

## 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 avec d'autres produits.

## Produit

### SC PYTHAGORE

Nom de l'initiateur : **THEOREIM**

Site internet : **www.theorem.com**

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

Autorité compétente : **Autorité des Marchés Financiers (AMF)**

Code ISIN : **FR0014000F47**

Date de production : **25/01/2022**

## 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 :** Pythagore est un fonds d'investissement alternatif ( autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier), constitué sous la forme de Société Civile (SC) à capital variable, faisant l'objet d'une déclaration auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et géré par la Société THEOREIM, agréée par l'AMF sous le numéro GP-20000030. La durée de vie de Pythagore est de 99 ans, soit jusqu'en 2119.

**Objectifs :** Pythagore vise à proposer aux Investisseurs Autorisés d'acquérir une participation dans un portefeuille immobilier diversifié et exposé majoritairement dans des actifs immobiliers d'entreprises (bureaux, commerces, locaux d'activités, ...) ou résidentiels (logements, résidences gérées...) ou d'actifs immobiliers de diversification (santé, hôtellerie...) situés principalement en Union Européenne (étant précisé que les autres investissements peuvent être réalisés hors Union Européenne), offrant des perspectives de rendement et de valorisation sur un horizon d'investissement et de détention à long terme.

Cet objectif sera recherché au travers une sélection d'Actifs Immobiliers essentiellement composés de titres de sociétés immobilières, de parts ou d'actions de fonds d'investissements alternatifs (FIA) à vocation immobilière et, notamment, de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), de parts ou d'actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), de Fonds Professionnels Spécialisés (FPS), ou de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement de droit étranger domiciliés principalement en Union Européenne (étant précisé que les autres investissements peuvent être domiciliés hors Union Européenne).

La constitution du portefeuille pourra se faire en ayant recours à l'endettement bancaire, non bancaire, direct et/ou indirect de la Société, dans la limite d'un ratio maximum de 40 % de la valeur de l'ensemble des Actifs Immobiliers.

**Investisseurs de détail visés :** Pythagore sera accessible au travers d'unités de compte de contrats d'assurance-vie, de contrat d'assurance de groupe dont l'exécution est liée à la cessation d'activité professionnelle (dans le cadre d'un plan d'épargne retraite), ou de contrats de capitalisation pouvant être souscrits par des investisseurs de détail. Les Parts ne peuvent être souscrites que par des clients professionnels au sens de l'article L533-16 du Code monétaire et financier et en particulier des sociétés et compagnies d'assurance et mutuelles.

**Assurance :** Pythagore 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.

## 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 8 années.

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 fonds dans la classe de risque de 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 immobiliers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**Risque de perte en capital :** Pythagore n'offre aucune garantie de protection en capital, la Valeur Liquidative peut donc être inférieure au prix de souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce même s'il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée. Les investisseurs ne devront pas réaliser un investissement dans Pythagore s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

**Risque de liquidité :** L'attention des Investisseurs Autorisés est attirée sur le fait que leur investissement dans Pythagore n'est pas liquide. Ils reconnaissent que les demandes de rachats sont fortement encadrées et que Pythagore est soumise à un risque de liquidité via son exposition majoritaire à des actifs immobiliers dont le délai de revente est dépendant de la situation des marchés immobiliers.

**Risque lié à l'effet de levier :** L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que Pythagore 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) :

Investissement de : 10 000 €				
Scénarios		1 an	4 ans	8 ans (Période de détention recommandée)
<b>Scénario de tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>9 217 €</b>	<b>8 462 €</b>	<b>7 870 €</b>
	Rendement annuel moyen	-7.83%	-4.09%	-2.95%
<b>Scénario défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>10 017 €</b>	<b>10 922 €</b>	<b>12 517 €</b>
	Rendement annuel moyen	0.17%	2.23%	2.85%
<b>Scénario intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>10 430 €</b>	<b>11 853 €</b>	<b>14 056 €</b>
	Rendement annuel moyen	4.30%	4.34%	4.35%
<b>Scénario favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>10 878 €</b>	<b>12 884 €</b>	<b>15 811 €</b>
	Rendement annuel moyen	8.78%	6.54%	5.89%

Ce tableau affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios et selon les paramètres suivants : un investissement de 10 000 € et des durées de détention d'1 an, de 4 ans et de 8 ans, cette dernière étant égale à la période de détention recommandée.

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même ainsi que 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.

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

THEOREIM est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de Pythagore sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SC. Par conséquent, le défaut de THEOREIM n'aurait pas d'impact sur les actifs de Pythagore.

## Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

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

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 l'ensemble des coûts, relatif au produit, sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de : 10 000 €	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 4 ans	Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)
<b>Coûts totaux</b>	<b>353 €</b>	<b>1 688 €</b>	<b>4 288 €</b>
RIY (Réduction du rendement) par an	3.53%	3.53%	3.53%

## Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

## Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an.

<b>Coûts ponctuels</b>	Coûts d'entrée : 0.00%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez ; il se pourrait que vous payiez moins. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie : 0.00%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
<b>Coûts récurrents</b>	Coûts de transaction de portefeuille : 2.86%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents : 0.67%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
<b>Coûts accessoires</b>	Commissions liées aux résultats : 0.00%	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence. Non applicable.
	Commissions d'intéressement : 0.00%	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un niveau convenu à l'avance. Non applicable.

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

Pythagore a été créée dans la perspective de détention d'actifs immobiliers sur un horizon long terme en raison de la nature des actifs sous-jacents. Il est recommandé de détenir votre investissement pendant au moins huit (8) ans. Toute détention d'un investissement dans Pythagore pour une durée inférieure est susceptible de pénaliser l'investisseur qui demande le retrait avant l'expiration de celle-ci. Le placement dans des parts sociales de Pythagore constitue un investissement à long terme dont les performances se jugent sur une longue durée, et intégrant non seulement le rendement mais aussi l'évolution de la valorisation de l'actif immobilier. Toutes les cessions de parts, à titre gratuit ou à titre onéreux, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable de la gérance. Les conditions et modalités de sortie sont précisées aux Articles 5.4.2 et 5.5 du Document d'Information.

## 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 ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social de THEOREIM - 10 rue d'Uzès - 75 002 Paris.

Tél : 01.85.73.10.60

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

## Autres informations pertinentes

Toute demande d'information relative à Pythagore peut être adressée à la Société de Gestion. De plus, la politique de gestion des conflits d'intérêts est consultable sur demande au siège de la Société de Gestion. Les statuts, le document d'information des investisseurs, le rapport annuel intégrant le rapport de gestion, les comptes annuels et les rapports du Commissaire aux comptes peuvent être obtenus sur simple demande de l'Associé auprès de THEOREIM - 10 rue d'Uzès - 75 002 Paris.

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, l'Associé pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers sous réserve que (i) l'Associé ait effectivement présenté une demande écrite aux services de THEOREIM et ne soit pas satisfait de la réponse de THEOREIM et (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

17, place de la Bourse

75082 PARIS CEDEX 02

[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)