THEOREIM
PYTHAGORE

Note mensuelle
au 24 avril 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

Au 24 avril 2025, Pythagore poursuit sa dynamique positive, avec une progression de +1,26 % depuis le début de l'année. La valeur liquidative atteint désormais 94,48 € par part, soit son niveau le plus élevé depuis la correction intervenue en septembre 2023. L'actif net du fonds s'élève à 433,91 millions d'euros.
Ce début de deuxième trimestre confirme les tendances positives observées depuis le début de l'année, portées à la fois par une amélioration générale des perspectives immobilières et par la robustesse intrinsèque du portefeuille de Pythagore.
La performance d'avril s'explique notamment par :

- L'arbitrage du fonds Patrizia Living Cities Fund, réalisé à un niveau supérieur aux anticipations (+0,30 %),
- La contribution des participations dans Prologis European Logistics Fund (+0,05 €/part),
- Et celle du fonds PGIM Real Estate European Income Plus SCSp SICAV-RAIF (+0,10 €/part).

DIVERSIFICATION GÉOGRAPHIQUE ET SECTORIELLE

Notre présence dans 19 pays assure une meilleure flexibilité face aux cycles immobiliers. Le portefeuille reste équilibré, avec une exposition répartie entre : France : 39 %, Allemagne : 23,7 %, Royaume-Uni : 13,7%, Italie : 7,8 %, Péninsule ibérique : 3,6 %.
Cette diversification géographique nous permet d'atténuer les risques tout en saisissant les opportunités offertes par des marchés aux dynamiques et évolutions variées. Côté sectoriel, les convictions de Theoreim se traduisent par une forte pondération des segments jugés résilients et porteurs : Logistique, résidentiel et secteurs alternatifs (santé, hôtellerie, éducation) représentent 69,4 % du portefeuille. Les bureaux quant à eux pèsent désormais moins de 29 %, marquant une réallocation progressive vers des usages plus défensifs ou en transformation.

PERSPECTIVES

Avec une approche rigoureuse, sélective et tournée vers l'avenir, Pythagore aborde les prochains mois avec confiance, fidèle à son objectif : générer une performance durable dans un environnement immobilier en constante évolution.

Valeurs IFI préconisées au 31/12/2024	
Résident français	60,52 €/part
Non résident	60,52 €/part

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 avril 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	:	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 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
	-5,52%	3,63%	2,35%	-11,95%	0,02%	0,57%	1,26%

*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	:	24/04/2025
Valeur liquidative	:	94,48€
Nombre de parts	:	4 592 268
Actif net	:	433 909 759,35€
Nombre de participations	:	21
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

Le Prologis Park Grodzisk, situé à 35 km de Varsovie, est un parc logistique de près de 70 000 m² composé de quatre entrepôts, dont 75 % sont occupés par le groupe Raben. Certifié BREEAM "Very Good", le site fera l'objet d'améliorations ciblées (énergie, éclairage, contrôle d'accès).Idéalement positionné à proximité de l'autoroute A2 et de la voie rapide 579, il bénéficie d'un fort ancrage dans un marché logistique central en plein essor.Cet actif est détenu via la participation de Pythagore dans Prologis European Logistics Fund.

Les Willsborough Units A & B, situées au nord de Dublin, à proximité immédiate de l'aéroport, s'inscrivent au cœur d'un cluster technologique dynamique marqué par une forte concentration de centres de données. L'unité A est louée à Verizon Ireland Limited (capacité électrique de 6 MW, dont 2 MW utilisés), tandis que l'unité B est occupée par Vodafone Ireland Limited (2,1 MW). Ces actifs sont détenus via la participation de Pythagore dans Principal European Data Centre Fund I.

