

# THEOREIM

SCPI  
**LOG IN**

**Connectez-vous à  
l'immobilier logistique  
et industriel européen**

Log In est une SCPI à capital variable qui a reçu le visa SCPI n° 22-16 en date du 13-09-2022 délivré par l'AMF.



 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



# LOG IN

une SCPI portée par deux spécialistes de  
**l'épargne** et de **l'investissement  
immobilier en Europe**



# THEOREIM

## La société de gestion française **Theoreim**

- (-) Créée en 2020, Theoreim est une société de gestion de portefeuille indépendante. Elle conçoit et gère des fonds immobiliers sur le principe de l'architecture ouverte, en sélectionnant des gérants immobiliers spécialistes.
- (-) Depuis son lancement, Theoreim a constitué une offre immobilière européenne en multigestion au travers de ses véhicules Pythagore et FPS Newton.
- (-) Elle gère aujourd'hui plus de 500 Millions d'euros, investis dans plus de 14 pays en Europe.
- (-) Avec Log In, Theoreim, fidèle à son ADN et ses valeurs, s'engage avec un partenaire de référence pour offrir aux particuliers une épargne immobilière exigeante et de conviction.

**Theoreim est gérante de la SCPI. Elle décide des investissements et de l'orientation de gestion de la SCPI, sur recommandation de Principal Real Estate Europe.**



## L'asset manager européen **Principal Real Estate Europe**

- (-) Principal Real Estate Europe est la plateforme européenne de Principal Real Estate, qui est elle-même la branche d'investissement de Principal Asset Management dédiée à l'immobilier.
  - (-) Au 31 Décembre 2022, Principal Real Estate fait partie du Top 10\* des gestionnaires immobiliers mondiaux, avec plus de 97\*\* milliards de dollars d'immobilier sous gestion.
  - (-) Présent depuis plus de 14 ans en Europe, Principal Real Estate Europe regroupe plus de 100 professionnels de l'immobilier mobilisés dans 8 pays européens.
  - (-) La plateforme européenne de Principal Real Estate Europe permet une gestion au plus près des actifs, une implication locale totale et une grande réactivité.
- Son engagement ESG est reconnu avec plusieurs labels décernés par des institutions tels le PRI, le GRESB...

**Principal Real Estate Europe identifie, analyse et recommande les opportunités d'investissement et, assure le suivi et la gestion des immeubles.**

Sources : (\*) *The Largest Real Estate Investment Managers, Pensions & Investments, 3 Octobre 2022.*  
(\*\*) *Principal Asset Management*



L'autonomie  
stratégique en Europe :  
un enjeu majeur  
qui nécessite **un  
accompagnement  
immobilier de long  
terme**

“ Pour notre génération,  
70 ans après les pères fondateurs,  
l'autonomie stratégique européenne  
est l'objectif numéro un.  
Pour l'Europe, c'est là que commence  
réellement le XXI<sup>e</sup> siècle.”

**Charles Michel,**  
président du Conseil européen

Source : site internet du conseil européen  
[www.consilium.europa.eu](http://www.consilium.europa.eu)

# Avec la SCPI LOG IN, faites entrer l'immobilier logistique et industriel dans un monde plus durable



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Theorem est convaincue que la performance de ses investissements immobiliers dépend de **l'intégration des enjeux relatifs au développement durable et à l'impact sociétal.**



## Environnemental

(50% de la note)

Cet axe est centré autour de la réduction de l'empreinte environnementale du portefeuille immobilier détenu via notamment l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la gestion de l'eau et des déchets ou encore la prise en compte de la biodiversité en vue de sa préservation.

Avec la SCPI LOG IN, Theorem s'engage, au travers du label ISR, dans une démarche de prise en compte des facteurs de durabilité selon **une stratégie Best in Progress.**



## Social

(20% de la note)

Cet axe a pour objectif de contribuer à accroître le confort et le bien-être des utilisateurs, à améliorer l'accessibilité des immeubles aux personnes à mobilité réduite, et donc favoriser l'inclusion.

