

# THEOREIM

## SC Pythagore

Note mensuelle au 24 novembre 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 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.

### ACTUALITÉ

La fin de l'année 2022 est marquée par un contexte de resserrement des politiques monétaires de la BCE afin de contenir l'inflation, conduisant à une moindre accessibilité aux financements bancaires par les emprunteurs et donc un ralentissement des investissements en Europe.

Ce contexte économique conduit à garder une position attentiste sur les marchés dans l'objectif de se positionner au bon moment en 2023.

Le portefeuille de Pythagore fait, dans le contexte actuel, preuve de résilience, du fait de sa forte diversification à la fois en termes géographique, de typologies de locataires et de secteurs d'investissement. La composition du portefeuille, alloué à près de 80% sur les classes d'actifs logistique, résidentielle, et sur les bureaux, répond aux convictions de long terme de Theorem.

En outre, Pythagore reste prudent en cette fin d'année et n'a pas réalisé d'investissements significatifs afin de disposer de liquidités qui permettront de saisir à moyen terme les opportunités que la situation économique ne manquera pas de créer.

En novembre 2022, l'actif net de Pythagore atteint 649,98 millions€, en augmentation de 24,40 millions€ (+3,90%) par rapport au 27 octobre 2022.

La valeur liquidative du véhicule s'établit à 105,92 €/part, en hausse de 0,17% par rapport au 27 octobre 2022 et de +3,14% sur un an glissant.

A fin novembre, Pythagore offre un profil équilibré avec 57,1% de son allocation immobilière exposée aux marchés immobiliers hors bureau. Le portefeuille est réparti à travers plus de 15 pays européens, à 52,7% en Europe (hors France).

Pythagore est investi à près de 55,7% en immobilier au travers de ses 31 participations dans des fonds, dont la majorité est réservée à des clients institutionnels et dans 9 immeubles détenus par des sociétés contrôlées. La poche de liquidité de Pythagore représente 44,3% du portefeuille, soit 287,63 millions€.

A noter que près de la moitié de cette somme correspond à des opérations d'investissements sur lesquels le fonds s'est déjà engagé mais n'est pas encore tiré à fin novembre, reflétant, comme évoqué préalablement, la position attentiste de la société de gestion et de ses partenaires institutionnels. En outre, une partie de la trésorerie a été placée au travers de comptes à terme sur différentes échéances.

### 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 2022*
Commissions d'investissement	:	0,5% à 1% TTI*

\* d'autres frais s'appliquent et sont détaillés dans le document d'informations.

### INDICATEURS CLÉS

Date de la dernière valeur liquidative	:	24/11/2022
Valeur liquidative	:	105,92€
Nombre de parts	:	6 136 308
Actif net	:	649 988 741,01€
Nombre de participations	:	31
Nombre d'immeubles	:	9

Performances cumulées nettes de frais de gestion	Depuis la création	2021	1 an	3 mois	1 mois	YTD
	5,92%	3,63%	3,14%	0,00%	-0,10%	2,33%

**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



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 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.

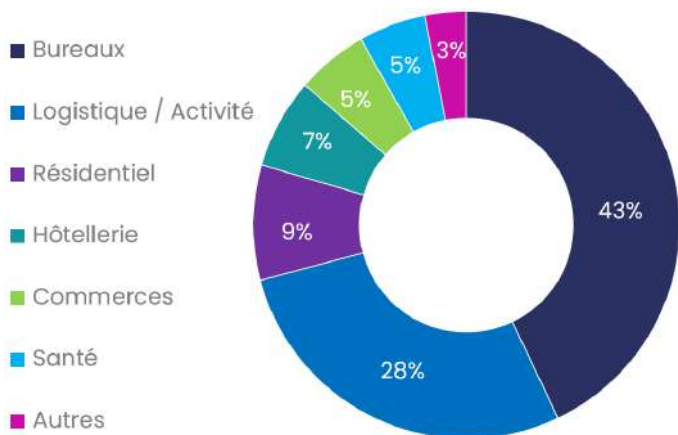


Immeuble Gambetta Village/Nexxt, situé dans le 20e arrondissement de Paris. Restructuré en 2019, ce bâtiment de 20 000m<sup>2</sup> dont 4000 m<sup>2</sup> de commerces et 16000 m<sup>2</sup> de bureaux, entièrement loués à Publicis est détenu à 89% par la SCPI Primopierre et à 11% par l'OPCI Preim ISR. Cet actif est partiellement détenu par la SCPI Primopierre, une participation de Pythagore