Principaux investissements au 24/04/2025

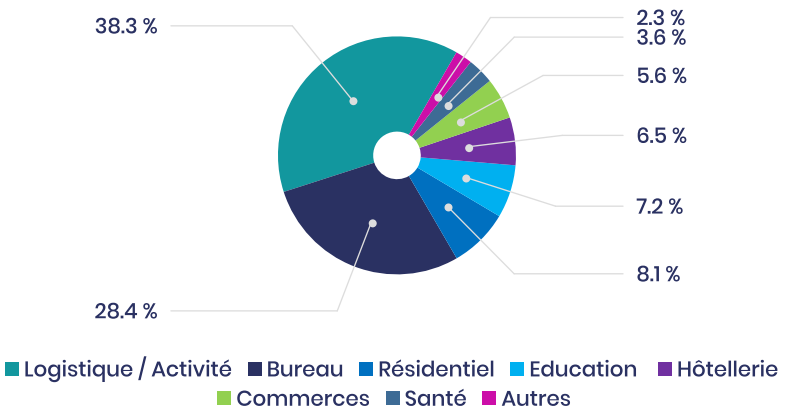
Principaux investissements	Secteur	Pays	Stratégie	% ANR
SCI PY 1*	Bureau/ activité	France	Core/Core+	18,1%
PGIM Real Estate European income Plus	Diversifié	Europe	Core/Core+	8,6%
Tishman Speyer Core Fund	Bureau	Europe	Core/Core+	7,7%
Edmond de Rothschild Euro Industrial real estate Fund	Activité/ Logistique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

**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.

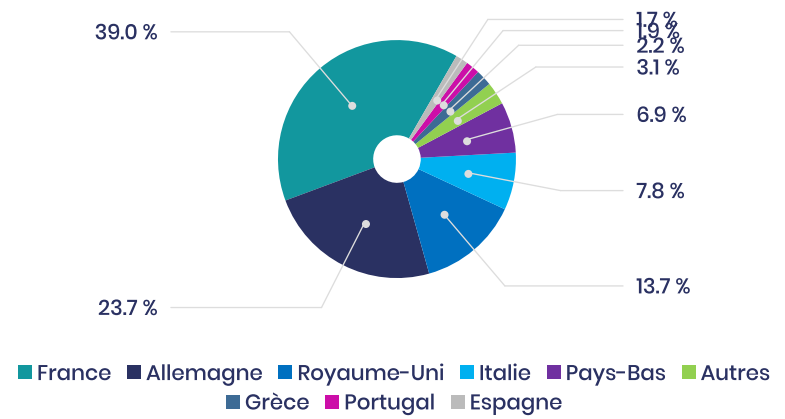
Répartition du patrimoine par classe d'actifs au 24/04/2025

(en % de la valeur vénale totale)



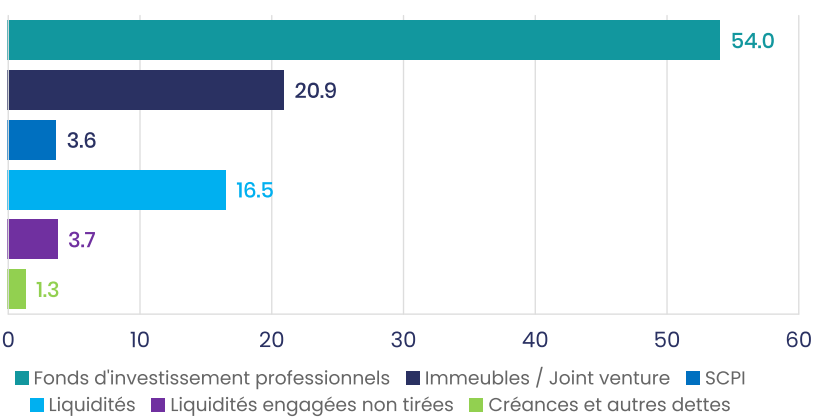
Répartition du patrimoine par pays au 24/04/2025

(en % de la valeur vénale totale)



Répartition de l'actif net au 24/04/2025

(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.