THEOREIM

Pythagore

Note trimestrielle au 31 mars 2022

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.

Actualités

Au 31/03/2022, l'actif net de Pythagore s'élève à 273 millions€. La collecte du 1er trimestre, dynamique, a représenté 129 millions€.
La valeur liquidative de Pythagore s'établit au 31 mars 2022 à 104,84/ part, en hausse de +1,28% par rapport au 31/12/2021.
Au cours du 1er trimestre 2022, Pythagore a déployé 66.1millions€ de capitaux en investissant aux côtés de partenaires ayant démontré une forte expertise dans le secteur de la logistique, du résidentiel, de la santé et du bureau en Europe sur des stratégies de rendement et à forte création de valeur.
Parmi les nouveaux investissements réalisés ce trimestre, Pythagore a acquis sur le marché secondaire, une participation dans le fonds professionnel Tikehau Real Estate Opportunity 1, lancé en 2018. Ce fonds investit dans toutes les classes d'actifs immobilières en Europe au travers de projets de redéveloppement d'actifs et de zones, en recherchant un fort potentiel de création de valeur. Pythagore a également procédé à des réinvestissements dans 8 fonds d'investissements déjà présents en portefeuille, renforçant son allocation au marché européen.
Au cours du 1er trimestre, Pythagore s'est en outre engagée à investir dans des stratégies visant à renforcer sa diversification :

- Le fonds Principal European Data Centre Fund I, dédié aux data centers en Europe. Ce véhicule investira dans les principaux marchés européens que sont l'Allemagne, les Pays-Bas, la France, le Royaume-Uni et l'Irlande.
- Le fonds Axa Residential Europe Fund, ciblant les actifs résidentiels situés dans les villes européennes bénéficiant d'une croissance démographique et de solides infrastructures.
- Le fonds RedTree French Real Estate Fund, investissant dans l'immobilier tertiaire value add en France et principalement en Ile-de-France. Ce véhicule acquiert des actifs sous loués et sous gérés disposant de fondamentaux solides et situés dans des localisations *prime* en vue de les repositionner sur leur marché.

Par ailleurs, deux promesses d'acquisitions portant sur un volume d'investissements de plus de 23 millions€ ont été signées au cours du 1er trimestre. Sous réserve de la levée des différentes conditions suspensives liées à ces ventes, les signatures sont prévues au cours du 2ème trimestre 2022.

Au 31/03/2022, la poche immobilière de Pythagore représente 63,7% du portefeuille et est répartie à 51.8% en Europe (hors marché domestique) dont 22.3% en Allemagne, 10.3% sur la péninsule ibérique, 9.3% au Pays-Bas, 4.0% en Italie et 3.8% au Royaume-Uni.
Outre la diversification géographique de Pythagore, le véhicule offre un profil équilibré avec 51.2% de son allocation exposée aux marchés immobiliers hors bureau : 19.2% de son allocation investie sur le secteur de la logistique et des locaux d'activités, 9.3% en santé, 8.3% en commerce, 8.0% en résidentiel et 5.5% en hôtellerie de loisirs.
La poche de liquidité représente 36,3%, ce montant de trésorerie correspondant à des opérations d'investissement sur lesquels le fonds s'est d'ores et déjà engagé mais n'est pas encore tiré à la date du 31/03/2022.

Indicateurs clés au 31 Mars 2022

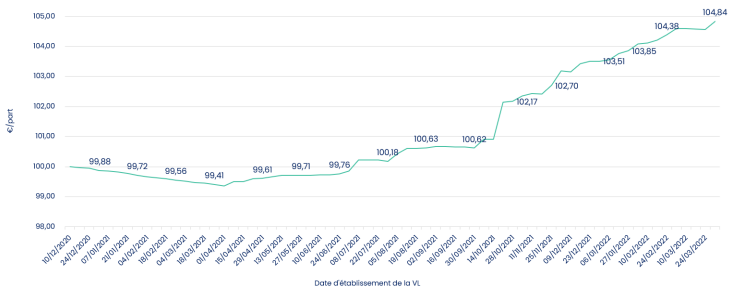
Actif net	Nombre de parts
273 050 551 €	**2 604 287**
Valeur liquidative	Volatilité (sur un an glissant)
104,84 €	**1,39 %**
Nombre de participations en portefeuille	
18	
Immeubles détenus directement ou par des sociétés contrôlées	
5	

