THEOREIM
PYTHAGORE

Note mensuelle
au 25 juillet 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 25 juillet 2024, l'actif net de Pythagore s'élève à 442,64 millions€. La valeur liquidative de Pythagore a augmenté de +0.14% par rapport à la dernière valeur liquidative de juin 2024 pour s'établir à 93,52€/part.

Cette performance est principalement due à la prise en compte des revenus des immeubles et participations de Pythagore et à la performance en capital du fonds Prologis European Logistics Fund qui s'établit à 1% sur le deuxième trimestre 2024. Cette participation, dont la stratégie d'investissement cible le secteur de la logistique, est un bon exemple de la reprise de la croissance des valeurs que nous commençons à percevoir notamment sur ce secteur et sur lequel nous avons renforcé l'exposition de Pythagore au cours des derniers trimestres.

Pythagore a également poursuivi son plan d'arbitrage au cours du mois, visant à reconstituer sa liquidité et à poursuivre la réorientation de son portefeuille vers les secteurs pour lesquels nos convictions sont les plus fortes. Le rachat partiel du fonds Principal Core European Funds, un fonds diversifié à prépondérance bureaux, a ainsi permis de dégager une légère plus-value sur la portion rachetée par rapport à la valeur retenue dans la VL de Pythagore.

À fin juillet, Pythagore dispose d'une poche de liquidité représentant près de 66,71 millions€ dont 38,3% sont destinés à des opérations d'investissement sur lesquels le fonds s'est engagé, mais n'est pas encore tiré à la date du 25 juillet 2024. À cette date, les engagements non tirés concernent 7 participations.

La poche immobilière de Pythagore représente près de 366,81 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. Les investissements directs et indirects de Pythagore offrent une exposition à 18 pays européens. L'exposition au marché Français représente près de 41% de l'allocation, tandis que l'Allemagne, les Pays-Bas, l'Italie, l'Espagne, le Portugal et le Royaume-Uni représentent près de 52% du portefeuille immobilier.

Enfin, la répartition sectorielle de Pythagore reflète les convictions de marché de Theoreim, les secteurs de la logistique, du résidentiel et de l'alternatifs tels que la santé, l'hôtellerie et l'éducation sont notamment mis en avant (64,5% du portefeuille).

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Code ISIN	:	FR0014000F47
Forme juridique	:	SC à capital variable
Société de gestion	:	Theoreim
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 nettes de frais de gestion	Depuis la création	2021	2022	2023	3 mois	1 mois	YTD
	-6,23%	3,63%	2,35%	-11,95%	-0,26%	0,14%	0,26%

Les performances passées ne préjugent pas des performances à venir. Le capital n'est pas garanti.

Valeurs IFI préconisées au 31/12/2023	
Résident français	Non résident
54,01 €/part	53,71 €/part

INDICATEURS CLÉS

Date de la dernière valeur liquidative	:	25/07/2024
Valeur liquidative	:	93,52€
Nombre de parts	:	4 732 817
Actif net	:	442 647 701€
Nombre de participations	:	24
Nombre d'immeubles	:	10

À risque plus faible — À risque plus élevé

1 **2** **3** 4 5 6 7

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

Exemples d'actifs détenus indirectement



Project Tower est un immeuble de bureaux d'environ 13 200 m² situé en Espagne à Mendez Alvaro, à proximité de la gare d'Atocha et du périphérique intérieur M-30. Il compte quinze étages et dispose d'environ 225 places de parking réparties sur quatre niveaux. Ardian Real Estate a l'intention de procéder à une rénovation complète de l'immeuble afin de le transformer en un immeuble zéro carbone.
Cet actif est détenu par Ardian Real Estate Europe Fund II, une participation de Pythagore.



