

## 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 à d'autres produits.

## Produit

### LOG IN SCPI gérée par THEOREIM

**Nom de l'initiateur :** THEOREIM

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

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

**Autorité compétente :** L'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est chargée du contrôle de THEOREIM en ce qui concerne ce document d'informations clés. THEOREIM est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-20000030.

**Date de production du document d'informations clés :** 25/02/2026



## 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.

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

**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. À 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.

La SCPI vise également à assurer un objectif extra-financier d'investissement socialement responsable portant sur quatre-vingt-dix (90) % de ses actifs immobiliers, en cohérence avec le label ISR (Investissement Socialement Responsable), qu'elle a obtenu le 24 février 2023 par l'organisme Afnor Certification.

Ainsi, dans le cadre de la gestion de la SCPI, la Société de Gestion cherchera à maintenir ou améliorer des caractéristiques extra financières portant sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.

En outre, la SCPI s'engage à exclure à hauteur de 90% de sa valeur de ses actifs immobiliers, 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.

À 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 ou professionnels, 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.

**Dépositaire :** Caceis Bank

Les statuts, les derniers documents annuels et périodiques, ainsi que toutes autres informations pratiques et notamment où trouver le tout dernier prix des parts sont disponibles sur notre site internet [www.theoreim.com](http://www.theoreim.com) ou sur simple demande écrite, gratuitement, à : THEOREIM - Service Clients - 105-109, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris.

## 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.

**Avertissement :** Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

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

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

### Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

**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) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous 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.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

| Période de détention recommandée : 10 ans |                                                                                                                                                                                 |                              |                               |                                                                         |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Exemple d'investissement : 10 000 €       |                                                                                                                                                                                 |                              |                               |                                                                         |
| Scénarios                                 |                                                                                                                                                                                 | Si vous sortez<br>après 1 an | Si vous sortez<br>après 5 ans | Si vous sortez<br>après 10 ans<br>(Période de détention<br>recommandée) |
| Minimum                                   | Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. |                              |                               |                                                                         |
| Tensions                                  | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                                                                                   | <b>8 160 €</b>               | <b>7 220 €</b>                | <b>6 570 €</b>                                                          |
|                                           | Rendement annuel moyen                                                                                                                                                          | -18.40%                      | -6.31%                        | -4.11%                                                                  |
| Défavorable                               | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                                                                                   | <b>8 550 €</b>               | <b>8 490 €</b>                | <b>8 490 €</b>                                                          |
|                                           | Rendement annuel moyen                                                                                                                                                          | -14.50%                      | -3.22%                        | -1.62%                                                                  |
| Intermédiaire                             | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                                                                                   | <b>9 430 €</b>               | <b>11 580 €</b>               | <b>14 720 €</b>                                                         |
|                                           | Rendement annuel moyen                                                                                                                                                          | -5.70%                       | 2.98%                         | 3.94%                                                                   |
| Favorable                                 | <b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>                                                                                                                   | <b>9 830 €</b>               | <b>12 490 €</b>               | <b>16 020 €</b>                                                         |
|                                           | Rendement annuel moyen                                                                                                                                                          | -1.70%                       | 4.55%                         | 4.83%                                                                   |

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre janvier 2023 et décembre 2025, intermédiaire entre février 2011 et février 2021 et favorable entre novembre 2011 et novembre 2021.

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

Les actifs du produit sont conservés par le dépositaire de votre produit, CACEIS Bank. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de LOG IN sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de LOG IN dans les livres d'un établissement bancaire tiers (le dépositaire du Fonds). Par conséquent, le défaut de THEOREIM n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI. La SCPI ne bénéficie pas d'un système d'indemnisation. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

## Que va me coûter cet investissement ?

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 ces coûts sur votre investissement.

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

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année, vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

|                                        | Si vous sortez<br>après 1 an | Si vous sortez<br>après 5 ans | Si vous sortez<br>après 10 ans<br>(Période de détention recommandée) |
|----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>Coûts totaux</b>                    | <b>1 350 €</b>               | <b>3 993 €</b>                | <b>9 233 €</b>                                                       |
| <b>Incidence des coûts annuels (*)</b> | 13.50%                       | 6.28%                         | 5.19% chaque année                                                   |

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 9.13% avant déduction des coûts et de 3.94% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

## Composition des coûts :

| Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie                         |                                                                                                                                                                                                                                                               | Si vous sortez après 1 an |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Coûts d'entrée                                                    | 10.00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.                                                             | 1 000 EUR                 |
| Coûts de sortie                                                   | Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.                                                                                                                                             | 0 EUR                     |
| Coûts récurrents prélevés chaque année                            |                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
| Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation | 0.88% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.                                                                                                                                 | 79 EUR                    |
| Coûts de transaction                                              | 3.01% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons. | 271 EUR                   |
| Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions              |                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |
| Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement     |                                                                                                                                                                                                                                                               | 0 EUR                     |

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

### Période 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 : 105-109, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris.

Tél : 01.85.73.10.60

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

## Autres informations pertinentes

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

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, le porteur pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous réserve que (i) le porteur ait effectivement présenté une demande écrite aux services de THEOREIM et ne soit pas satisfait de la réponse de THEOREIM (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 (AMF), 17, Place de la Bourse - 75082 Paris cedex 02 - [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)