

THEOREIM

Pythagore

Note trimestrielle au 24 juin 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



Matthieu Urruty, Gaëlla Hellegouarch, Marc Emirian et Romain Welsch

Pythagore construit son allocation autour d'une notion fondamentale, la diversification. Dans un contexte de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19, Theorem privilégie des investissements dans des secteurs défensifs tels que le résidentiel ou la logistique, sans toutefois exclure le secteur des bureaux dans lequel votre société de gestion maintient sa confiance. Cette diversification porte également sur les zones géographiques, afin de bénéficier de différents momentum de marché, et sur les styles de gestion.

Conçu et géré sur le principe de l'architecture ouverte, Pythagore sélectionne des équipes de gestion ayant démontré un savoir-faire particulier afin de donner aux épargnants un accès privilégié aux meilleures opportunités d'investissement en immobilier.

Lancée en décembre 2020, Pythagore a bénéficié d'un intérêt marqué des investisseurs. Avec une collecte de 21m€ au titre du 2^{ème} trimestre 2021, ayant porté l'actif net à près de 40m€ au 24 juin 2021, Pythagore offre d'ores et déjà aux investisseurs un accès à un large panel de fonds d'investissement dont certains sont habituellement réservés aux investisseurs institutionnels. Le fonds ambitionne également d'investir dans des club-deals ou encore dans des immeubles détenus en direct et gérés par des partenaires choisis pour leur savoir-faire.

Indicateurs clés au 24/06/2021

Actif net		Nombre de parts
39 930 773,79 €		400 261
Valeur liquidative	Performance (depuis le 25/03/2021)	Volatilité (non représentatif)
99,76 €	+0,35%	0,05%
Nombre de lignes du portefeuille		
9		

La performance et le capital ne sont pas garantis.

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



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 2ème trimestre 2021 et perspectives

Au 24 juin 2021, date de la dernière valeur liquidative du 2^{ème} trimestre 2021, l'actif net de Pythagore s'élève à près de 40 m€. Theorem a procédé, pour le compte de votre société civile, au déploiement de plus de 21 m€ de capitaux sur le trimestre en investissant principalement aux côtés de partenaires ayant démontré une forte expertise institutionnelle dans le secteur de la logistique, du résidentiel et du bureau en Europe sur des stratégies de rendement et à forte création de valeur.

Au 24 juin 2021, l'allocation immobilière de Pythagore est bien diversifiée avec près de 53% de l'exposition répartie sur des actifs de bureau, 25% sur le secteur de la logistique et des locaux d'activités et 11% dans des actifs résidentiels. Ce patrimoine immobilier est majoritairement investi en Europe, hors marché domestique, avec près de 60% de son allocation. Pythagore bénéficie, au travers de ses participations, d'une exposition couvrant près de 10 pays européens, principalement France 40%, Allemagne 27% et Pays-Bas 19%.

Depuis le 25 mars, date de la dernière valeur liquidative du 1er trimestre, Pythagore a investi dans six participations (données arrêtées au 24 juin 2021). Parmi les investissements réalisés, Theorem a sélectionné :

- Le fonds professionnel Principal European Core Fund : ce véhicule privilégie notamment des actifs dont la performance dépend de facteurs

démographiques et technologiques positifs à long terme tels que la santé, le résidentiel, la logistique et les datacenters

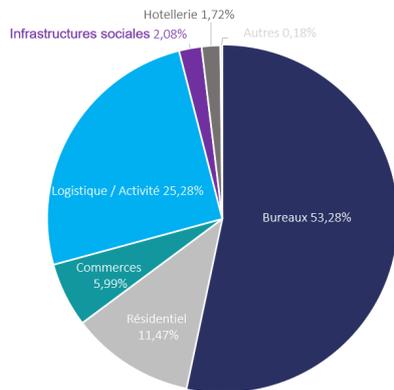
- Le fonds Tishman Speyer European Fund, dédié au secteur du bureau avec des actifs core/core+ ayant démontré leur capacité de résilience et des actifs dits de Life Science dans les principaux centres d'affaires européens
- Le fonds Edmond de Rothschild Euro Industrial Real Estate Fund, dédié aux secteurs de la petite logistique et des locaux industriels aux Pays-Bas, en Allemagne et en France
- Le fonds Ardian Real Estate Fund dont la performance est issue d'un travail d'asset management immobilier intensif (réalisation de travaux, repositionnement d'immeuble, travail sur l'état locatif).

Au cours du 2nd semestre 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 santé, du résidentiel mais également de la logistique.

La valeur liquidative de Pythagore s'établit au 24 juin 2021 à 99,76€/ part, en hausse de +0.35% par rapport au 25/03/2021.

