

THEOREIM PYTHAGORE

Note mensuelle
au 29 août 2024

Avertissement : Pythagore est exclusivement destinée 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 clients qu'en unités de compte, au travers de leur contrat d'assurance-vie et plan d'épargne retraite. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques et ne bénéficie d'aucune garantie ou protection en capital. Le rendement n'est pas garanti et dépend des conditions de marché. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

ACTUALITÉS

Au cours du 1er semestre 2024, les valorisations reçues des différentes participations et de nos actifs gérés laissaient entrevoir un marché en phase d'atterrissage, illustré avec une performance neutre au 1er trimestre 2024 dans Pythagore. La première baisse de taux initiée le 6 juin par la Banque Centrale Européenne a renforcé cette tendance, dans la majorité des secteurs (hors bureau des grandes métropoles européennes), avec même une timide mais présente croissance sur la logistique. L'annonce de la seconde baisse de taux intervenue le 12 septembre, sera de nature à apporter, à nouveau, de la réassurance au marché et pourrait permettre dans les mois qui viennent d'avoir un impact favorable sur les valeurs immobilières.

Au 29 août 2024, l'actif net de Pythagore s'élève à 430,17 millions€.

La valeur liquidative progresse de +0,16 % par rapport à juillet 2024 et enregistre une hausse de +0,42 % depuis le début de l'année, pour s'établir à 93,67 € par part.

Cette performance s'explique principalement par la performance en capital du fonds RedTree French Real Estate Fund. Ce véhicule value add investit en France et principalement en Ile-de-France dans des actifs disposant d'un fort potentiel de création de valeur en contrepartie d'actions d'asset management intensives (travail de l'état locatif, restructuration...) et disposant de fondamentaux solides.

À fin août, Pythagore dispose d'une poche de liquidité représentant près de 55,40 millions€, dont 45,9% sont destinés à des opérations d'investissement sur lesquels le fonds s'est engagé, mais n'est pas encore tiré à la date du 29 août 2024. À cette date, les engagements non tirés concernent 7 participations.

La poche immobilière de Pythagore représente près de 366,35 millions€ et est composée de 24 participations : 19 dans des fonds d'investissement professionnels, 3 dans des SCPI, et 10 immeubles détenus au travers de filiales.

Depuis 2023, les actions d'asset management entreprises ont permis d'ajuster la répartition sectorielle du portefeuille de la SC Pythagore en augmentant significativement la part des actifs logistiques (38,6%), de l'éducation, l'hôtellerie et la santé (16,4%).

La SC Pythagore se distingue également par une diversification géographique de ses actifs immobiliers, répartis sur 18 pays et notamment: 40,8% situés en France, 21,3% en Allemagne, 9,7% en Italie, 9,3% au Royaume-Uni et 4,4% sur la péninsule ibérique.

Cette diversification géographique contribue à atténuer les risques tout en tirant parti des opportunités offertes par divers marchés immobiliers.

STRATÉGIE DU FONDS

Lancé en décembre 2020, Pythagore a pour ambition de bâtir un portefeuille solide, capable de traverser les cycles de marché en s'appuyant sur les meilleurs spécialistes de chaque secteur. Le véhicule se distingue par une stratégie d'investissement immobilière diversifiée qui évolue en fonction du contexte économique pour saisir l'allocation de marché que la société de gestion considère la plus pertinente. À fin août 2024, la SC Pythagore est principalement exposée au niveau européen sur les classes d'actifs alternatives représentées par la logistique, l'éducation, l'hôtellerie et la santé. Avec une approche de multigestion en architecture ouverte, Pythagore offre aux épargnants un accès aux meilleures opportunités immobilières que ce soit en investissant directement dans les immeubles, au travers de club-deals ou de fonds d'investissement majoritairement institutionnels.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Code 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 2022*
Commissions d'investissement	:	0,5% à 1% TTI*
Classification SFDR	:	art.8

* d'autres frais s'appliquent et sont détaillés dans le document d'informations.

Performances cumulées*	Depuis la création	2021	2022	2023	3 mois	1 mois	YTD
	-6,33%	3,63%	2,35%	-11,95%	-0,11%	0,16%	0,42%

*Les performances sont exprimées nettes de frais de gestion, elles ne préjugent pas des performances à venir. Le capital n'est pas garanti.

INDICATEURS CLÉS

Date de la dernière valeur liquidative	:	29/08/2024
Valeur liquidative	:	93,67€
Nombre de parts	:	4 592 268
Actif net	:	430 172 042,26€
Nombre de participations	:	24
Nombre d'immeubles	:	10

À risque plus faible

À risque plus élevé



Rendement potentiellement plus faible Rendement potentiellement plus élevé

Profil de risque et de rendement :

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 peut évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque

Exemples d'actifs détenus indirectement



Le projet Layers XL 2.0 est un actif industriel moderne d'une surface totale de 4 669 m², situé dans la zone stratégique d'Amsterdam Schiphol aux Pays-Bas. Cet emplacement privilégié bénéficie d'une excellente accessibilité et d'une forte demande locative. La livraison de l'actif est prévue pour la fin de l'année 2024. Cet actif est détenu par Edmond de Rothschild Euro Industrial Real Estate Fund FCP-RAIF, une participation de Pythagore.



