



THEOREIM

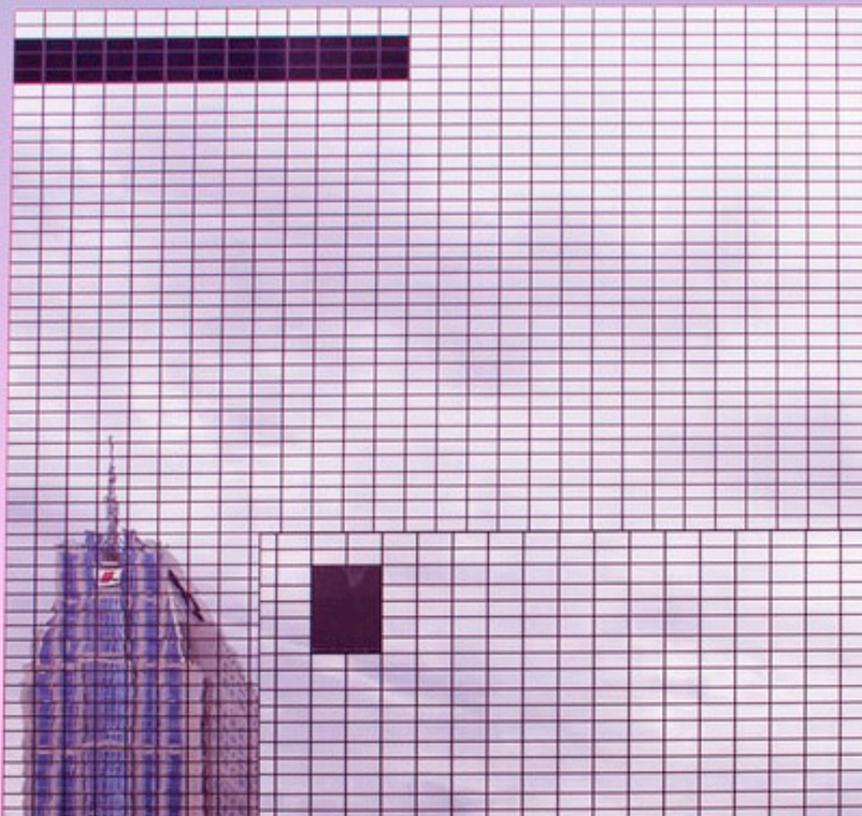
L'épargne immobilière
en architecture ouverte

THEOREIM

une équation humaine

Après 20 ans passés à exercer notre métier dans des maisons de gestion renommées, ou à accompagner de plus jeunes structures, nous créons Theorem : un projet entrepreneurial dont l'agrément AMF en septembre 2020 marque son début officiel.

L'ambition de Theorem : proposer aux investisseurs un accès sans restriction au marché immobilier sous toutes ses formes, et notamment l'univers des fonds institutionnels.



**THEOREIM EST LA
PREMIÈRE SOCIÉTÉ DE GESTION
SPÉCIALISÉE EXCLUSIVEMENT EN
MULTIGESTION IMMOBILIÈRE.**

Une approche systématique fondée sur des valeurs communes :
**l'indépendance, l'écoute,
l'engagement et la responsabilité**

Une gestion de convictions, offrant une vision stratégique claire pour les investisseurs

Une indépendance totale dans le choix de nos investissements, permettant de poursuivre notre objectif de gestion en toute objectivité

Des portefeuilles flexibles construits 100% en architecture ouverte, réduisant tout risque de conflit d'intérêt

**THEOREIM EST UNE SOCIÉTÉ
DE GESTION IMMOBILIÈRE
PROPOSANT DES FONDS
IMMOBILIERS INNOVANTS**



La performance des placements immobiliers est intimement liée au savoir-faire des gérants immobiliers

Les investisseurs ont besoin d'un expert pour les guider dans leur allocation immobilière, c'est la conviction de Theorem et le fondement de son offre.

Theorem 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, les investisseurs peuvent ainsi indirectement accéder à un large panel de fonds au travers d'une sélection de partenaires experts dans leur domaine.



**LORSQUE DEUX FORCES
SONT JOINTES,
LEUR EFFICACITÉ EST
DOUBLE.**

ISAAC NEWTON

NOTRE ÉQUATION IMMOBILIÈRE

Nous sélectionnons des immeubles, des fonds et des clubs deals en architecture ouverte dans lesquels nos fonds investissent, d'après nos convictions de marché, tout en nous appuyant sur des partenaires immobiliers ayant démontré leur légitimité et leur savoir-faire.



