercice 2022, votre S.C.P.I. a comptabilisé, en charges, une commission d'acquisition de €235 000.

- 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 2022, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de ce type.

#### LOG IN

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels  
Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

3



- 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 : 2023.05.24  
17:02:20 +02'00'

Nicolas Duval-Arnould  
Associé

LOG IN

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels  
Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

4

# 7. Annexe réglementaire



## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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



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

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

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

La société a mis en place un processus de collecte et d'évaluation au niveau de chaque actif de manière à avoir une note ESG par bâtiment. Ce process s'établit dès l'acquisition par la réalisation d'une Due Diligence environnementale, puis au cours de l'exploitation de l'actif par une collecte annuelle des données ESG.

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

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

Au cours de l'année 2022, 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 (2022)
Part des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergie fossile	%	0%

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

L'année 2022 est la première année d'exercice de la SCPI LOG IN.

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

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2022.



**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 2022.

**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 2022.

**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 2022.

**Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

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

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

Ainsi sont étudiés les indicateurs suivants :



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

Incidences négatives	Indicateur	Performance	Taux de couverture
Exposition aux énergies fossiles	Part des actifs immobiliers destinés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la manufacture de produits fossiles	0%	100%
Exposition à l'inefficacité énergétique	Part des Actifs immobiliers ayant un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) de classe C ou bien inférieure (classe C à G)	100%	50%
Intensité énergétique	Consommation énergétique moyenne des actifs immobiliers en	126,3	100%
Emission de gaz à effet de serre	Emission de gaz à effet de serre sur les scopes 1 et 2 en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> pour les actifs immobiliers détenus en direct	47	100%
Tri des déchets	Part des actifs non équipés d'un système de tri des déchets	0%	100%
Artificialisation des sols	Part moyenne de parcelle artificialisée sur le portefeuille (Coefficient de Biotope par Surface ou indicateur équivalent)	12%	100%

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

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

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Pampelune	Locaux d'activités	52%	Espagne
Alicante	Logistique	48%	Espagne

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

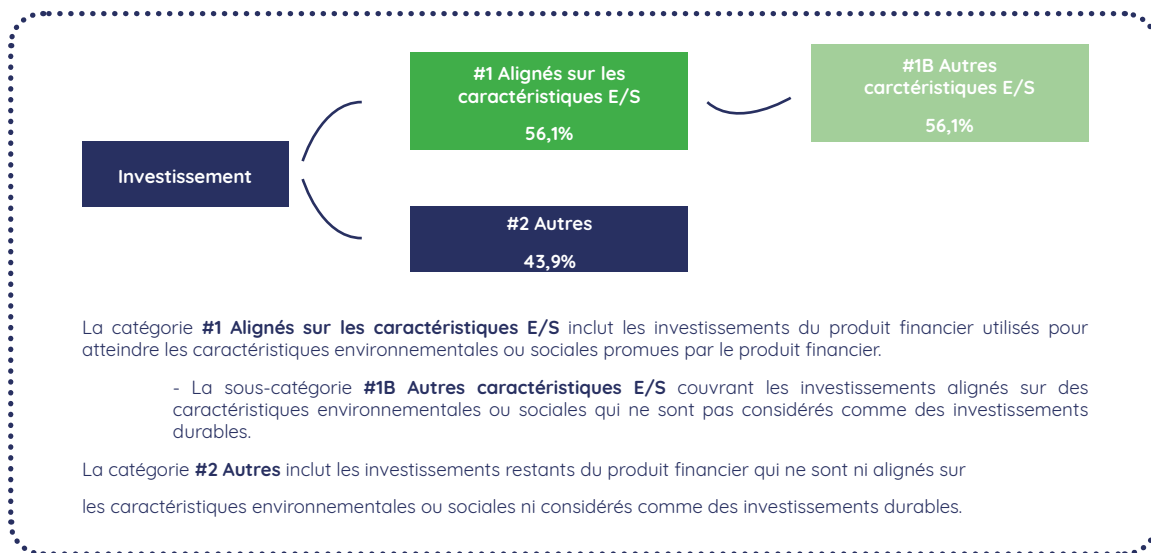
Sans objet. La Société ne réalise pas un minimum d'investissements durables à ce jour.



**Quelle était l'allocation des actifs ?**

La SCPI LOG IN a suivi l'allocation suivante :

- 56,12% des actifs sont alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents.
  - 56,12% des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
- 43,88% des actifs sont classés « #2 Autres ».



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

Au cours de l'exercice 2022, la Société a constitué un portefeuille à vocation immobilière, d'actifs détenus directement, situés principalement dans les pays de l'Union Européenne.

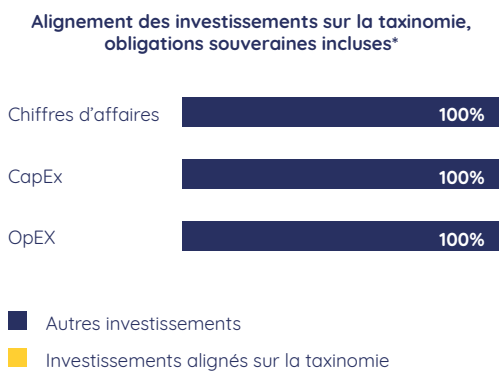


**Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie «Autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

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

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

**Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?**

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

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

Deux niveaux de contrôle existent :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# THEOREIM