Chacun des immeubles constituant le patrimoine de LOG IN est évalué au travers de 10 thématiques et 26 critères regroupés au travers de **3 axes :**



## Gouvernance

(30% de la note)

Cet axe, a pour objectif d'engager les différentes parties prenantes à travers une démarche de sensibilisation aux enjeux ESG, mais aussi d'approfondir la connaissance du patrimoine au travers d'études visant à analyser la vulnérabilité du patrimoine face au changement climatique, d'évaluer les possibilités d'allonger la durée de vie des immeubles et de choisir des actifs non impliqués dans des activités liées à l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture de produits fossiles.

**Au travers du label ISR, LOG IN démontre qu'il est possible d'allier immobilier logistique et industriel et immobilier durable.**

# LOG IN

## une SCPI européenne dédiée à l'immobilier industriel et logistique en Europe

**Log In est porteuse d'une ambition**, celle de **répondre aux besoins immobiliers du secteur industriel et logistique en Europe**.

En souscrivant des parts de la **SCPI Log In**, vous investissez **indirectement dans l'immobilier** et choisissez d'orienter votre épargne immobilière dans des locaux dédiés à l'activité industrielle et logistique européenne.

Vous investissez sur le long terme dans des immeubles destinés à des PME et des grandes entreprises. En répondant à leurs besoins immobiliers, vous les aidez potentiellement à s'installer, à se développer ou encore à se financer par des opérations de sale&lease back\*.

En investissant dans la SCPI Log In, vous disposez **d'une épargne immobilière**, dont l'objectif de TRI (taux de rendement interne) sur la durée de détention recommandée de 10 ans est supérieur à 5%.

*La performance cible est fondée sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance garantie.*

*L'investissement dans la SCPI comporte un risque de perte en capital. L'investissement dans des parts de SCPI doit être envisagé sur le long terme - la durée de placement recommandée est de 10 ans. Ni la SCPI, ni la Société de Gestion ne garantissent la revente des parts.*

*\*Une opération de sale&lease back est une opération dans laquelle une entreprise vend un actif (en l'espèce un immeuble) et continue à l'utiliser sur une longue période en concluant un contrat de location.*





Objectif de distribution (TDVM)  
5% par an  
net de frais de gestion

L'objectif de performance n'est  
pas garanti. Il existe un risque de  
perte en capital



Accessible en direct  
**à partir de 1000 euros**



Disponible  
**en démembrement  
de propriété**



Ouverte au  
**financement bancaire**



Eligible à  
**l'assurance-vie**



# Un patrimoine immobilier **industriel et logistique** diversifié en Europe

Une stratégie d'allocation et de sélection  
**en immobilier** au plus proche des territoires  
européens

- pour contribuer à soutenir la production industrielle, et,
- à optimiser les chaînes d'approvisionnement