Performances cumulées nettes de frais	Depuis la création	2021	1 an	3 mois	1 mois	YTD
	4,84%	**3,63%**	**5,52%**	**1,28%**	**0,44%**	**1,28%**

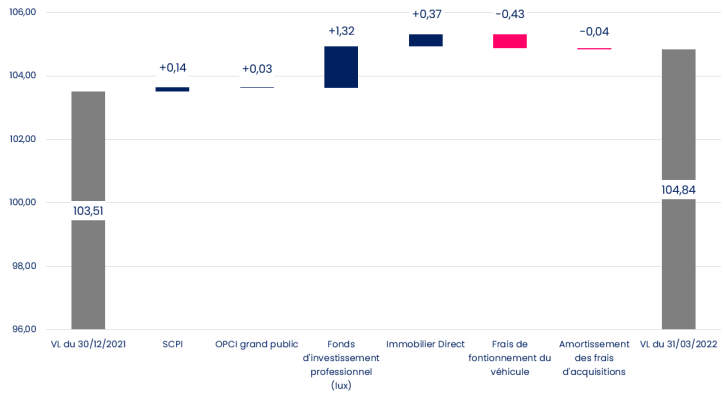
La performance et le capital ne sont pas garantis.

Valeurs IFI préconisées au 31/12/2021	
Résident français	Non résident
53.29€/part	52.07€/part

Evolution de la valeur liquidative depuis l'origine

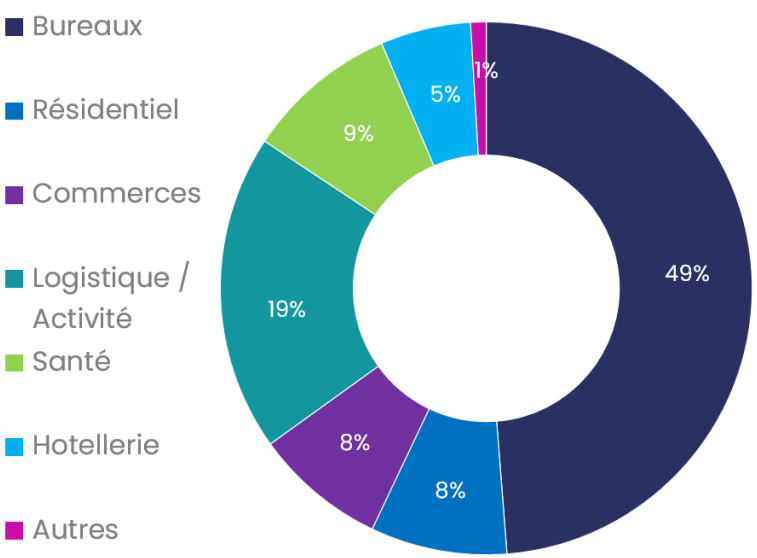


Contributions à l'évolution de la valeur liquidative au 1er trimestre 2022 (€/part)



