

THEOREIM

## SC PYTHAGORE

L'essentiel de l'immobilier  
pour votre assurance-vie



# THEOREIM

## l'épargne immobilière en architecture ouverte

### LA MULTIGESTION, C'EST QUOI ?

**100%**

**illimité**

un accès à  
l'immobilier sous  
toutes ses formes

**100%**

**architecture ouverte**

un accès à une  
sélection d'experts du  
marché immobilier

**100%**

**indépendant**

### UN PROCESSUS D'INVESTISSEMENT RIGoureux

- Des analyses de marché pour bâtir et faire évoluer nos stratégies
- Une sélection méthodique en architecture ouverte de partenaires immobiliers experts dans leur domaine
- Une gouvernance active dans le suivi de ses investissements

Theoreim conçoit des stratégies d'investissement et sélectionne des gérants immobiliers en fonction de la pertinence de leur offre et du savoir-faire de l'équipe de gestion

Nos placements immobiliers sont conçus et gérés sur le principe de l'architecture ouverte, permettant aux investisseurs d'accéder à un large panel de fonds et d'actifs au travers d'une sélection de partenaires ayant développé un savoir-faire institutionnel

**THEOREIM :**

**LA PREMIÈRE  
SOCIÉTÉ DE GESTION  
SPÉCIALISÉE  
EXCLUSIVEMENT  
EN MULTIGESTION  
IMMOBILIÈRE**



# PYTHAGORE

la solution immobilière sans frais  
d'entrée pour votre assurance-vie

Pythagore est un placement immobilier géré en totale architecture ouverte, accessible en unités de compte au travers de votre contrat d'assurance-vie

Pythagore c'est l'essentiel de l'immobilier dans votre contrat d'assurance-vie qui vous permet de :

- **Diversifier votre épargne financière** dans un support immobilier, en complément du fonds euro et des autres unités de compte
- Accéder au **cadre fiscal avantageux de l'assurance-vie**
- Apporter une **exposition immobilière globale** et opportuniste sur le long terme principalement en **France et dans la Zone Euro**
- Investir dans des **immeubles ou dans des fonds d'investissement** dont certains sont réservés à des investisseurs institutionnels

**LA PERFORMANCE NETTE ANNUELLE CIBLE EST DE L'ORDRE DE 4,5% EN MOYENNE SUR LA DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE \***

\* nette des frais de gestion du support et brute des frais d'unités de compte du contrat d'assurance-vie.

La performance cible est donnée à titre indicatif et n'est pas garantie.

Le capital investi dans Pythagore n'est pas garanti.

# PYTHAGORE

une sélection immobilière  
en multigestion

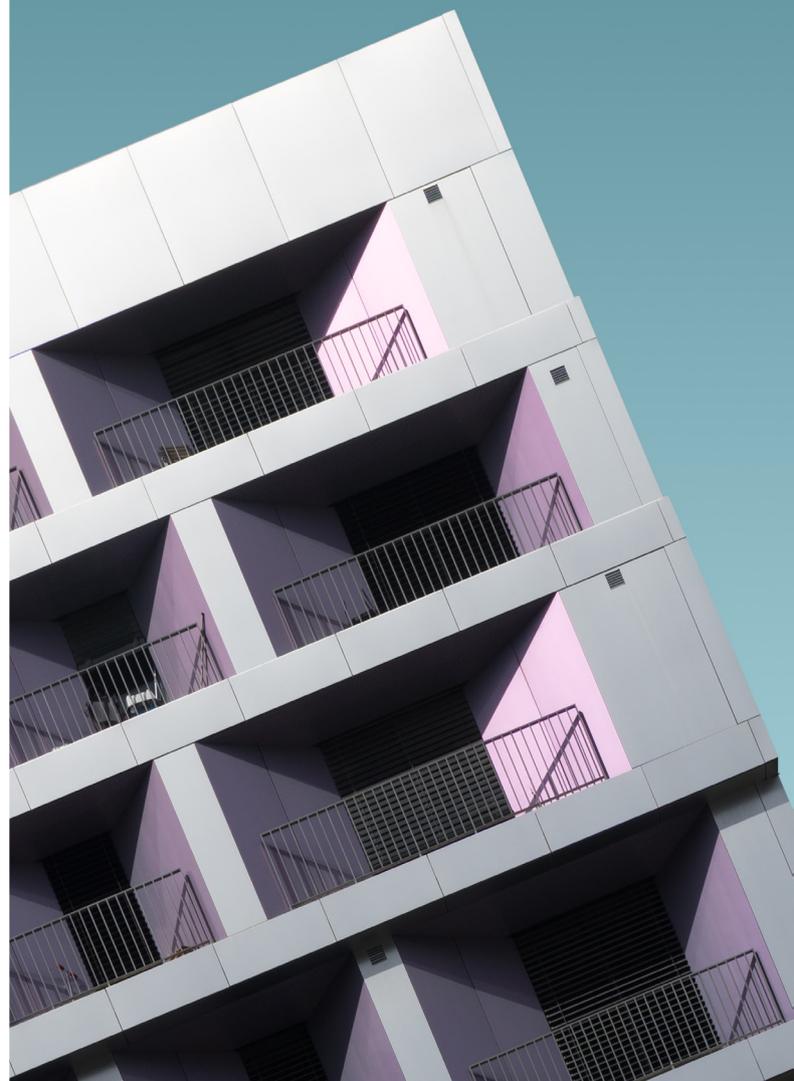
## PYTHAGORE VOUS PERMET D'ACCÉDER À UN PLACEMENT IMMOBILIER DIVERSIFIÉ AU SEIN DE VOTRE CONTRAT D'ASSURANCE-VIE

Theorem sélectionne pour vous, au regard de ses analyses de marché, une allocation immobilière sectorielle et géographique.

