

THEOREIM PYTHAGORE

Note mensuelle
au 31 juillet 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.

ACTUALITÉS

À fin juillet 2025, la valeur liquidative de Pythagore s'établit à 93,57 € par part pour un actif net de 400,55 millions d'euros. La correction du fonds RedTree French Real Estate (-0,59 €/part), orienté bureaux, a pesé sur la performance mensuelle. Néanmoins, la solidité des fonds alternatifs a permis d'amortir cet effet, illustrant la robustesse et la diversification équilibrée du portefeuille.

UNE DYNAMIQUE ENCOURAGEANTE POUR LE SECOND SEMESTRE

Depuis le début de l'année, Pythagore affiche une progression de +0,29 %. Ce socle constitue un point d'appui solide pour aborder le second semestre, dans un contexte d'amélioration progressive du marché immobilier européen. Le fonds poursuivra une gestion active et sélective, concentrée sur les zones et classes d'actifs les plus porteuses, tout en respectant ses engagements d'investissement, notamment l'appel de fonds de 2 M€ en juillet sur le fonds alternatif Educatio.

UNE ALLOCATION TOURNÉE VERS L'AVENIR

Présent dans 19 pays européens, Pythagore s'appuie sur la complémentarité de cycles immobiliers variés, avec une forte exposition aux grandes économies (France 39,2 %, Allemagne 23,3 %, Royaume-Uni 13,8 %) et une présence renforcée dans des marchés en croissance (Italie 7,9 %, péninsule ibérique 3,6 %). Sectoriellement, 69 % du portefeuille est désormais orienté vers des segments résilients et porteurs (logistique, résidentiel, santé, hôtellerie, éducation), contre seulement 28 % pour les bureaux. Cette réallocation stratégique témoigne de l'adaptation proactive du fonds aux mutations du marché et confirme son ambition pour 2025.

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 juillet 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.

Valeurs IFI préconisées au 31/12/2024

Résident français	60,52 €/part
Non résident	60,52 €/part

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Code ISIN	:	FR0014000F47
Forme juridique	:	SC à capital variable
Société de gestion	:	Theoremim
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
	-6,43%	3,63%	2,35%	-11,95%	0,02%	0,38%	0,29%

*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	:	31/07/2025
Valeur liquidative	:	93,57€
Nombre de parts	:	4 280 341
Actif net	:	400 546 563,84€
Nombre de participations	:	21
Nombre d'immeubles	:	10

À risque plus faible

À risque plus élevé



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



Ensemble immobilier mixte Claystone (5 600 m²), livré à Toulouse le 17 juillet 2025. OMNES Education y ouvrira dès septembre son premier campus toulousain, occupant 70 % de la surface dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans. En complément, un BEFA a été conclu avec Altitude Infrastructure pour les étages 4 et 5, avec une prise d'effet en décembre 2025 et une durée ferme équivalente. Cet actif est détenu par le fonds Educatio, participation de Pythagore.



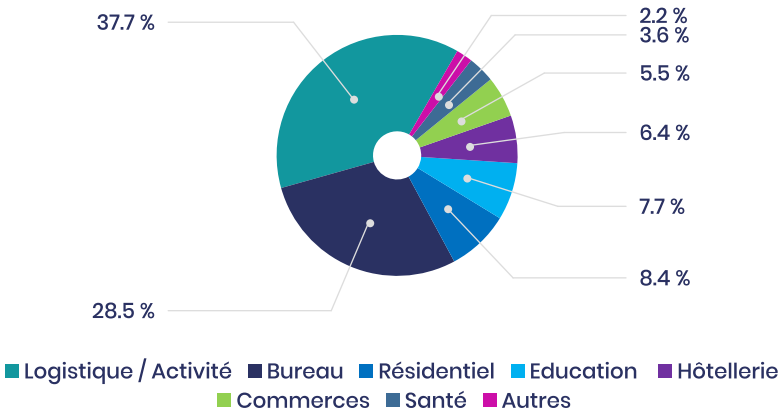
Entrepôt de 34 910 m² situé à Augsburg Ost, pôle logistique stratégique au nord-ouest de Munich, rénové pour près de 20 M€, il bénéficie d'une durée de bail résiduelle de 9,3 ans. Des aménagements durables sont déjà prévus, incluant l'installation de panneaux solaires et d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques. Cet actif est détenu par le fonds Edmond de Rothschild Euro Industrial Real Estate Fund, participation de Pythagore.

Principaux investissements au 31/07/2025

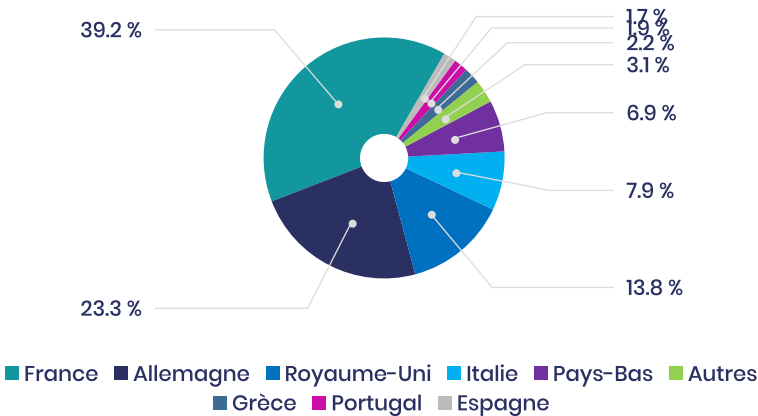
Principaux investissements	Secteur	Pays	Stratégie	% ANR
SCI PY 1*	Bureau/activité	France	Core/Core+	19,6%
PGIM Real Estate European income Plus	Diversifié	Europe	Core/Core+	9,3%
Tishman Speyer Core Fund	Bureau	Europe	Core/Core+	8%
Edmond de Rothschild Euro Industrial real estate Fund	Activité/Logistique	Europe	Core+	6,8%
BentallGreenOak Europe Core Plus Logistics	Activité/Logistique	Europe	Core/Core+	5%
Prologis European Logistic fund	Activité/Logistique	Europe	Core/Core+	4,7%

*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.

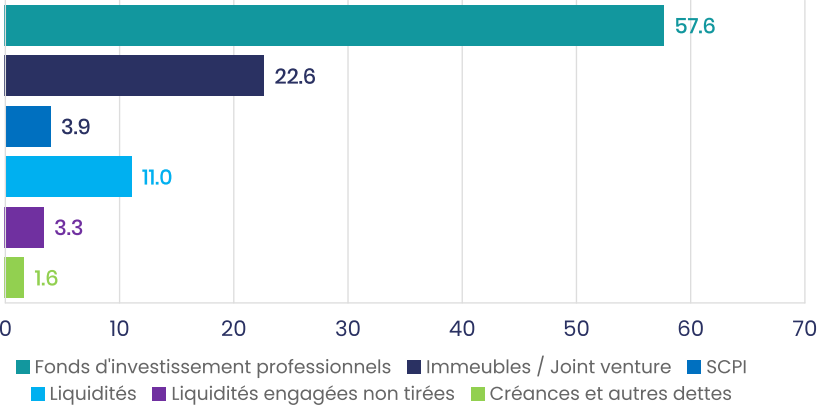
Répartition du patrimoine par classe d'actifs au 31/07/2025 (en % de la valeur vénale totale)



Répartition du patrimoine par pays au 31/07/2025 (en % de la valeur vénale totale)



Répartition de l'actif net au 31/07/2025 (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 Theorem. 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.