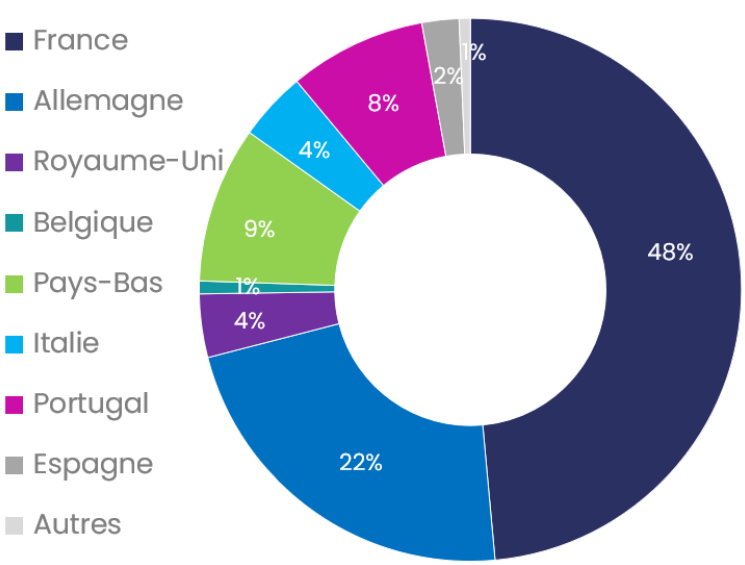
Répartition du patrimoine par classe d'actifs au 31 mars 2022

(en % de la valeur vénale du patrimoine immobilier)

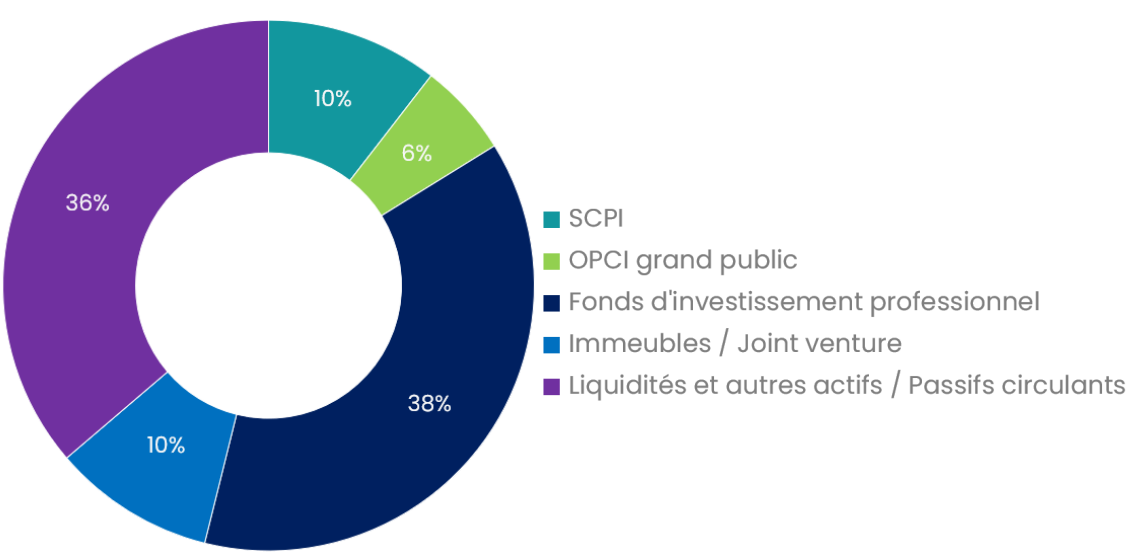


Répartition du patrimoine par pays au 31 mars 2022

(en % de la valeur vénale du patrimoine immobilier)



Répartition de l'actif net au 31 mars 2022



Composition de l'actif et du passif au 1er trimestre

Date	31/12/2020	30/12/2021	31/03/2022
ACTIF IMMOBILISE	**3 922 654**	**81 278 922**	**149 753 001**
Comptes courants associés		**23 136 181**	**24 302 466**
ICNE Comptes courants associés		**38 943**	**106 619**
Créances d'exploitation et diverses	**283 900**	**170 867**	**320817**
Créances - Associés dividendes à recevoir	**-**	**225 062**	**473 872**
Disponibilités	**5 712 496**	**37 801 767**	**96 169 236**
ACTIF CIRCULANT	**5 996 396**	**61 372 821**	**121 373 011**
Dettes d'exploitation	**- 109 927**	**- 407 662**	**-770 775**
Souscriptions versées	**-**	**- 16 754**	**-163 550**
DETTES	**- 109 927**	**- 424 416**	**-934 325**
Ajustement pour frais et droits	**178 555**	**1 864 804**	**2 707 200**
ACTIF NET	**9 987 679**	**144 092 132**	**273 050 551**