Pythagore a vocation à investir principalement dans des immeubles, des fonds d'investissement immobiliers (SCPI, OPC, OPPCI, FIA luxembourgeois...), des clubs deals, ou encore dans des OPCVM immobiliers.

Dans une logique d'optimisation, Pythagore opère une diversification au sein de son patrimoine dans :

- Au moins **3 pays distincts** principalement en France et Zone Euro
- Au moins **3 typologies de classes d'actifs**
- Au moins **60% de l'allocation** investie dans des immeubles ou fonds générant un revenu locatif stabilisé



# COMPRENDRE PYTHAGORE

## en quelques mots



### ACCESSIBILITÉ

Exclusivement au travers de votre contrat d'assurance-vie. Versement sans frais d'entrée et sans minimum d'investissement et accès récurrent facilité à des momentum de marchés différents par le biais de primes périodiques sous réserve d'éligibilité à votre contrat d'assurance-vie.



### ARCHITECTURE OUVERTE

Des acteurs spécialisés pour gérer chacun des investissements sélectionnés par Theorem.



### DIVERSIFICATION

Une allocation diversifiée en termes de typologies d'actifs, de zones géographiques et de styles de gestion pour une meilleure diversification.



### EXPERTISE

Une équipe expérimentée dans la conception, la gestion de fonds d'investissement et la sélection d'investissements.



### FISCALITÉ

Un placement entrant dans l'enveloppe fiscale de l'assurance-vie. Votre placement reste soumis à l'IFI.



### LIQUIDITÉ

La liquidité de votre unité de compte est garantie par votre assureur.

Votre assureur peut néanmoins prévoir des restrictions de liquidité sur votre support. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.



### PRIVILÈGE

Accéder à des investissements généralement réservés à des investisseurs institutionnels au travers d'un seul véhicule.



### SIMPLICITÉ

Nous sélectionnons et gérons pour vous les stratégies d'investissement les plus pertinentes.



### TRANSPARENCE

Une information régulière et claire.



# DISPONIBLE UNIQUEMENT EN ASSURANCE-VIE

Pythagore est destinée à servir de support en unités de compte au sein des contrats d'assurance-vie.

Ce fonds s'adresse aux clients des compagnies d'assurance-vie souhaitant investir indirectement et de manière globale dans l'immobilier.

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

## PROFIL DE RISQUE

### De risque plus faible

Rendement  
potentiellement plus faible

### À risque plus élevé

Rendement  
potentiellement plus élevé



# CARACTÉRISTIQUES



**FORME JURIDIQUE :** Fonds d'investissement  
Alternatif, constitué sous la forme d'une société civile à capital variable

**ANNÉE DE CRÉATION :** 2020

**ISIN :** FR0014000110

**DEVISE DE RÉFÉRENCE :** EUR

**PÉRIODICITÉ DE LA VALEUR LIQUIDATIVE :**  
Hebdomadaire

**DÉPOSITAIRE :** CACEIS Bank France

**FRAIS D'ENTRÉE ET SORTIE :** néant

**FRAIS PERÇUS PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION :**

**Frais de gestion :** 1,6% TTI maximum par an de la valeur des actifs réévalués

**Commission d'investissement :**

- 1% TTI maximum pour les immeubles acquis directement ou indirectement
- 0,5% TTI maximum pour la participation dans des FIA ou des sociétés non contrôlées

**COMMISSAIRE AUX COMPTES :** Mazars

## AVERTISSEMENT ET RISQUES ASSOCIÉS

Les parts de société civile sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Dans le cas de PYTHAGORE, la durée de placement minimale recommandée est de 8 ans. Pythagore est un produit exclusivement destiné à une clientèle professionnelle, telle que définie par la directive de l'Union européenne concernant les marchés d'instruments financiers (2004/39/CE). Cette SC n'est accessible aux autres clients qu'en unités de compte, au travers de leur contrat d'assurance-vie.

Elle ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital, présente un risque de perte en capital, et engage indéfiniment la responsabilité des associés institutionnels à proportion de leurs apports.

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur. Elle est également exposée au risque de gestion discrétionnaire et aux risques propres aux sous-jacents dans lesquels elle investit. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement ainsi que les frais relatifs à l'investissement dans PYTHAGORE sont décrits dans la note d'information.

Il est impératif de prendre connaissance de la note d'information qui doit être remise préalablement à la souscription.

La société civile n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre. La société civile peut avoir recours au financement bancaire.

Les performances passées ne préjugent pas des performances à venir.

Pythagore a été déclarée à l'AMF le 28/09/2020

# THEOREIM



10 rue d'Uzès, **75002 Paris**

**01 85 73 10 60**

[contact@theoreim.com](mailto:contact@theoreim.com)

[www.theoreim.com](http://www.theoreim.com)