EXPERTISE

+

PARTENAIRES

+

**UNIVERS
D'INVESTISSEMENT**

La conception de véhicules
immobiliers

La sélection et le suivi des
investissements et des
partenaires immobiliers

La distribution auprès de
professionnels de la gestion
de patrimoine, family
offices, banques privées et
institutionnels

Sociétés de gestion
immobilières

Asset managers immobiliers
spécialisés

Gestionnaires immobiliers

Fonds d'investissement
immobiliers

Co-investissements
immobiliers

Immeubles détenus en direct

L'ARCHITECTURE OUVERTE, moteur de performance de notre stratégie



ANALYSE DE MARCHÉ

NOS CONVICTIONS

Certaines dynamiques de marché peuvent évoluer et doivent être anticipées, notamment lorsque le placement est envisagé à long terme.

NOTRE APPROCHE

Notre analyse de marché est indépendante et nous permet d'adapter nos stratégies aux conditions de marché.



ARCHITECTURE OUVERTE

Une société de gestion doit pouvoir mettre en œuvre toutes les stratégies et ne pas se limiter à ses uniques capacités de gestion afin de s'adapter au marché immobilier sur le long terme.

Le risque d'un investissement est mieux maîtrisé et sa performance est optimisée s'il est piloté par un gérant spécialiste d'une typologie immobilière et/ou d'un pays.

Nous sélectionnons en architecture ouverte des partenaires de gestion pour chacun des investissements.

Notre travail en architecture ouverte permet de mettre en œuvre l'ensemble des stratégies. Nos choix d'investissement ne sont donc pas biaisés par notre seul savoir-faire mais s'appuient sur l'ensemble des expertises du marché.

Cette méthodologie permet d'améliorer le couple rendement-risque de votre placement.



GOVERNANCE ACTIVE

La gouvernance d'un investissement immobilier est structurante dans la préservation des intérêts de nos clients.

Nous nous impliquons dans la gouvernance de chacun de nos investissements de façon indépendante ce qui permet de prendre les décisions appropriées, fondamentales à la préservation des intérêts de nos clients.

NOS VALEURS



Conviction

Toutes nos convictions proviennent d'une analyse rigoureuse des situations.

Nos décisions reposent systématiquement sur un consensus fort et impartial.



Responsabilité

Nous vous informons de façon transparente et régulière pour vous permettre de prendre une décision éclairée et suivre l'évolution de vos investissements.

Nous agissons à tout moment dans votre intérêt exclusif.



Ouverture

Nous favorisons les rencontres et le partage de connaissances.

Notre stratégie de travail en architecture ouverte cultive cette ouverture en apportant une multitude de réflexions nouvelles.

Nos produits sont imprégnés par ces échanges afin de proposer des solutions originales et créatrices de valeur pour nos clients.



Engagement

Nos décisions font l'objet d'un engagement total et sur le long terme de nos équipes.

Notre engagement se traduit tant dans les périodes d'enthousiasme que dans les moments moins favorables pendant lesquels vous avez besoin d'un interlocuteur à vos cotés.



THEOREIM & L'ESG

Theorem, première société de gestion immobilière 100% en multigestion a pour ambition de favoriser la diffusion des bonnes pratiques d'investissement dans le secteur immobilier. Theorem souhaite pouvoir mesurer son impact, qui ne peut-être, par essence, qu'indirect, en tant qu'investisseur responsable.

Un membre de l'équipe fondatrice est responsable de l'ESG au sein de Theorem. Il favorise, mesure

et gère le suivi d'impact sur les thèmes du développement durable et de l'investissement responsable.

La prise en compte de critères ESG de nos partenaires et des investissements que nous réalisons est systématique. Nous sommes convaincus que Theorem contribuera ainsi, à son niveau, à l'amélioration des critères extra-financiers dans la gestion des fonds.

La Charte d'engagement Theorem Impact ?

C'EST UN ENGAGEMENT QUI POURRA ÊTRE SIGNÉ PAR NOS PARTENAIRES DONT LE BUT EST D'ENCOURAGER CEUX QUI NE L'AURAIENT PAS ENCORE FAIT, À METTRE EN PLACE LA DÉMARCHE D'INTÉGRATION ESG DANS LEUR POLITIQUE D'INVESTISSEMENT OU POUR CEUX, DÉJÀ ENGAGÉS, À RENFORCER LEUR IMPACT.

THEOREIM

partenaire de votre développement



RÉSEAUX DE DISTRIBUTION

Proposer une offre large de fonds structurés pour toutes les stratégies patrimoniales :

- Fonds éligibles à l'assurance-vie
- Fonds de capitalisation
- Fonds de distribution

Conception et gestion d'offres dédiées (family offices, grands réseaux, clientèle privée...):

- Accompagnement sur mesure dans le design et la structuration
- Mise en oeuvre de la stratégie d'investissement choisie



ASSET MANAGERS

Investir dans vos projets :

- Nous analysons vos opportunités d'investissements ou vos clubs deals et s'ils répondent aux besoins de nos fonds, nous investissons à vos côtés

Conception et gestion de produits dédiés :

- Développement conjoint d'une stratégie d'investissement
- Conception de véhicules sur-mesure



SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Investir dans vos fonds :

- Nous étudions vos stratégies ou vos clubs deals et s'ils répondent à nos critères de sélection et à nos besoins, nous investissons à vos côtés.