Nombre de Parts	**100 001**	**1 391 938**	**2 604 287**
VL €/part	**99,88**	**103,51**	**104,84**

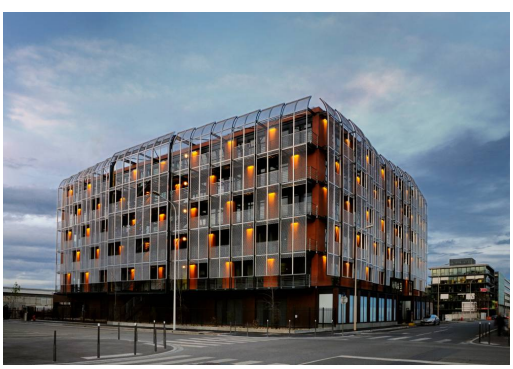
Portefeuille de Pythagore au 31 mars 2022

Investissements détenus par Pythagore	Typologie	Secteur	Pays	Stratégie	% ANR
Tishman Speyer Core Fund	Fonds professionnel	Bureau	Europe	Core / Core+	12%
SCI PY 1*	Immeuble en direct/ joint venture	Bureau/Locaux d'activités	France	Core/Core+	8%
Principal Core European Fund	Fonds professionnel	Diversifié	Europe	Core/ Core+	6%
Lifento Care Pan European	Fonds professionnel	Santé	Europe	Core / Core+	6%
Primofamily	SCPI	Résidentiel	France	Core / Core+	3%
Aviva investors experimmo ISR	OPCI Grand Public	Bureau/ Logistique	France	Core+	3%
Edmond de Rothschild Euro industrial	Fonds professionnel	Bureau/ Logistique	Europe	Core+	3%
SOREF	Fonds professionnel	Commerce	France	Core / Core+	3%
Club Plein Air Tourisme	Fonds professionnel	Hôtellerie	France	Core / Core+	3%
SwissLife Dynapierre	OPCI Grand Public	Diversifié	Europe	Core / Core+	2%
Selectinvest 1	SCPI	Bureau	France	Core / Core+	2%
LF Opportunité Immo	SCPI	Activité/Logistique	France	Core/Core+	2%
Ardian Real Estate European Fund II	Fonds professionnel	Bureaux	France	Value Add	2%
Tikehau Real Estate Opportunity 1	Fonds professionnel	Diversifié	Europe	Value-Add	2%
SCI Nogent Amiral	Immeuble en direct / Joint venture	Bureau	France	Core / Core+	2%
Patrizia Living Cities Fund	Fonds professionnel	Résidentiel	Europe	Core / Core+	2%
EFIMMO	SCPI	Bureau	France	Core / Core+	2%
BentallGreenOak Europe Core Plus Logistics	Fonds Professionnel	Activité/ Logistique	Europe	Core/Core+	1%
Primopierre	SCPI	Bureau	France	Core / Core+	1%
Iroko Zen	SCPI	Diversifié	France	Core / Core+	0,3%

*La SCI Py 1 détient à date 4 actifs immobiliers situés en France à Cenon (33), Poitiers (86), Jonage (69) et Croix (59).