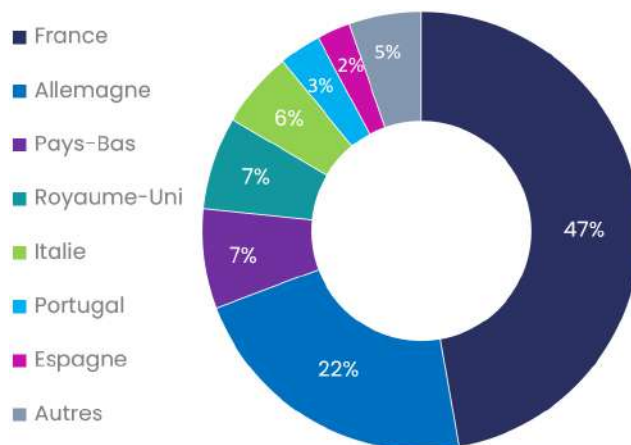


Actif logistique de 5 641 m<sup>2</sup> livré en janvier 2022, situé dans la région de Roosendaal, aux Pays-bas. Il est loué à President Safety, une entreprise de matériel de protection, dans le cadre d'un bail triple net de 9 ans et 8 mois. Cet actif est détenu par le fonds Edmond De Rothschild Euro Industrial Real Estate Fund, une participation de Pythagore

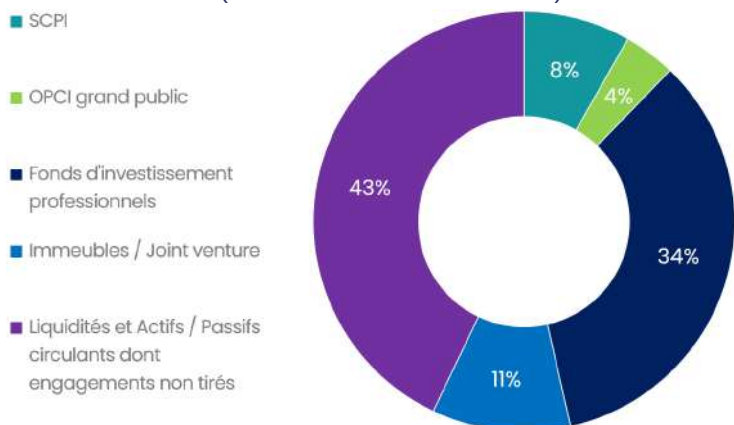
**Répartition du patrimoine par classe d'actifs au 24/11/2022**  
(en % de la valeur vénale totale)



**Répartition du patrimoine par pays au 24/11/2022**  
(en % de la valeur vénale totale)



**Répartition de l'actif net au 24/11/2022**  
(en % de la valeur vénale totale)



**Principaux investissements au 24/11/2022**

Principaux investissements	Secteur	Pays	Stratégie	% ANR
Tishman Speyer Core Fund	Bureau	Europe	Core/Core+	7,96%
SCI PY1*	Bureau/Activité	France	Core/Core+	7,22%
BentallGreenOak Europe Core Plus Logistics	Activité / Logistique	Europe	Core/Core+	3,90%
Edmond De Rothschild Euro Industrial Real Estate Fund	Activité / Logistique	Europe	Core+	2,95%
Efimmo	Bureau	France	Core/Core+	2,38%

\*La SCI Py 1 détient à date 7 actifs immobiliers situés en France à Cenon (33), Poitiers (86), RCS Paris n°882 005 622  
Jonage (69), Croix (59), Saint-Priest (69), Evry (91) et Argenteuil (95).

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 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

THEOREIM - SAS au capital de 128 256 euros - Siège social : 105-109, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris - RCS Paris n°882 005 622

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

