

# THEOREIM

Note trimestrielle au 25 mars 2021



## 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. 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.

## Commentaire de gestion



Romain Welsch -  
Président

Lancée en décembre 2020, Pythagore a construit sa première allocation en prenant en compte la situation économique et sanitaire actuelle. Ainsi l'orientation donnée à Pythagore vise à rechercher des investissements principalement dans le secteur du résidentiel, de la logistique, ou de la santé qui ont tous conservé de bons fondamentaux dans cette période de turbulences, sans toutefois exclure le secteur des bureaux dans lequel Theorem maintient sa confiance. Le véhicule vise également à investir dans des portefeuilles européens, afin de réduire les risques liés aux éventuels choix politiques d'un état.

En outre, pour faire face à la baisse des rendements immobiliers, Pythagore sélectionne, aux côtés d'investissements dont la performance est essentiellement issue des revenus locatifs qu'ils procurent, des investissements dits value-added, c'est-à-dire dont la création de valeur est liée à la réalisation de travaux, ou à un travail sur l'état locatif de l'immeuble.

A travers son prisme d'investissement en multigestion en architecture ouverte, Pythagore a pour ambition de donner aux épargnants un accès privilégié aux meilleures opportunités d'investissement en immobilier via la sélection d'équipes de gestion disposant de savoir-faire solides. Pour déployer sa politique d'investissement, Pythagore sélectionne des fonds d'investissement dont certains sont habituellement réservés aux investisseurs institutionnels, mais également des club deals ou encore des immeubles détenus en direct et gérés par des partenaires choisis pour leur expertise. L'objectif de Pythagore est de constituer un portefeuille immobilier diversifié, tant en termes de secteur, de style de gestion ou encore de zone géographique.



## Indicateurs clés au 25/03/2021

Actif net 17,87 M€	Performance (depuis le 31/12/2020) -0,47%	Valeur liquidative 99,41 €
Nombre de parts 179 766		Nombre de lignes du portefeuille 3
Volatilité (12 semaines, non représentatif) 0,01%		

## Caractéristiques du fonds

Forme juridique	: Société civile à capital variable
Code ISIN	: FR0014000F47
Date de création	: 25/11/2020
Durée de vie	: 99 ans
Durée de détention recommandée:	: 8 ans
Société de gestion	: Theorem
Gestion comptable	: Denjean& Associés
Dépositaire	: CACEIS Bank France
Commissaire aux Comptes	: Mazars
Valorisation	: Hebdomadaire
Centralisation	: Mercredi avant midi
Souscription	: VL
Frais d'entrée	: Néant
Commission de gestion	: 1,60% HT de la valeur brute des actifs*

\*D'autres frais s'appliquent, se reporter aux documents d'informations investisseurs

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.

## Bilan du 1er trimestre 2021 et perspectives

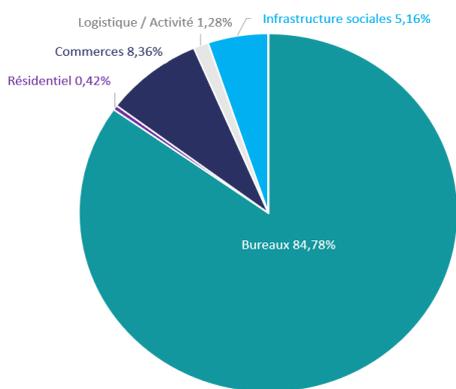
Au 25 mars 2021, date de la dernière valeur liquidative du 1<sup>er</sup> trimestre 2021, l'actif net de Pythagore s'élevait à 18 m€.

Pythagore a procédé au déploiement des capitaux collectés au cours de ce premier trimestre et plus de 15 m€ d'investissements et d'engagements (au 31 mars 2021) ont été pris depuis sa création en décembre 2020, sur six portefeuilles immobiliers sélectionnés au regard de leur thématique d'investissement et du track-record des équipes de gestion. Ces engagements permettent à Pythagore d'avoir d'ores et déjà une exposition diversifiée en bureau, résidentiel, logistique, en Europe, conformément aux objectifs de Theorem. En outre, Pythagore a pris un engagement d'investir dans un fonds immobilier géré par Ardian afin de diversifier le profil de performance de son propre portefeuille immobilier. Ce fonds vise à chercher une performance issue principalement d'un travail d'asset management immobilier intensif (réalisation de travaux, repositionnement d'immeuble, travail sur l'état locatif).

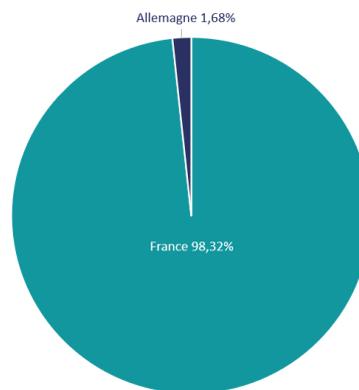
Au 25 mars 2021, la valeur liquidative de Pythagore était en recul de 0.5% par rapport au 31 décembre 2020. Ce recul s'explique principalement par les délais de déploiements induits par la classe d'actifs immobiliers. Au 1<sup>er</sup> avril 2021, plus de 77% de l'actif net aura été déployé en immobilier (versus 28% au 25 mars 2021) principalement du fait d'une souscription dans le fonds Patrizia Living Cities, dédié au secteur résidentiel paneuropéen et dans le fonds d'Edmond de Rothschild Euro Industrial Real Estate Fund, dédié aux secteurs de la petite logistique et des locaux industriels aux Pays-Bas, en Allemagne et en France.

Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2021, Pythagore poursuivra sa politique d'investissement en cherchant à diversifier ses moteurs de performance. Ainsi Theorem a émis plusieurs lettres d'offres pour se porter acquéreur d'immeubles en direct en France, et poursuit l'études de fonds d'investissement principalement exposés au secteur de la logistique, de la santé, du résidentiel mais également du bureau.

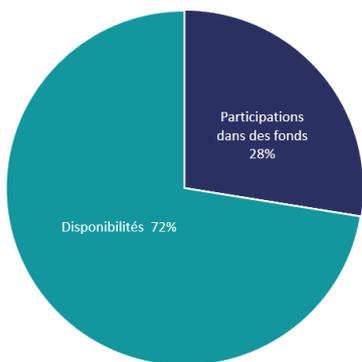
### Répartition du patrimoine par classe d'actifs au 25 mars 2021 (en % de la valeur vénale totale)



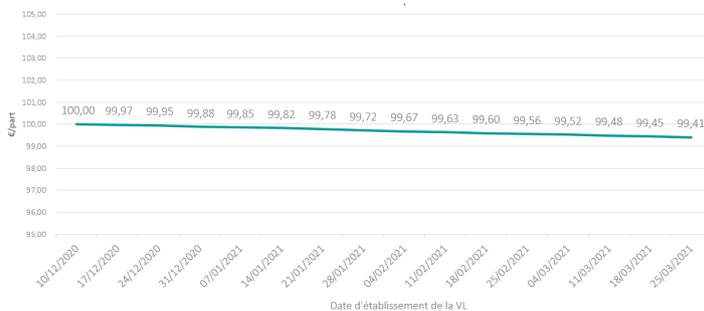
### Répartition du patrimoine par pays au 25 mars 2021 (en % de la valeur vénale totale)



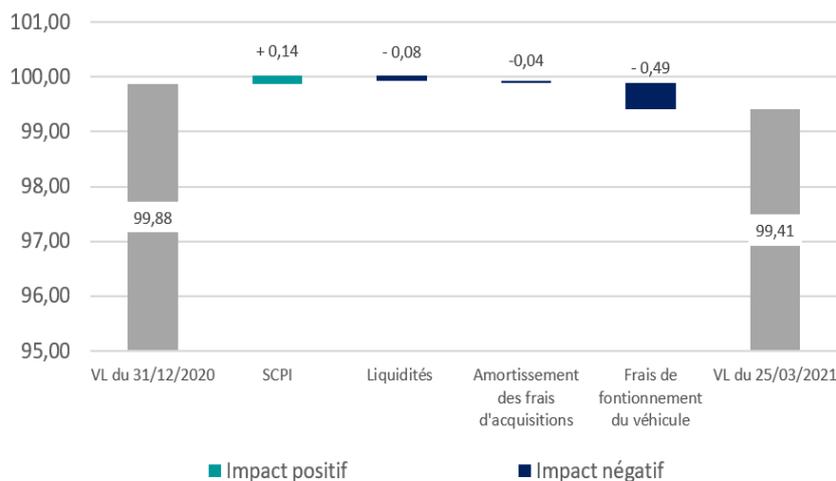
### Répartition de l'actif net au 25 mars 2021



### Evolution de la valeur liquidative



### Contributions à l'évolution de la valeur liquidative au 1er trimestre 2021



Principaux investissements au 25/03/2021	Secteur	Pays	Stratégie	% Actif Net au 25/03/2021
SelectInvest 1	Bureau	France	Core / Core+	11%
Primopierre	Bureau	France	Core / Core+	11%
Iroko Zen	Diversifié	France	Core/ Core+	6%
Engagements pris par Pythagore, non tirés au 31/03/2021	Secteur	Pays	Stratégie	% Actif Net
Patrizia Living Cities	Résidentiel	Europe	Core / Core+	NA
Ardian Real Estate European Fund II	Bureau	Europe	Value Added	NA
Edmond De Rothschild Euro Industrial Real Estate Fund	Logistique	Europe	Core / Core+	NA

## EXEMPLES D'ACTIFS DETENUS INDIRECTEMENT



Le Shift est un actif de bureaux entièrement loué à Nestlé pour une durée de 10 ans fermes de 47213 m<sup>2</sup> situé à la jonction des deux quartiers dynamiques de Paris 15ème et Issy les Moulineaux. Il est détenu par la SCPI Selectinvest 1, une participation de Pythagore.



Actif de logistique, situé à Utrecht, près d'Amsterdam acquis pour une opération de redéveloppement. Il est détenu par le Fonds Edmond de Rothchild Euro Industrial Real Estate, une participation de Pythagore.



Project 130 est une résidence composée de 76 logements haut de gamme située en front de mer à proximité d'Amager beach park, au sud du centre ville de Copenhague. Il est détenu par le fonds Patrizia Living cities, une participation de Pythagore.



Cet ensemble immobilier de 3500 m<sup>2</sup> à usage principal de bureaux situé à Paris non loin des gares du Nord et de l'Est bénéficiera d'un important travail de revalorisation visant à le repositionner dans son marché. Il est détenu par la SCPI Primopierre, une participation de Pythagore.

Retrouvez Pythagore sur [www.theoreim.com/Pythagore](http://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 : 10, rue d'Uzès 75002 Paris

THEOREIM - SAS au capital de 128 256 euros - Siège social : 10, rue d'Uzès 75002 Paris - RCS Paris n°882 005 622

Société de gestion agréée par l'AMF sous le numéro GP20000030 en date du 11 septembre 2020.