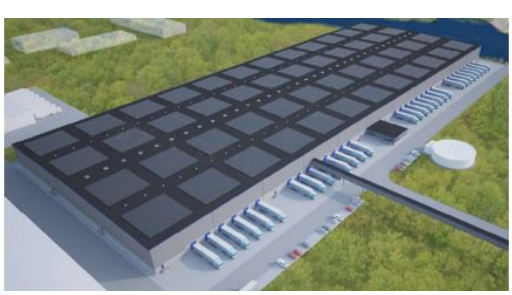
Investissements ou tirages réalisés sur le 1er trimestre	Typologie	Secteur	Pays	Stratégie	% ANR
Tishman Speyer Core Fund	Fonds professionnel	Bureau	Europe	Core / Core+	7%
Principal Core European Fund	Fonds professionnel	Diversifié	Europe	Core/ Core+	4%
Lifento Care Pan European	Fonds professionnel	Santé	Europe	Core / Core+	3%
Primofamily	SCPI	Résidentiel	France	Core / Core+	2%
Tikehau Real Estate Opportunity 1	Fonds professionnel	Diversifié	Europe	Value-Add	2%
LF Opportunité Immo	SCPI	Activité/Logistique	France	Core/Core+	2%
Aviva investors experimmo ISR	OPCI Grand Public	Bureaux/ Logistique	France	Core+	1%
BentallGreenOak Europe Core Plus Logistics	Fonds Professionnel	Activité/ Logistique	Europe	Core/Core+	1%
SwissLife Dynapierre	OPCI Grand Public	Diversifié	Europe	Core / Core+	1%
Selectinvest 1	SCPI	Bureau	France	Core / Core+	1%
Ardian Real Estate European Fund II	Fonds professionnel	Bureau	France	Value Add	0,1%

EXEMPLES D'ACTIFS DETENUS INDIRECTEMENT



Immeuble de bureaux situé dans le quartier de Gerland à Lyon, dans une zone en transformation qui accueillera notamment le nouveau campus de l'EM Lyon. Ce bâtiment est intégralement loué dans le cadre d'un bail ferme à Pôle Emploi.
Il est détenu par Aviva Investors Experimmo ISR, une participation de Pythagore.

Bâtiment historique situé dans le centre de Berlin-Kreuzberg, à seulement six stations de métro de la Potsdamer Platz. Il fera l'objet d'un développement en un actif « Green+ » dans le but de créer un immeuble de bureaux aux plus hauts standards environnementaux.
Il est détenu par AREFF II, une participation de Pythagore.



Entrepôt logistique en VEFA, situé en Allemagne, à proximité immédiate de l'A12, qui relie Berlin, Amsterdam et Varsovie. Cet actif est destiné à être loué à un prestataire rattaché à un fournisseur de la nouvelle Gigafactory de Tesla, qui se trouve à environ 20 minutes de l'entrepôt.
Il est détenu par BentallGreenOak Europe Core Plus Logistics, une participation de Pythagore.

Hôpital privé situé près de Lisbonne. Il fait l'objet d'un vaste programme de rénovation qui permettra à HPA de s'installer comme un acteur majeur de l'offre de soins lisboète avec le déploiement de nouvelles unités de soins et le développement de pôles d'excellence sur les spécialités de chirurgie obstétrique.
Il est détenu par Lifento Care Paneuropean, une participation de Pythagore.

Caractéristiques du fond

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	:	Theoreim
Gestion comptable	:	Denjean & Associés
Dépositaire	:	CACEIS Bank France
Commissaire aux Comptes	:	Mazars
Expert immobilier	:	JLL
Valorisation	:	Hebdomadaire
Centralisation	:	Mercredi avant 12h
Souscription	:	VL
Frais d'entrée	:	Néant
Commission de gestion	:	1,60% TTI de la valeur brute des actifs
Autres frais de gestion	:	Facturés au réel, estimés à 0,5% de la valeur des actifs
Commission d'investissement/ cession	:	1% de la valeur des immeubles acquis/cédés directement ou indirectement 0,5% du montant investi/cédés dans les FIA
Frais du contrat d'assurance-vie	:	Se référer au contrat et conditions négociées

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.

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 : 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 GP 20000030 en date du 11 septembre 2020.