Data center de 7 200 m² situé à Francfort en Allemagne, à proximité de l'aéroport. Le site est également proche de Kleyerstrasse, un hub de connectivité dense en opérateurs et l'un des trois principaux points névralgiques de fibres optiques en Europe. Le bâtiment de cinq étages est entièrement loué à Digital Reality et offre une capacité de 3,9 MW sur 3 600 m².
Cet actif est détenu par Principal European Data Centre Fund I SCSp, une participation de Pythagore.

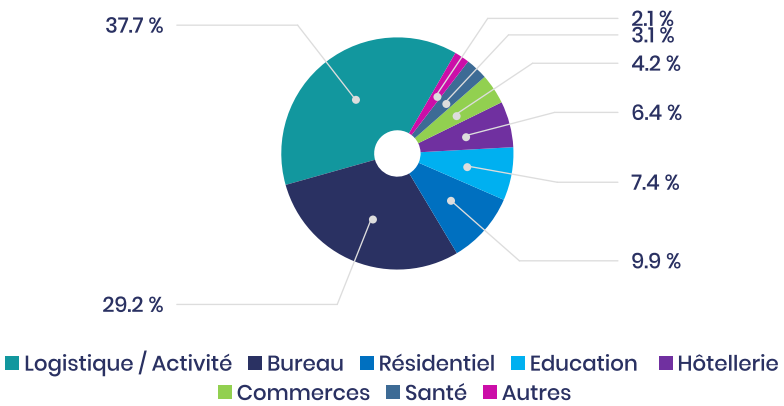
Principaux investissements au 25/07/2024

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.

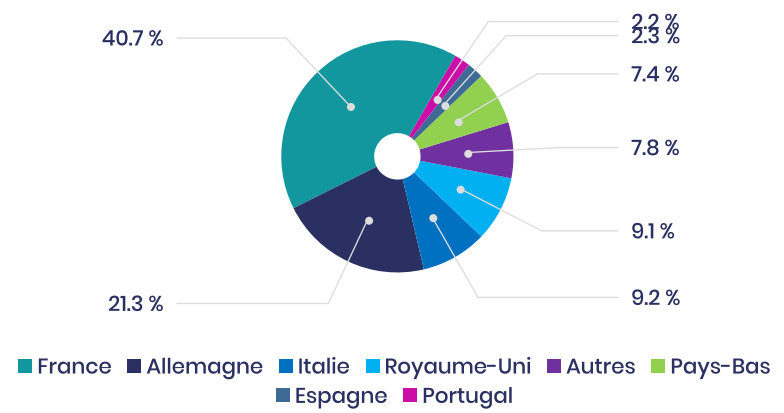
Répartition du patrimoine par classe d'actifs au 25/07/2024

(en % de la valeur vénale totale)



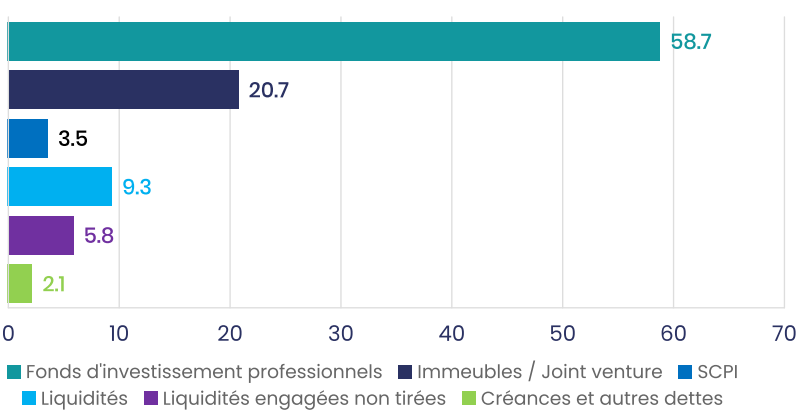
Répartition du patrimoine par pays au 25/07/2024

(en % de la valeur vénale totale)



Répartition de l'actif net au 25/07/2024

(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 Theoreim.
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.