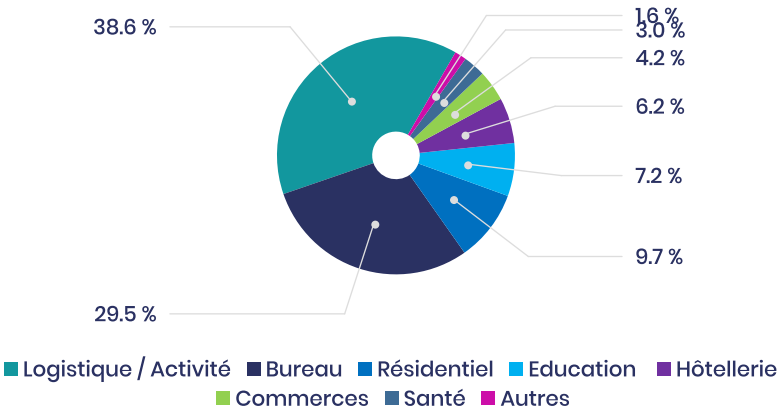
STELLAR est un immeuble de 13 000 m², idéalement situé dans le quartier de l'Opéra à Paris. Un important programme de rénovation a été lancé visant à transformer l'immeuble en bureaux haut de gamme. Trois baux ont été signés avec GrandVision, Novadelta et Dyptique à des loyers supérieurs aux prévisions initiales. Par ailleurs, 26 % des surfaces sont sous exclusivité avec LinkedIn, et des négociations avancées sont en cours avec des locataires AAA pour les trois étages restants. Cet actif est détenu par RedTree French Real Estate Fund, une participation de Pythagore.

Principaux investissements au 29/08/2024

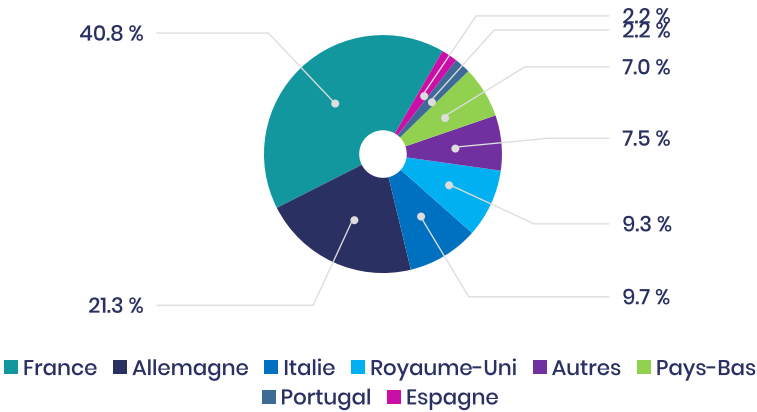
Principaux investissements	Secteur	Pays	Stratégie	% ANR
SCI PY 1*	Bureau/activité	France	Core/Core+	18%
PGIM Real Estate European income Plus	Diversifié	Europe	Core/Core+	8%
Tishman Speyer Core Fund	Bureau	Europe	Core/Core+	8%
Edmond de Rothschild Euro Industrial real estate Fund	Activité/Logistique	Europe	Core+	6%
Axa Residential Europe Fund	Résidentiel	Europe	Core/Core+	6%
BentallGreenOak Europe Core Plus Logistics	Activité/Logistique	Europe	Core+	5%

*La SCI Py 1 détient à date 9 actifs immobiliers situés en France à Cenon (33), Poitiers (86), Jonage (69), Croix (59), Saint-Priest (69), Evry (91), Argenteuil (95), Saint Quentin Fallavier (38) et Meudon (92).
Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

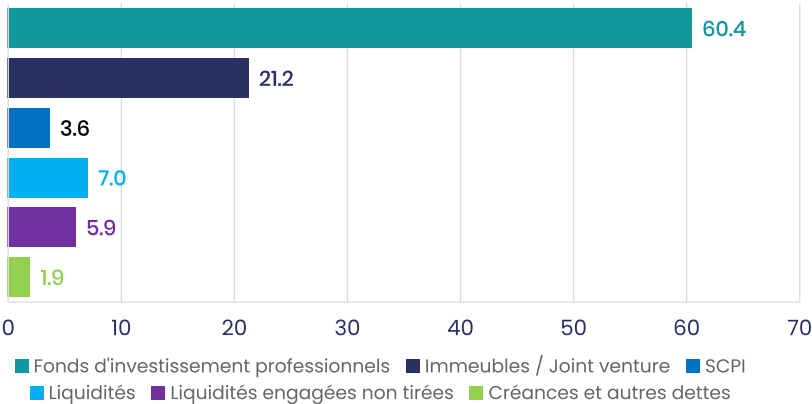
Répartition du patrimoine par classe d'actifs au 29/08/2024
(en % de la valeur vénale totale)



Répartition du patrimoine par pays au 29/08/2024
(en % de la valeur vénale totale)



Répartition de l'actif net au 29/08/2024
(en % de la valeur vénale totale)



Retrouvez Pythagore sur www.theoreim.com/Pythagore
Document non contractuel et non exhaustif, réalisé à des fins d'information par Theorem.
Ce document ne constitue pas une recommandation, une sollicitation d'offre, ou une offre d'achat, de vente ou d'arbitrage de parts ou de parts de la SC présentée. Pour une information complète, il convient de se référer au document d'informations ainsi qu'au DIS qui sont à votre disposition auprès de votre assureur. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Pythagore a été déposée auprès de l'autorité des marchés financiers le 28 septembre 2020. Siège social : 105-109, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris. THEOREIM - SAS au capital de 128 256 euros - RCS Paris n°882 005 622. Société de gestion agréée par l'AMF sous le numéro GP20000030 en date du 11 septembre 2020.

