

THEOREIM PYTHAGORE

Note mensuelle
au 27 février 2025

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.

ÉDITO

Avec une progression de +0,57 % depuis janvier, Pythagore confirme son élan en 2025. Au 27 février, son actif net atteint 430,9 M€, portant la valeur liquidative à 93,83€/part.

Pythagore a poursuivi l'optimisation de son portefeuille en alliant réallocation sectorielle et gestion proactive de sa liquidité.

Dans cette logique, 26,4 millions d'euros de liquidités supplémentaires ont été générés via la cession d'un fonds d'investissement professionnel résidentiel. Au-delà du renforcement de la liquidité de Pythagore ces arbitrages permettent d'accompagner notre stratégie d'investissement et d'affiner notre exposition aux segments les plus prometteurs.

LOGISTIQUE RENFORCÉE DANS UN PORTEFEUILLE TRÈS DIVERSIFIÉ

L'immobilier logistique s'impose comme un axe clé de notre allocation. Sa part au sein du portefeuille a progressé à 38 %, contre 35,2 % au 30 janvier 2025, illustrant notre engagement à renforcer notre présence sur un secteur en pleine reprise. Les solides performances enregistrées en 2024 dans cette classe d'actifs confirment notre conviction et justifient l'augmentation de notre exposition. En parallèle, Pythagore poursuit sa diversification en s'appuyant sur des secteurs complémentaires porteurs de croissance. L'éducation, l'hôtellerie et la santé représentent désormais 16,9 % du portefeuille, traduisant notre volonté de saisir les opportunités offertes par des actifs alternatifs à forte résilience.

UN ANCRAGE INTERNATIONAL ÉQUILIBRÉ

Notre présence dans 19 pays assure stabilité et flexibilité face aux cycles immobiliers. Le portefeuille reste équilibré, avec une exposition répartie entre : France : 38,8 %, Allemagne : 23,8 %, Royaume-Uni : 13,6 %, Italie : 7,6 %, Péninsule ibérique : 3,7 %.

Cette diversification géographique nous permet d'atténuer les risques tout en saisissant les opportunités offertes par des marchés aux dynamiques et évolutions variées.

CAP VERS 2025 AVEC CONFIANCE

Grâce à ces choix stratégiques, Pythagore continue d'aborder l'année 2025 avec sérénité et ambition, prêt à capter la valeur là où elle se crée et à accompagner les transformations du marché immobilier.

Nous restons pleinement engagés à saisir les meilleures opportunités et à accompagner les transformations du marché immobilier avec audace et discernement.

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. A fin février 2025, 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 2024*
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	2024	1 mois	YTD
	-6,17%	3,63%	2,35%	-11,95%	0,02%	0,36%	0,57%

*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	:	27/02/2025
Valeur liquidative	:	93,83€
Nombre de parts	:	4 592 268
Actif net	:	430 903 040,67€
Nombre de participations	:	21
Nombre d'immeubles	:	10

À risque plus faible

À risque 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



Le Project Zeewolde aux Pays-Bas est un entrepôt industriel construit en 2014, situé près d'Almere, dans le Grand Amsterdam. Acquis en décembre pour 5,6 M€, il affiche un rendement brut de 8,8 % sur l'ERV. Loué pour 5 ans à un locataire de qualité, il fait l'objet d'une étude pour l'installation de panneaux solaires.

Cet actif est détenu par Edmond De Rothschild, Euro Industrial Real Estate Fund, avec une participation de Pythagore.



Prologis Park Bottrop est un parc logistique de 60 000 m², composé de deux centres de distribution de trois cellules chacun. Situé au sud-est de Bottrop, il bénéficie d'un accès direct à l'A42 et se trouve à proximité des autoroutes A2 et B224, ainsi que du port de Duisbourg (30 min). Le site offre des entrepôts modernes, des bureaux équipés et des installations performantes. Il dispose de 176 places de parking, dont 10 % avec bornes de recharge électrique, et 20 % des places vélos sont équipées de bornes. Sécurisé, il respecte les normes WELL Building pour le bien-être des occupants.

Cet actif est détenu par Prologis European Logistics Fund, avec une participation de Pythagore.

