

## SC PYTHAGORE

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



## THEOREIM

La première société de gestion spécialisée exclusivement en multigestion immobilière

Theorem est une société de gestion qui conçoit et gère des fonds immobiliers sur le principe de l'architecture ouverte en sélectionnant des gérants immobiliers spécialisés : classes d'actifs, stratégies d'investissement, pays, permettant ainsi de donner accès à des experts ayant développé un savoir-faire institutionnel.

Une solution immobilière diversifiée et flexible en multigestion et en totale architecture ouverte sans frais d'entrée pour vos contrats d'assurance-vie et de retraite.

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).

### STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Pythagore investit dans des immeubles, des fonds d'investissements ou encore dans des OPCVM immobiliers. Dans un but d'optimisation, Pythagore opère une diversification sectorielle et géographique.

#### ACTIFS



LOGISTIQUE



BUREAU



SANTÉ



RÉSIDENTIEL



COMMERCE



HÔTELLERIE

#### GÉOGRAPHIE



FRANCE



EUROPE

#### STRATÉGIES D'INVESTISSEMENTS



COEUR DE PORTEFEUILLE



CRÉATION DE VALEUR

### 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 globale majoritairement 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

### 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.

<b>PAS DE FRAIS D'ENTRÉE</b>	<b>OBJECTIF DE PERFORMANCE : 4,5%*</b>
<b>DURÉE D'INVESTISSEMENT RECOMMANDÉE : 8 ANS</b>	<b>DISPONIBLE EXCLUSIVEMENT EN ASSURANCE-VIE ET PLAN D'ÉPARGNE RETRAITE</b>

\*OBJECTIF DE PERFORMANCE ANNUEL MOYEN SUR LA DUREE DE PLACEMENT RECOMMANDEE (8 ANS), NET DE FRAIS DE GESTION DU SUPPORT. IL N'EST PAS TENU COMPTE DES FRAIS PRATIQUES PAR LA COMPAGNIE D'ASSURANCE. LA PERFORMANCE ET LE CAPITAL NE SONT PAS GARANTIS.

### COMPRENDRE PYTHAGORE

**ACCESSIBILITÉ** : Au travers de votre contrat d'assurance-vie ou de votre PER. Versements sans frais d'entrée et sans minimum d'investissement. Des versements programmés sont possibles sous réserve d'éligibilité dans 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 typologies d'actifs, de zones géographiques et de styles de gestion pour une meilleure diversification.

**EXPERTISE** : Une équipe expérimentée dans la conception, la sélection et la gestion de fonds.

**FISCALITÉ** : Un placement entrant dans l'enveloppe fiscale de l'assurance-vie

ou du PER. Votre placement reste soumis à l'IFI. Le traitement fiscal dépend de la situation de chaque investisseur. La fiscalité est susceptible d'être modifiée ultérieurement.

**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.

## SC PYTHAGORE

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

### CONVICTIONS DE MARCHÉ 2021

Pythagore est flexible et s'adapte aux contextes de marché. En 2021, l'exposition immobilière sera principalement orientée sur quatre classes d'actifs dont l'origine de performance est soit économique, soit démographique.



Logistique



Bureau



Santé



Résidentiel

- Santé et résidentiel : des secteurs défensifs, décorrélés de l'économie et qui répondent à des besoins primaires : se loger, se soigner...
- Bureau : un marché très profond où subsistait une carence d'offre de qualité et dont la mutation déjà opérée avant Covid se poursuit vers des actifs très serviciels adaptés à la demande actuelle
- Logistique : un secteur en pénurie, dopé par le e-commerce et dont les besoins de la grande plateforme logistique, à celle du dernier kilomètre ne cessent de s'accroître

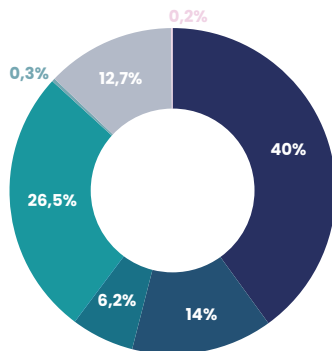
### ALLOCATIONS AU 2 SEPTEMBRE 2021

L'ALLOCATION PEUT ÉVOLUER DANS LE TEMPS ET N'EST PAS GARANTIE

#### RÉPARTITION PAR CLASSE D'ACTIFS

(en % de la valeur vénale\*)

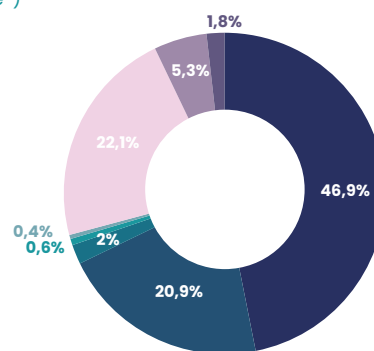
- Bureaux
- Résidentiel
- Commerces
- Logistique / Activité
- Infrastructures sociales
- Hôtellerie
- Autres



#### RÉPARTITION PAR PAYS

(en % de la valeur vénale\*)

- France
- Allemagne
- Royaume Uni
- Belgique
- Danemark
- Pays-Bas
- Italie
- Espagne



### QUELQUES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT

- Résidentiel** Patrizia Living Cities Residential Fund
- Bureau** Ardian Real Estate European Fund II
- Logistique** Edmond de Rothschild Euro Industrial Real Estate Fund
- Diversifié** Principal European Core Fund
- Bureau** Tischman Speyer European Core Fund

### CARACTÉRISTIQUE PRINCIPALES

- ISIN** : FR0014000F47
- FORME JURIDIQUE** : SC à capital variable
- SOCIÉTÉ DE GESTION** : Theorem
- DÉPOSITAIRE** : Caceis Bank France
- HORIZON DE PLACEMENT RECOMMANDÉ** : 8 ans
- FRÉQUENCE DE LA VALEUR LIQUIDATIVE** : Hebdomadaire (le jeudi)
- FRAIS D'ENTRÉE ET DE SORTIE** : néant
- COMMISSIONS DE GESTION** : 1,6% TTI en 2021\*
- COMMISSIONS D'INVESTISSEMENT** : 0,5% à 1% TTI (0,5% sur l'immobilier indirect, 1% sur les actifs en direct)\*

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

### 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

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

Document non contractuel et non exhaustif, réalisé à des fins d'information par Theorem. 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.

La SC Pythagore est un FIA par objet ou «autre FIA» au sens de la réglementation, elle ne fait donc pas l'objet d'un agrément ou d'une déclaration auprès de l'AMF mais a été enregistrée en date du 28 septembre 2020 auprès de l'AMF.

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.