THEORAISE

notre solution pour
l'investissement institutionnel

INSTITUTIONNELS ET CORPORATES

Investir dans des fonds tiers :

Une sélection de fonds gérés par des sociétés de gestion indépendantes de Theorem

- Présentation de fonds immobiliers sélectionnés selon la méthodologie Theorem
- Présentation de clubs deals immobiliers sélectionnés selon la méthodologie Theorem

SOCIÉTÉS DE GESTION DE PORTEFEUILLE & ASSET MANAGERS

Nous vous accompagnons :

- dans le design et l'accompagnement de vos fonds d'investissement à destination des investisseurs institutionnels
- dans la levée de vos fonds d'investissement alternatifs immobiliers ou de vos clubs deals



UNE ÉQUIPE PASSIONNÉE



ROMAIN WELSCH CO-FONDATEUR

Après une 1^{ère} expérience professionnelle chez E&Y, Romain rejoint BNP Paribas REIM avec pour mission de développer des véhicules d'investissement immobiliers pour la clientèle grand public et institutionnelle. Romain occupe les postes de fund manager, directeur du développement et du marketing France et de directeur du développement de la ligne métier européenne. Au cours de ses 13 années passées chez BNP Paribas REIM il contribue à développer de façon très significative les actifs sous gestion. En 2018, Romain rejoint Foncière Magellan en tant que directeur du développement institutionnel.

Romain est président de Theoreim. Il est notamment en charge de la structuration et de la gestion des véhicules.



GAËLLA HELLEGOUARCH CO-FONDATRICE

Après une expérience de près de 4 années dans la gestion de patrimoine chez Allianz (AGF), Gaëlla découvre la gestion privée et l'immobilier dans une filiale historique d'Arkea. Elle en fait sa spécialité au sein du cabinet. Gaëlla accompagne ensuite la Banque Palatine et la Cie 1818 pour y développer l'offre immobilière. Elle devient ensuite directrice commerciale d'un promoteur en pleine croissance, Océanic, puis crée avec force et conviction une plateforme immobilière éthique, avant d'intégrer BNP Paribas REIM pour y bâtir le réseau de commercialisation externe. Elle intègre ensuite Novaxia AM avant de rejoindre Paref Gestion, en tant que directrice commerciale en 2018.

Gaëlla est directrice générale de Theoreim. Elle est en charge du développement et des relations grand-public.

Theorem est l'union de 4 associés opérationnels disposant d'une expérience de plus de 40 ans en immobilier, dans la gestion de fonds, la distribution, et l'investissement.

Nous mettons notre expérience et notre passion au service de vos investissements.



MARC EMIRIAN
CO-FONDATEUR

Après avoir passé 10 ans en banque d'Investissement dans les salles de marchés de la Société Générale, Morgan Stanley et Barclays, en tant que Sales produits dérivés/structurés, Marc connaît une première expérience entrepreneuriale dans le domaine de la restauration, avant de rejoindre BNP Paribas REIM comme responsable du fundraising pour les fonds d'investissement immobiliers auprès de la clientèle institutionnelle. Avant de participer à la création de Theorem, Marc co-fonde la plateforme Keyvesta, où il est en charge de la levée de fonds auprès des investisseurs institutionnels pour le compte de différentes sociétés de gestion sélectionnées.

Marc est directeur général de Theorem. Il est en charge des relations institutionnelles et de l'activité Theoraise.



MATTHIEU URRUTY
CO-FONDATEUR

Après avoir travaillé plus de 10 ans dans des sociétés Internet, Altavista, CNET Networks puis CBS Interactive, en tant que Sales puis Publisher, Matthieu et ses associés négocient le rachat de la filiale française à CBS Corporation en 2013. Ce rachat vient compléter un parcours entrepreneurial démarré en 2004 avec le lancement d'une conciergerie d'entreprise, suivi du lancement d'une offre de coworking en 2012. Depuis 2016, Matthieu se consacre à l'immobilier d'entreprise au travers de ses activités de brokerage et d'investissement. Matthieu co-fonde la plateforme Keyvesta en 2019, et est en charge de l'activité brokerage.

Matthieu est directeur général de Theorem. Il est en charge de l'investissement, du financement et de l'asset management immobilier.

THEOREIM



10 rue d'Uzès, **75002 Paris**

01 85 73 10 60

contact@theoreim.com

www.theoreim.com