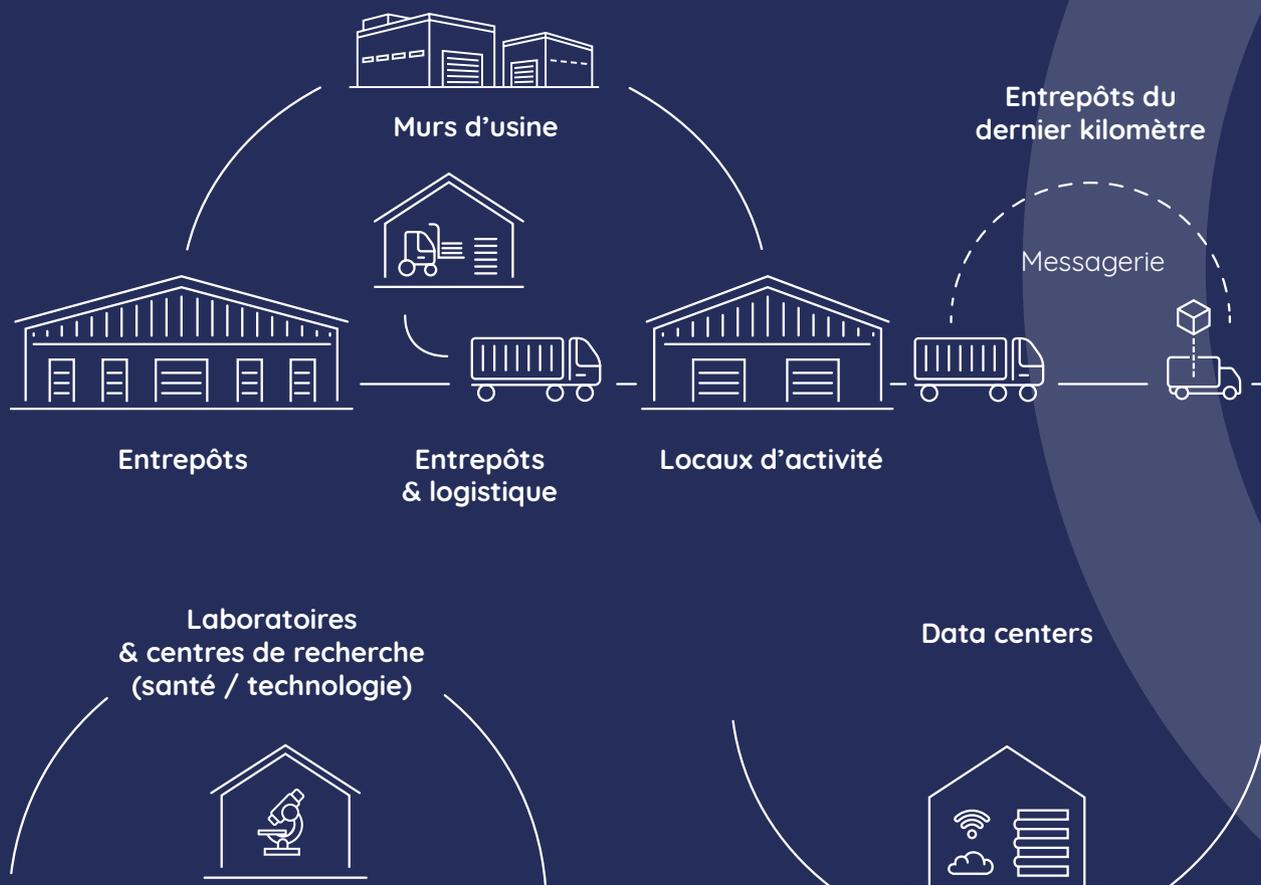


# LOG IN

accompagne en Europe

**les besoins immobiliers**

**des acteurs** industriels et logistiques



# LOG IN

## vosre nouvelle épargne productive

### MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT

Prix de souscription  
**250 euros**

Valeur de retrait  
**225 euros**

Minimum de souscription  
**4 parts, soit 1 000 euros**

Date d'entrée en jouissance  
**1er jour du 6<sup>e</sup> mois qui suit la souscription**

Durée de placement recommandée  
**10 ans**

Fréquence de distribution de revenu  
**Trimestrielle**

Profil de risque (SRRI)  
**4/7**

### FRAIS

Commission de souscription  
**10% HT (12% TTC)**

Commission de gestion annuelle  
**10% HT (12% TTC) des loyers et des produits financiers ou, 12% HT (14,4% TTC) si la collecte annuelle nette est inférieure à 5m€.**

Commission d'investissement et de cession  
**1% HT de la valeur des immeubles acquis/cédés directement ou indirectement**

Commission de suivi de travaux  
**1% HT du montant des programmes de travaux excédant 100 000 euros**

Commission de cession de parts  
**100€ HT par opération**

La SCPI ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts. Vous avez deux possibilités de revente de vos parts, soit par remboursement en cas de retrait compensé, soit par cession sur le marché secondaire en cas de suspension de la variabilité. Il n'existe pas de frais de retrait.

## Ce que vous ne savez peut être pas...

### LOG IN EST UNE SCPI QUI INVESTIT EN EUROPE

Les conventions fiscales prévoient généralement pour les personnes physiques que les revenus fonciers de source étrangère sont :

- soit, exonérés d'impôt en France mais pris en compte dans le calcul du taux d'imposition effectif applicable aux autres revenus imposés en France,
- soit, imposés en France mais bénéficient dès lors d'un crédit d'impôt, égal à l'impôt français correspondant à ces revenus étrangers, à la condition que ces revenus soient soumis à l'impôt dans leur pays.

