ANNEXE 2

Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : Pythagore (la « Société ») **Identifiant d'entité juridique : *891 761 348***

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/8 52, qui dresse une liste d'activité **économiques durables sur le plan environnemental.** Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

●● ☐ **Oui**

Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%**

- ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ Il réalisera un minimum **d'investissements durables ayant un objectif social : ___%**

●○ ☒ **Non**

☐ Il **promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 0 % d'investissements durables

- ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ avec un objectif social

☒ Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne** réalisera pas d'investissements durables.

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

La Société vise à constituer un portefeuille immobilier composé d'actifs détenus directement ou au travers de fonds d'investissement gérés par des sociétés de gestion tierces.

La Société adopte une approche visant à limiter l'exposition de l'ensemble de son portefeuille immobilier aux énergies fossiles :

- elle vise à exclure à hauteur de quatre-vingt-dix (90) % des Actifs Immobiliers détenus directement et indirectement, les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles, tels que définis à l'article 2, point (62), du règlement (UE) 2018/1999 du 11 décembre 2018 sur la gouvernance de l'union de l'énergie et de l'action pour le climat.

Aucun indice de référence n'a été désigné pour atteindre les caractéristiques environnementales de la Société.

Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Lors de son processus d'investissement et de gestion, la Société prend en compte des indicateurs de durabilité en vue de mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales mentionnées ci-dessus.

L'indicateur de durabilité utilisé pour mesurer la limitation d'exposition aux énergies fossiles est l'exposition du portefeuille d'actifs aux énergies fossiles, via la part des actifs destinés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la manufacture de produits fossiles.

Concernant les investissements au travers de fonds d'investissement gérés par des sociétés de gestion tierces, la donnée sera collectée auprès de ces mêmes sociétés de gestion tierces.

Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-t-ils à ces objectifs ?

Sans objet. La Société n'envisage pas de réaliser un minimum d'investissements durables à ce jour.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Sans objet. La Société n'envisage pas de réaliser un minimum d'investissements durables à ce jour.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Sans objet. La Société n'envisage pas de réaliser un minimum d'investissements durables à ce jour.

Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

Sans objet. La Société n'envisage pas de réaliser un minimum d'investissements durables à ce jour.

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

☐ Oui, _____

☒ Non

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Les incidences négatives en matière de durabilité sont les impacts potentiels des investissements sur les facteurs de durabilité externes. Il s'agit d'identifier et de maîtriser les éventuels préjudices que pourraient générer les investissements immobiliers réalisés par la Société aux facteurs environnementaux et sociaux.

La Société ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Elle n'est aujourd'hui pas en mesure de quantifier les incidences négatives sur l'ensemble de son portefeuille, en particulier en ce qui concerne les investissements indirects. Des informations sont toutefois disponibles dans le rapport annuel de la Société de Gestion.

Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

La stratégie d'investissement de la Société vise à constituer un portefeuille à vocation immobilière, situé principalement en Union Européenne (étant précisé que les autres investissements peuvent être investis hors Union Européenne), essentiellement composé (i) d'immeubles détenus en direct par la Société, construits ou à construire, (ii) de titres de sociétés immobilières, notamment de club-deals immobiliers, (iii) de parts ou actions de FIA immobiliers, (iv) de parts, actions ou droits de véhicules d'investissement immobilier de droit étranger domiciliés principalement en Union Européenne, et (v) à titre plus accessoire de parts ou actions d'OPCVM ayant vocation à investir ou répliquer la performance de SIIC ou dans des actions de sociétés du secteur de l'immobilier (foncières, promoteurs…) et accessoirement de secteurs connexes (constructeurs, fabricants de matériaux de construction…).

- ***Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?***

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la **tolérance au risque.**

Le processus d'investissement de la Société tient compte de façon contraignante de l'indicateur de durabilité mentionné ci-dessus.

La stratégie est ainsi contrainte par l'indicateur relatif à l'exposition aux énergies fossiles des Actifs Immobiliers détenus directement ou indirectement. La part des Actifs Immobiliers exposés aux énergies fossiles ne doit pas dépasser 10% de la poche d'Actifs Immobiliers.

Les Actifs Immobiliers de la Société sont donc sélectionnés suite à cette analyse et au regard de cet indicateur.

- ***Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?***

Sans objet.

Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?

Sans objet s'agissant d'Actifs Immobiliers.

Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

La Société a vocation à être exposée au maximum à hauteur de 95% en Actifs Immobiliers et à 5% minimum en Actifs Liquides.

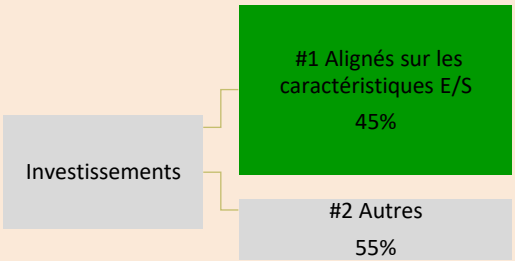
90% des Actifs Immobiliers auront vocation à promouvoir des caractéristiques environnementales. Toutefois, le Document d'Information de la Société n'impose pas de seuil minimum d'exposition aux Actifs Immobiliers.

