

**Bilan 2025 – Theoreim confirme la dynamique de la SCPI LOG IN**

**En 2025, Theoreim continue de s'inscrire dans une trajectoire fondée sur une gestion active et une sélection rigoureuse de ses actifs. La capacité de la société de gestion à allier discipline financière, performance et stabilité opérationnelle soutient la montée en puissance de la SCPI LOG IN, au bénéfice de ses partenaires et investisseurs.**

**SCPI LOG IN : augmentation de la performance globale annuelle (PGA)****Chiffres clés au 31/12/2025**

- Performance globale annuelle (PGA) 2025<sup>(1)</sup> : 8,21 %
- Taux de distribution 2025<sup>(1)(2)</sup> : 6,21 % brut
- Rendement moyen à l'acquisition : 7,07 %
- Taux de rendement interne (TRI) cible 10 ans<sup>(3)</sup> : 5 %
- Capitalisation : + 234 Millions €
- Valeur de reconstitution/part : 266,50 €/part soit + 4,5 % du prix de souscription qui s'établit à 255 €/part
- Taux d'endettement : 0 %
- Taux d'occupation financière (TOF) / Taux d'occupation physique<sup>(4)</sup> (TOP) : 100 %
- Durée moyenne ferme des baux : 9,6 ans
- Durée moyenne des baux : 11,5 ans

La stratégie de LOG IN repose sur une sélection rigoureuse des actifs, une diversification géographique équilibrée et une attention constante portée à la qualité locative. Ces choix se traduisent par des niveaux élevés de TOF et de TOP, ainsi que par une durée moyenne des baux longue et sécurisante, renforçant la visibilité des revenus. Ces indicateurs arrêtés au 31 décembre 2025 témoignent de la solidité des fondamentaux de LOG IN, tant sur le plan financier que locatif et permettent ainsi de délivrer une performance régulière et durable dans le temps. Par ailleurs, LOG IN a étendu en 2025, sa présence européenne sur l'immobilier industriel et logistique avec l'ouverture de nouveaux pays : l'Irlande et la Pologne.

Dans un environnement de marché exigeant, LOG IN maintient la stabilité de son taux de distribution, traduisant la résilience de son modèle et la régularité de sa performance depuis sa création. Dans ce contexte, la SCPI a également procédé en novembre 2025 à sa première revalorisation du prix de part de 2 %, reflétant l'appréciation de la valeur de son patrimoine.

La SCPI a par ailleurs enregistré une collecte brute de plus de 68 millions €, en croissance de + 22 % par rapport à l'exercice précédent, permettant de réaliser des acquisitions sélectives et diversifiées.

En 2025, six acquisitions ont été réalisées, sans recours à l'endettement, traduisant ainsi la gestion disciplinée et l'allocation sélective des capitaux de la SCPI.

LOG IN aborde l'année 2026 avec deux actifs en exclusivité. Avec ces deux dernières acquisitions, ce sera l'intégralité de la collecte 2025 qui aura été investie.

## SC Pythagore : une gestion prudente et des indicateurs stabilisés

### Chiffres clés au 25/12/2025

- Performance 2025<sup>(1)</sup> : + 0,03 %
- Capitalisation : 389 Millions €

Pythagore poursuit son évolution dans un cadre de marché encore hétérogène selon les zones géographiques et les classes d'actifs. La gestion de la liquidité mise en place par Theoreim a contribué à réorienter le portefeuille vers les secteurs les plus à même de contribuer à la création de valeur et à s'inscrire progressivement dans une reprise du marché de l'immobilier européen.

Après une année 2024 déjà marquée par la stabilisation de ses indicateurs, Pythagore affiche en 2025 une performance stable par rapport à l'année précédente, traduisant la résilience de sa stratégie et la cohérence des arbitrages réalisés.



*« L'année 2025 a permis de confirmer la solidité du modèle de gestion de Theoreim. Depuis notre création, nous avons privilégié une exécution rigoureuse et une discipline constante, tant dans nos investissements que dans le pilotage de nos fonds. La dynamique de la SCPI LOG IN et la stabilité observée sur la SC Pythagore illustrent notre capacité à créer de la valeur de manière progressive et maîtrisée. Cette exigence nous permet d'aborder 2026 avec confiance. »* **Romain Welsch, Président de Theoreim**

Ces éléments reflètent les opinions de la société de gestion sur les piliers de développement qu'elle identifie. Ces objectifs sont non garantis.

Investir dans les fonds immobiliers gérés par Theoreim comporte des risques notamment de perte en capital et de liquidité. Il est recommandé de détenir ses parts sur une période de 10 ans. D'autres risques sont détaillés dans les notes d'information et les documents d'informations clés. Avant tout investissement, veuillez à les consulter ; ils sont disponibles librement auprès de votre conseiller ou de la société de gestion Theoreim sur : [www.theoreim.com](http://www.theoreim.com).

- (1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Ce fonds présente des risques notamment de perte en capital et de liquidités.
- (2) Concernant l'imposition des revenus perçus de l'étranger par la SCPI, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition des associés, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal varie selon la situation individuelle et le taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.
- (3) Estimation des performances futures à partir des données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement et aux conditions actuelles de marché. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement.
- (4) Non comparable entre SCPI.

## Lexique :

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

Le taux de distribution : division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année 2025 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année 2025.

## À propos de Theoreim

THEOREIM conçoit et gère des fonds d'investissements immobilier distribués auprès d'investisseurs particuliers et institutionnels : la Société Civile Pythagore (SC Pythagore), accessible au travers de contrats d'assurance-vie et de retraite, sous forme d'unités de compte, référencée dans 9 compagnies d'assurance en France, un Fonds Professionnel Spécialisé (FPS Newton), accessible aux clients professionnels ou assimilés à partir de 100 000 € en nominatif ou dans les contrats d'assurance-vie Luxembourgeois et la SCPI européenne (LOG IN) dédiée à l'immobilier industriel et logistique en Europe, accessible en direct à partir de 1 000 €. Theoreim gèrait au 31/12/2025 plus de 600 millions d'€ d'actifs.

### Contact Presse Galivel & Associés

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Julien Michon / 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com – <http://www.galivel.com>