Cette règle ne vaut en pratique que pour les personnes physiques passibles de l'impôt sur le revenu, lequel est déterminé selon un barème progressif (l'impôt sur les sociétés étant pour sa part un impôt proportionnel, les personnes morales passibles de cet impôt ne sont aucunement impactées par la règle du taux effectif et bénéficient donc, en pratique, d'une exonération pure et simple d'impôt sur les sociétés en France à raison de leurs revenus de source étrangère).

Il convient toujours de vérifier, auprès de votre conseiller, votre situation fiscale.

# AVERTISSEMENT ET PRINCIPAUX RISQUES

La souscription des parts de la SCPI Log In doit être envisagée dans une optique de diversification immobilière. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : les revenus potentiels de la SCPI ainsi que la valeur des parts et leur liquidité peuvent varier à la hausse ou à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière.

La SCPI Log In présente un risque de perte en capital. Il s'agit d'un placement long terme avec une durée de détention minimale recommandée de 10 ans.

La note d'information de la SCPI Log In a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n° 22-16 en date du 13-09-2022.

**L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement.**

## **Absence de garantie en capital**

La SCPI Log In ne garantit pas le capital investi.

## **Risque de liquidité**

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

## **Risque de change**

La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une

influence positive ou négative sur la valeur des actifs situés dans des pays hors de la zone euro. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert et la SCPI pourra bénéficier ou pâtir des variations des taux de change.

## **Risque de durabilité**

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

## **Risque lié au marché immobilier**

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

## **Risque lié au recours à l'endettement**

La SCPI LOG IN pourra recourir à l'endettement dans la limite de 40% de la valeur des immeubles détenus directement ou indirectement. Le recours à l'endettement augmente le potentiel de performance

de l'investissement mais également le risque de perte.

## **En cas de recours à l'emprunt pour la souscription ou l'acquisition de parts de la SCPI**

- le souscripteur ou l'acquéreur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
- en cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues à un prix inférieur à leur prix de souscription ou d'acquisition, ce qui pourrait entraîner une perte en capital ;
- en cas de cession des parts de la SCPI à un prix inférieur au prix de souscription ou d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la cession de ses parts.

## **Autres facteurs de risques**

Pour plus de détails sur les caractéristiques et facteurs de risque du fonds, nous vous invitons à consulter la note d'information de SCPI LOG IN.



# Participer à l'investissement immobilier industriel et logistique européen

avec la SCPI **LOG IN**

105-109, rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 Paris  
01 85 73 10 60  
contact@theoreim.com

Retrouvez Log In sur [www.theoreim.com/gamme/scpi-login](http://www.theoreim.com/gamme/scpi-login)

Ce document est de nature publicitaire. Il est non contractuel et non exhaustif, réalisé à des fins d'information par Theoreim. Toutes les informations contenues dans ce document pourraient être modifiées et ne constituent pas une recommandation, une sollicitation d'offre, ou une offre d'achat, de vente ou d'arbitrage de parts de la SCPI présentée. Pour une information complète et avant toute décision finale d'investissement, il convient de se référer aux documents d'informations ainsi qu'au DICI disponibles auprès de votre conseiller et directement accessibles à l'adresse suivante: [www.theoreim.com/gamme/scpi-login](http://www.theoreim.com/gamme/scpi-login)

La note d'information de la SCPI Log In a reçu par l'AMF le visa SCPI n° 22-16 en date du 13/09/2022.

THEOREIM - Agréée en qualité de société de gestion de portefeuille le 11 septembre 2020 sous le numéro GP-20000030. SAS au capital de 128 256 euros -  
Siège social : 105-109, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris - RCS Paris n°882 005 622

Crédits photos : Simone Hutsch, Victor\_g & Oleg Laptev | [www.unsplash.com](http://www.unsplash.com)