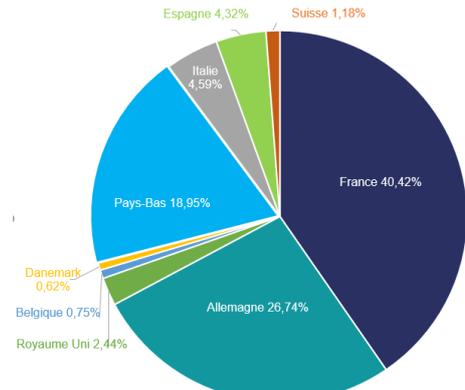
Répartition du patrimoine par classe d'actifs au 24 juin 2021

(en % de la valeur vénale totale)

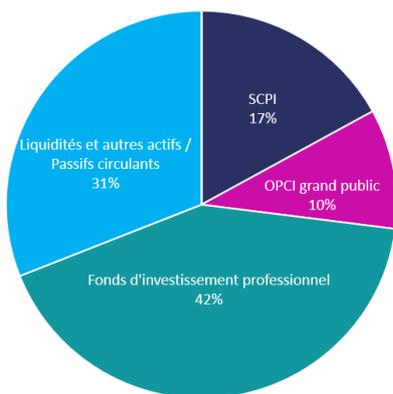


Répartition du patrimoine par pays au 24 juin 2021

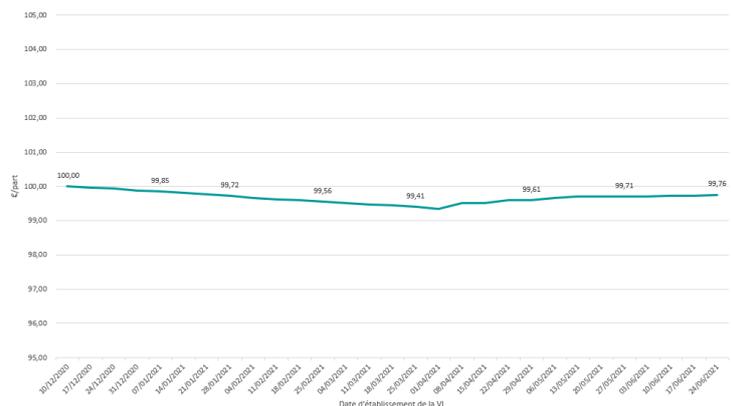
(en % de la valeur vénale totale)



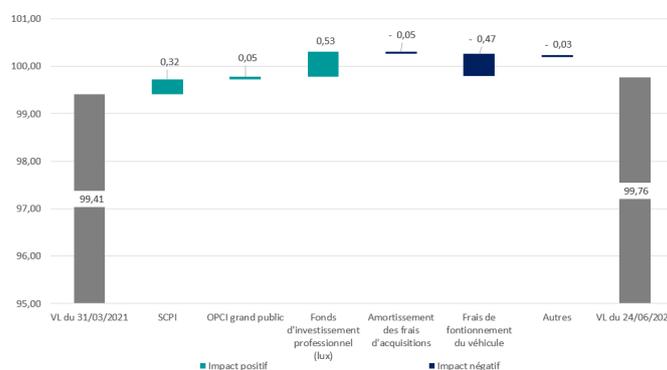
Répartition de l'actif net au 24 juin 2021



Evolution de la valeur liquidative au 24 juin 2021



Contributions à l'évolution de la valeur liquidative au 2ème trimestre 2021



Principaux investissements au 24/06/2021	Secteur	Pays	Stratégie	% Actif Net au 24/06/2021
Principal Core European Fund	Diversifié	Europe	Core / Core+	13%
Tishman Speyer Core Fund	Bureau	Europe	Core / Core+	13%
Edmond de Rothschild Euro Industrial Real Estate Fund	Logistique	Europe	Core / Core+	12%
Selectinvest I	Bureau	France	Core / Core+	10%
Swisslife Dynapierre	Diversifié	Europe	Core / Core+	10%
Engagements pris par Pythagore, non tirés au 24/06/2021	Secteur	Pays	Stratégie	% Actif Net
Edmond de Rothschild Euro Industriel Real Estate Fund	Logistique	Europe	Core / Core+	NA
Ardian Real Estate Fund II	Bureau	Europe	Value Added	NA
Primofamily	Résidentiel	France	Core / Core+	NA

EXEMPLES D'ACTIFS DETENUS INDIRECTEMENT



ELISA : Actif de bureau de 18 000 m² qui devrait être achevés au cours du 3^{ème} trimestre 2021, situé dans l'un des quartiers d'affaires les plus recherchés de Berlin à proximité immédiate de la place Potsdamer et du parc Gleisdreieck. Il est détenu par Ardian Real Estate Fund, une participation de Pythagore.



Marifoon : Actif de petite logistique, 12 000 m², situé à Amsterdam et bénéficiant d'une excellente desserte, à proximité du port et le long de l'autoroute A5 et du périphérique A10. Il est détenu par Edmond de Rothschild Euro Industrial Real Estate Fund, une participation de Pythagore.



TanusTurm est un immeuble certifié LEED - Building Design et Construction (BD+C) Platinum de 65 600 m² à usage mixte de bureaux et résidentiel, localisé dans le Quartier Central des Affaires de Francfort. Il est loué à des locataires de renom tels que Amazon, JP Morgan, UniCredit, Credit Suisse, Norton Rose Fulbright, McKinsey Company et Barclays Bank. Il est détenu par Tishman Speyer European Fund, une participation de Pythagore.



Almogavares : Actif de bureau entièrement restructuré et transformé de 8 500 m² situé dans le pôle high-tech de Barcelone et loué dans le cadre d'une bail long terme d'une multinationale française spécialisée dans les services de marketing numérique. Il est détenu par Swiss Life Dynapierre, une participation de Pythagore.

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 GP20000030 en date du 11 septembre 2020.