Il est néanmoins envisagé que le portefeuille de la Société soit investi majoritairement en Actifs Immobiliers

et la Société est donc en mesure de s'engager sur l'allocation suivante des actifs :

- au minimum quarante-cinq (45) % du portefeuille en Actifs Immobiliers promouvant des caractéristiques environnementales ("*#1 Alignés sur les caractéristiques E/S*" ci-dessous) ;
- au maximum cinquante-cinq (55) % du portefeuille en actifs non-alignés sur les caractéristiques environnementales se composant de la part d'Actifs Immobiliers non-alignés (maximum 10% de la poche immobilière) et des Actifs Liquides ("*#2 Autres*" ci-dessous).

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

La Société de Gestion n'aura pas recours à des produits dérivés pour atteindre les caractéristiques environnementales promues par la Société.

Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La Société n'envisage pas de réaliser un minimum d'investissements durables à ce jour.

Le pourcentage d'alignement avec la Taxinomie européenne, au sens du Règlement (UE) 2020/852 sera à minima de 0% en termes de Chiffre d'Affaires.

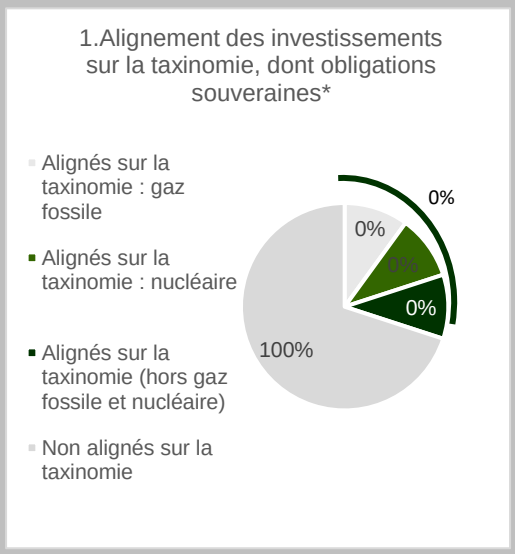
- ***Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE[1] ?***

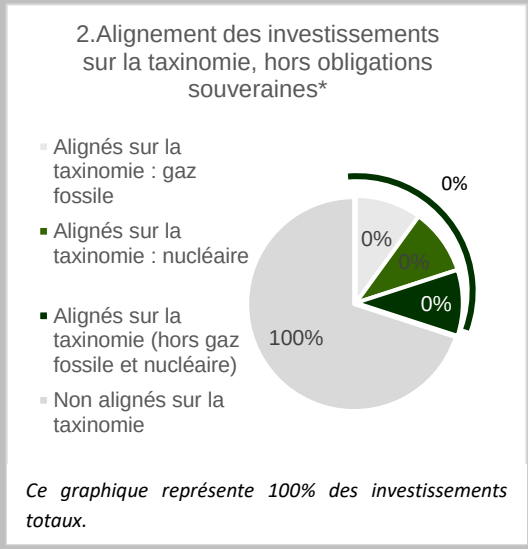
☐ ***Oui***

☐ ***Dans le gaz fossile*** ☐ ***Dans l'énergie nucléaire***

☒ ***Non***

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la Taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines*, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le second graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.





*Aux *fins de ces graphiques, les "obligations souveraines" comprennent toutes les expositions souveraines.*

- ***Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?***

Sans objet. La Société n'envisage pas de réaliser un minimum d'investissements durables à ce jour.

[1] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Sans objet. La Société n'envisage pas de réaliser un minimum d'investissements durables à ce jour.

Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?

Sans objet. La Société n'envisage pas de réaliser un minimum d'investissements durables à ce jour.

Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

Les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », correspondent à deux types d'actifs :

- les Actifs Immobiliers qui ne prennent pas en compte les caractéristiques environnementales promues par la Société et qui peuvent représenter jusqu'à 10 % maximum de la poche immobilière de l'actif ;
- les Actifs Liquides (dépôts à terme, bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations émises ou garanties par un Etat membre de l'Union Européenne, parts ou actions d'OPCVM ou de FIA monétaires ou obligataires investis à plus de quatre-vingt-dix (90) % de leur actif sur des titres mentionnés ci-avant), qui serviront à placer les sommes en attente d'investissement ou disponibles au cours du processus de désinvestissement et pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la Société.

Ces investissements n'ont pas vocation à contribuer à l'atteinte des caractéristiques environnementales promues par la Société et aucune garantie environnementale ou sociale minimale n'est offerte s'agissant de ces investissements.

Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

Vous trouverez plus d'informations spécifiques aux produits sur le site web : https://www.theoreim.com/ ou auprès d'un intermédiaire financier agréé partenaire de THEOREIM.