

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 terme du mois de février 2024, la SC Pythagore affiche une performance financière en hausse, avec un actif net atteignant plus de 475 millions d'euros et une valeur liquidative s'élevant à 93,57€/part (+0.31% depuis le début de l'année).

Cette valeur liquidative prend en compte la valorisation de l'ensemble des participations au 31 décembre 2023 à l'exception de cinq d'entre elles.

Nous maintenons notre conviction sur la qualité du portefeuille d'investissement de Pythagore qui est parfaitement adapté pour profiter de la reprise du marché immobilier attendu dans le courant de l'année 2024.

Depuis 2023, la SC Pythagore a rééquilibré sa répartition sectorielle, avec une part plus importante désormais consacrée aux actifs logistiques, représentant 35,5% du portefeuille. Cette modification reflète la stratégie d'adaptation de Pythagore aux évolutions du marché et aux opportunités émergentes dans ce secteur.

De plus, la présence dans des secteurs alternatifs tels que l'éducation, l'hôtellerie et la santé (17,4%) témoigne de la stratégie proactive de la société visant à diversifier ses sources de revenus et à saisir des opportunités de croissance.

La SC Pythagore se distingue également par la diversification géographique de son portefeuille immobilier répartie sur 18 pays, dont 37,3% en France, 21,1% en Allemagne, 10,9% en Italie, 10,3% au Royaume-Uni, et 4,7% sur la péninsule ibérique.

Cette diversification géographique contribue à atténuer les risques et à saisir les opportunités offertes par différents marchés immobiliers dont les dynamiques de reprise pourraient ne pas être parfaitement concomitantes.

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
		-6,43%	3,63%	2,35%	-11,95%	-0,50%	0,14%

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	:	29/02/2024
Valeur liquidative	:	93,57€
Nombre de parts	:	5 076 917
Actif net	:	475 096 064,67€
Nombre de participations	:	2
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 pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

EXEMPLES D'ACTIFS DÉTENUS INDIRECTEMENT



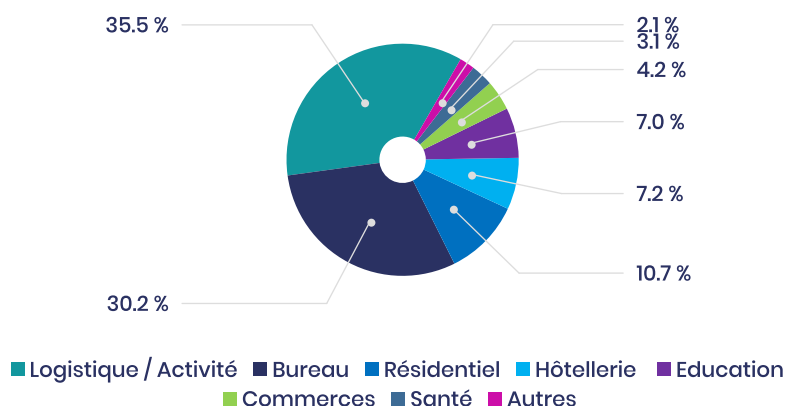
Portefeuille de quatre actifs logistique en Italie du Nord situé le long de l'autoroute A35 "Bre-Be-Mi" à Liscate, Arzago et Vailate. Les actifs, acquis auprès de CD Group sont loués à cet opérateur logistique italien. Ce portefeuille logistique à haut rendement, totalisant 74,153m², présente un fort potentiel d'augmentation des loyers.

Cet actif est détenu par le PGIM Real Estate European Income Plus, une participation de Pythagore.

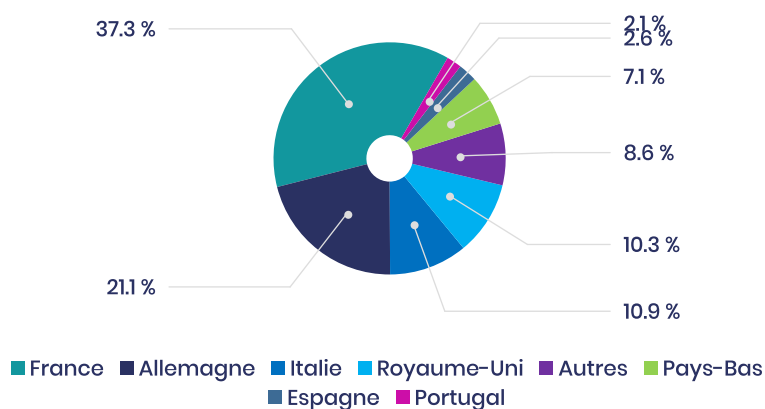


Centre de distribution de 76 721 m² idéalement situé près de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle, réalisée en «sale&leaseback avec le groupe FNAC DARTY. Le centre est doté de 6 bâtiments modernes offrant des hauteurs de plafond jusqu'à 15 mètres et 200 quais de chargement. Cet actif est détenu par le PGIM Real Estate European Income Plus, une participation de Pythagore.

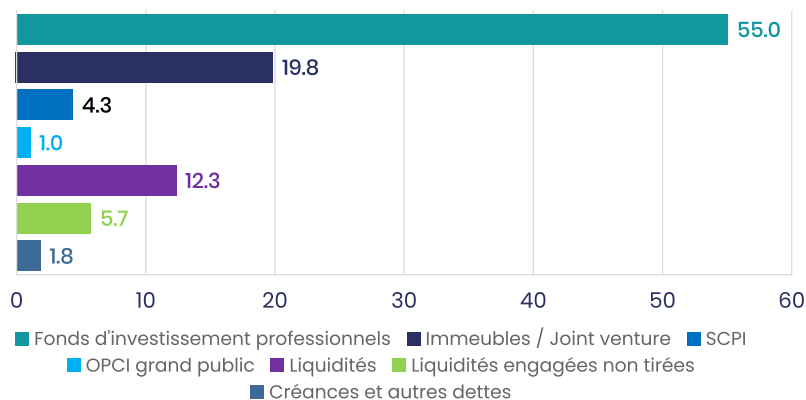
Répartition du patrimoine par classe d'actifs au 29/02/2024 (en % de la valeur vénale totale)



Répartition du patrimoine par pays au 29/02/2024 (en % de la valeur vénale totale)



Répartition de l'actif net au 29/02/2024 (en % de la valeur vénale totale)



Principaux investissements au 29/02/2024

Principaux investissements	Secteur	Pays	Stratégie	% ANR
SCI PY 1*	Bureau/activité	France	Core/Core+	17%
Tishman Speyer Core Fund	Bureau	Europe	Core/Core+	7%
PGIM Real Estate European income Plus	Diversifié	Europe	Core/Core+	7%
Edmond de Rothschild Euro Industrial real estate Fund	Activité/Logistique	Europe	Core+	6%
Axa Residential Europe Fund	Résidentiel	Europe	Core/Core+	5%
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.

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.