Principaux investissements au 27/02/2025

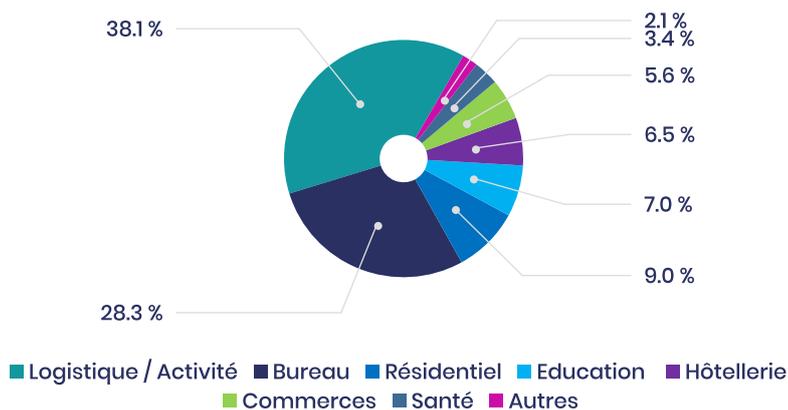
Principaux investissements	Secteur	Pays	Stratégie	% ANR
SCI PY 1*	Bureau/activité	France	Core/Core+	18%
PGIM Real Estate European income Plus	Diversifié	Europe	Core/Core+	8,6%
Tishman Speyer Core Fund	Bureau	Europe	Core/Core+	7,8%
Edmond de Rothschild Euro Industrial real estate Fund	Activité/Logistique	Europe	Core+	6,4%
BentallGreenOak Europe Core Plus Logistics	Activité/Logistique	Europe	Core/Core+	4,8%
Prologis European Logistic fund	Activité/Logistique	Europe	Core/Core+	4,3%

*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.

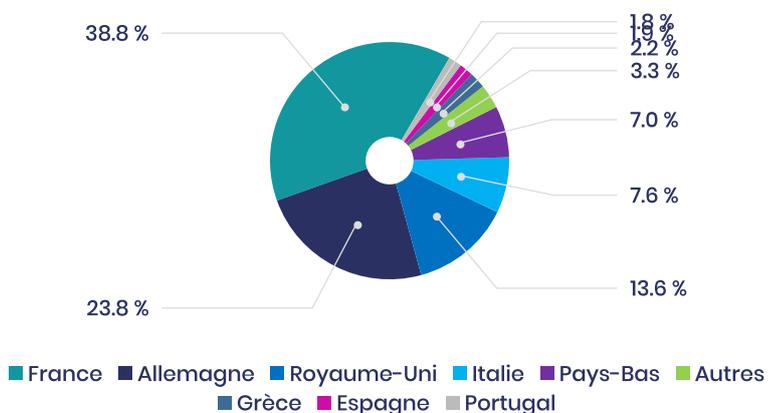
Répartition du patrimoine par classe d'actifs au 27/02/2025

(en % de la valeur vénale totale)



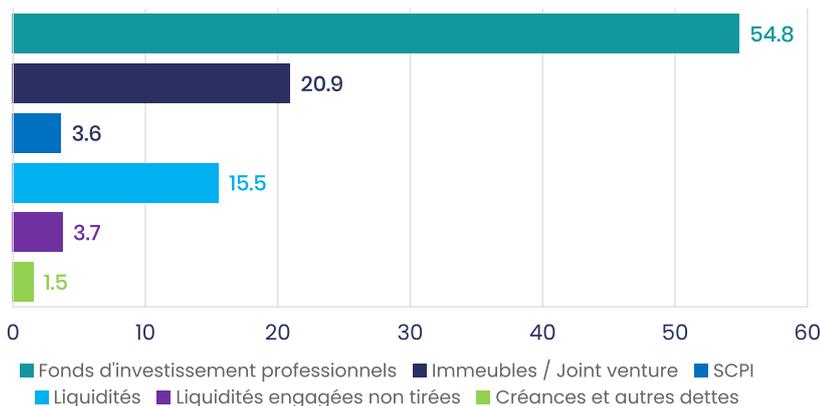
Répartition du patrimoine par pays au 27/02/2025

(en % de la valeur vénale totale)



Répartition de l'actif net au 27/02/2025

(en % de la valeur vénale totale)



Retrouvez Pythagore sur www.theorem.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.

