

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer avec d'autres produits.

## Produit

### LOG IN

Nom de l'initiateur : **THEOREIM**

Site internet : [www.theorem.com](http://www.theorem.com)

Contact : **Appelez-le + 33 1 85 73 10 60 pour de plus amples informations**

Autorité compétente : **Autorité des Marchés Financiers (AMF)**

Date de production : **11/10/2022**

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** LOG IN, société civile de placement immobilier à capital variable (la « SCPI ») faisant offre au public, a été constituée le 03/10/2022 à l'initiative de Theorem, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-20000030 à effet du 11 septembre 2020.

**Objectifs :** LOG IN est une SCPI à capital variable dont l'objectif est de constituer et de gérer un patrimoine immobilier locatif, principalement dans les pays de l'Union européenne, y compris la France, et au Royaume-Uni, permettant de rechercher une performance financière en vue de distribuer un dividende aux associés et à moyen terme une plus-value sur les immeubles pouvant se traduire par une croissance de la valeur de la part. L'objectif de TRI sur la durée de détention recommandée de dix (10) ans est supérieur à cinq (5)% comprenant un objectif annuel de taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de cinq (5) %.

La SCPI a vocation à investir, directement ou indirectement, dans des actifs immobiliers d'entreprise et visera plus particulièrement mais non exclusivement les locaux d'activités, de production, de stockage de biens et de données, de recherche et développement, situés dans l'Union Européenne, y compris la France, et au Royaume-Uni et accessoirement dans d'autres pays. A titre d'exemples non-exhaustifs, les actifs ciblés par la SCPI pourront être des immeubles de logistique, de messagerie, des locaux d'activités, des usines, des *data-centers*, des laboratoires, des centres de recherche.

En outre, la SCPI s'engage à exclure 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.

A ce titre, la stratégie d'investissement de la SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« SFDR »), mais n'a pas pour objectif un investissement durable.

Les investissements sous-jacents de la SCPI ne prennent ainsi pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au regard des premiers objectifs environnementaux identifiés par le Règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (« Règlement Taxonomie »).

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI est une SCPI pouvant recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum fixé par l'assemblée générale conformément à l'article 422-225 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Dès lors, le montant de capital qui sera perçu lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement préalable du montant des emprunts contractés par la SCPI.

**Investisseurs de détail visés :** La souscription est ouverte à tous les investisseurs, non-professionnels, professionnels ou contreparties éligibles, hors *US Persons*, souhaitant investir indirectement une partie de leurs liquidités (fonds propres, trésorerie, épargne...) dans l'immobilier locatif pour répondre à des objectifs patrimoniaux sur le long terme.

**Assurance :** LOG IN n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



#### Risque le plus faible

#### Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 10 années. L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le fonds dans la classe de risque de 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés immobiliers, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

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

**Risque de liquidité :** le risque de liquidité correspond à la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le cadre de la variabilité du capital. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix (10) ans.

**Risque lié à l'endettement :** L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que LOG IN peut statutairement recourir à l'endettement, direct et indirect, bancaire et non bancaire pour financer ses

investissements. Si d'une part le levier permet d'augmenter la capacité d'investissement, d'autre part il a comme effet d'augmenter les pertes potentielles.

#### Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Investissement de : 10 000 €				
Scénarios		sortie à 1 an	sortie à 5 ans	sortie à 10 ans
		(Période de détention recommandée)		
<b>Scénario de tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>7 356 €</b>	<b>5 753 €</b>	<b>4 733 €</b>
	Rendement annuel moyen	-26.44%	-10.47%	-7.21%
<b>Scénario défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>8 738 €</b>	<b>9 917 €</b>	<b>12 271 €</b>
	Rendement annuel moyen	-12.62%	-0.17%	2.07%
<b>Scénario intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>9 614 €</b>	<b>12 155 €</b>	<b>16 296 €</b>
	Rendement annuel moyen	-3.86%	3.98%	5.00%
<b>Scénario favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>10 326 €</b>	<b>14 545 €</b>	<b>21 128 €</b>
	Rendement annuel moyen	3.26%	7.78%	7.77%

Ce tableau affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios et selon les paramètres suivants : un investissement de 10 000 € et des durées de détention d'1 an, de 5 ans et de 10 ans, cette dernière étant égale à la période de détention recommandée.

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. 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 ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

#### Que se passe-t-il si THEOREIM n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

THEOREIM est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut de THEOREIM n'aurait pas d'impact sur les actifs de LOG IN

#### Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

#### Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts, relatif au produit, sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de : 10 000 €			
Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
		(Période de détention recommandée)	
<b>Coûts totaux</b>	<b>1 564 €</b>	<b>4 788 €</b>	<b>12 202 €</b>
RIY (Réduction du rendement) par an	15.64%	7.14%	6.04%

## Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

### Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an.

<b>Coûts ponctuels</b>	Coûts d'entrée : 1.11%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez ; il se pourrait que vous payiez moins. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie : 0.00%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
<b>Coûts récurrents</b>	Coûts de transaction de portefeuille : 3.80%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents : 1.07%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
<b>Coûts accessoires</b>	Commissions liées aux résultats : 0.00%	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence. Non applicable.
	Commissions d'intéressement : 0.00%	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un niveau convenu à l'avance. Non applicable.

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

### Durée de détention recommandée : 10 ans.

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme. Les parts de SCPI doivent être souscrites ou acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Il est recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de dix (10) ans.

L'associé qui souhaite sortir de la SCPI avant la liquidation de celle-ci dispose de deux (2) possibilités distinctes :

- La demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion qui ne sera exécutée que s'il existe en contrepartie une demande de souscription pour la compenser ;
- La vente directe de ses parts (cession de gré à gré) sans intervention de la Société de Gestion.

La SCPI et la Société de Gestion ne garantissent ni le remboursement, ni la revente des parts.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de cette SCPI ou qui la vend peut-être adressée au siège social de THEOREIM - 10 rue d'Uzès - 75002 Paris.

Tél : 01.85.73.10.60

E-Mail : [www.theoreim.com](http://www.theoreim.com)

## Autres informations pertinentes

Toute demande d'information relative à LOG IN peut être adressée à la Société de Gestion. De plus, la politique de gestion des conflits d'intérêts est consultable sur demande au siège de la Société de Gestion. Les statuts, le document d'information des investisseurs, le rapport annuel intégrant le rapport de gestion, les comptes annuels et les rapports du Commissaire aux comptes peuvent être obtenus sur simple demande de l'Associé auprès de THEOREIM - 10 rue d'Uzès - 75 002 Paris.

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des Marchés Financiers, l'Associé pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers sous réserve que (i) l'Associé ait effectivement présenté une demande écrite aux services de THEOREIM et ne soit pas satisfait de la réponse de THEOREIM et (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des Marchés Financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours :

Madame/Monsieur le Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers

17, place de la Bourse

75082 PARIS CEDEX 02

[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)