

THEOREIM

# 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%**

**diversifié**

classes d'actifs,  
géographie, stratégie  
d'investissement

### 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 :  
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

## Pourquoi investir dans Pythagore ?

- **Diversifier votre épargne** dans un support immobilier, en complément du fonds euro et des autres unités de compte
- Apporter une **exposition immobilière principalement en France et en Europe** dans de multiples classes d'actifs et stratégies d'investissements
- **Optimiser le rendement risque** de votre portefeuille immobilier
- Accéder au **cadre fiscal avantageux de l'assurance vie ou du PER** (Le traitement fiscal dépend de la situation de chaque investisseur. La fiscalité est susceptible d'être modifiée ultérieurement).
- Donner accès à des **expertises de gestion institutionnelles**

La performance  
nette annuelle  
cible est de 4,5%  
sur la durée  
de placement  
recommandée  
(8 ans)

Objectif de performance annuel moyen sur la durée de placement recommandée (8 ans), net de frais de gestion du support. Il n'est pas tenu compte des frais pratiqués par la compagnie d'assurance. La performance et le capital ne sont pas garantis.

La liquidité de votre unité de compte est garantie par votre assureur. Il peut néanmoins prévoir des restrictions de liquidité sur votre support. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

# PYTHAGORE

une sélection immobilière  
en multigestion

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

Theoreim 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, des co-investissements ou encore dans des OPCVM immobiliers.

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

- Principalement en France et en Europe
- Dans des typologies d'actifs dont l'origine de la performance provient de dynamiques économiques ou démographiques
- Dans des immeubles ou fonds recherchant un revenu locatif stabilisé ou de la création de valeur



# COMPRENDRE PYTHAGORE

## en quelques mots



### ACCESSIBILITÉ

Exclusivement dans votre contrat d'assurance-vie et Plan d'Épargne Retraite.  
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. Les modalités précises sont indiquées dans la note d'information.



### ARCHITECTURE OUVERTE

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



### DIVERSIFICATION

Une allocation diversifiée en termes de typologie d'actifs, de zones géographiques et de style de gestion pour optimiser le rendement risque de votre portefeuille immobilier.



### 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 et du PER. Le traitement fiscal dépend de la situation de chaque investisseur. La fiscalité est susceptible d'être modifiée ultérieurement. Votre placement est soumis à l'impôt sur la fortune immobilière, en proportion des actifs entrant dans le champ de cet impôt.



### LIQUIDITÉ

Pythagore est investi dans des actifs immobiliers présentant une faible liquidité. La liquidité de votre unité de compte est garantie par votre assureur. Il 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 EN ASSURANCE-VIE ET PER

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.

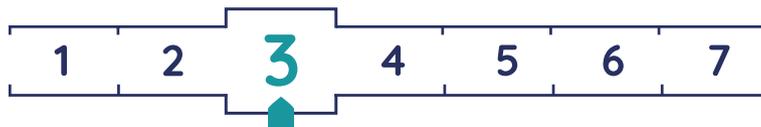
## PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT

**De risque plus faible**

Rendement  
potentiellement plus faible

**À risque plus élevé**

Rendement  
potentiellement plus élevé



Cette SC majoritairement investie en immobilier présente un niveau de risque moyen de perte en capital, soit un niveau de 3. La catégorie de risque associée à cette SC n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

# CARACTÉRISTIQUES



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

**ANNÉE DE CRÉATION :** 2020

**ISIN :** FR0014000F47

**DEVISE DE RÉFÉRENCE :** EUR

**PÉRIODICITÉ DE LA VALEUR LIQUIDATIVE :**  
Hebdomadaire

**DÉPOSITAIRE :** CACEIS Bank France

**COMMISSAIRE AUX COMPTES :** Mazars

**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.

D'autres frais s'appliquent et sont détaillés dans le document d'information clé

## 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 les documents d'information.

Avant toute décision d'investissement, il est impératif de prendre connaissance de l'ensemble des documents d'information et de conduire vos propres analyses quant aux implications de cet investissement et les conséquences juridiques et fiscales qui lui sont propres.

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)



Retrouvez Pythagore sur [www.theoreim.com/gamme/sc-pythagore](http://www.theoreim.com/gamme/sc-pythagore)

Document 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 SC présentée. Pour une information complète, il convient de se référer aux documents d'informations ainsi qu'au DIS qui sont à votre disposition auprès de votre assureur.

Pythagore a été déposée auprès de l'autorité des marchés financiers le 28 septembre 2020.

THEOREIM - SAS au capital de 128 256 euros - Siège social : 10, rue d'Uzès 75002 Paris - RCS Paris n°882 005 622  
Société de gestion agréée par l'AMF sous le numéro GP20000030 en date du 11 septembre 2020.