Annexe règlementaire

Dénomination du produit: ***SC Pythagore*** **Identifiant d'entité juridique:** ***891 761 348***

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☐ **Oui**	☒ **Non**
Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%**	☐ Il promouvait **des caractéristiques environnementales et**/ou **sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de _ % d'investissements durables
☐ 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 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	☐ 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
	☐ ayant un objectif social
☐ Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif social : ___%**	☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**.

Dans quelles mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Pythagore 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.

Elle s'est engagée à mettre en œuvre une politique d'exclusion à caractère environnemental sur l'ensemble de son portefeuille, actifs détenus directement, ou via des fonds d'investissement sous-jacents. Elle vise ainsi à exclure à hauteur de 90% 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.

Au cours de l'exercice 2022, Pythagore a mesuré et atteint ses caractéristiques environnementales.

- La SC Pythagore a exclu à hauteur de quatre-vingt-trois (83) % de son Actif Immobilier, les Actifs Immobiliers 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.

- ***Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?***

Indicateur	**Unité**	**Performance (2022)**
Part des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergie fossiles	%	< 0,1%

Au 31 décembre 2022, Sur les 32 participations de Pythagore, la donnée a pu être récoltée sur 24 fonds soit 83% de la valorisation de la poche immobilière du fonds et 48,9% de l'actif net réévalué.

- ***Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?***

  Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2022.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2022.

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

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2022.

Dans quelle mesure les investissements durables étaient-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'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2022.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

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 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.

Les indicateurs suivants ont été mesurés sur l'exercice 2022 :

Incidence négative	**Indicateur**	**Unité**	**Performance (2022)**	**Taux de couverture**
Exposition aux énergies fossiles	Part des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergie fossiles	%	< 0,1%	83% de la poche immobilière
Exposition aux actifs immobiliers à faible efficacité énergétique	Part des Actifs Immobiliers ayant un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) de classe C ou bien inférieure (classes C à G)	%	41,6%	20% de la poche immobilière

Intensité énergétique	Consommations énergétiques du parc	kWh_{EF}/m^2	126,7 kWhef/m²	34% de la poche immobilière

Les valeurs données ci-dessus dépendent de la collecte des données. L'ensemble des gestionnaires de fonds ont été interrogé. Les valeurs transmises sont ainsi agrégées en fonction de la part de chaque investissement dans le portefeuille. Concernant les actifs détenus en direct, les consommations énergétiques ont été relevées à partir des DPE (Diagnostics de Performance Energétique) pour l'exercice 2022.

La société a débuté une démarche de cartographie des consommations énergétiques de ses bâtiments au cours de l'année 2022, dans le cadre de la mise en conformité du parc immobilier au Dispositif Eco-Energie Tertiaire. Cette démarche fait également partie de la stratégie ESG de Theoreim, qui s'est fixée comme objectif d'atteindre 100% du parc immobilier couvert par une cartographie de la performance énergétique d'ici 2025.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Tishman Speyer Core Fund	Bureaux	7,79%	Europe
SCI PY1	Bureaux/Locaux d'activités	7,07%	France
Edmond De Rothschild EIREF	Activité /Logistique	4,62%	Europe
BentallGreenOak Europe Core Plus Logistics	Activité /Logistique	3,82%	Europe
Axa Residential Europe Fund	Résidentiel	2,81%	Europe

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2022.

Quelle était l'allocation des actifs ?

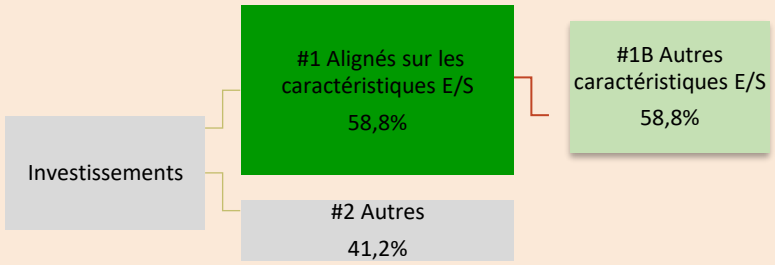
La Société a vocation à être exposée au maximum à hauteur de 95% en Actif Immobilier et à 5% minimum en actif liquide.

Il est néanmoins envisagé que la Société soit investie majoritairement en Actif Immobilier sans toutefois que cette contrainte ne soit contractuelle. Pour la part des Actifs Immobiliers, 90% des Actifs Immobiliers auront vocation à promouvoir des caractéristiques environnementales.

Cette stratégie correspond donc à l'allocation suivante :

- Cinquante-neuf (58,8) % de l'actif promouvant des caractéristiques environnementales ("#1 Alignés sur les caractéristiques E/S" ci-dessous) ;
- Quarante et un (41,2) % de l'actif en actifs liquides ("#2 Autres" ci-dessous).

- ***Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?***



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.

Au cours de l'exercice 2022, la Société a constitué un portefeuille à vocation immobilière. Elle a investi dans des actifs immobiliers directement via la SCI PY1 et la SCI PY2. L'autre partie des investissements réalisés concerne des fonds d'investissement à vocation immobilières.

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

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

La Société ne s'est pas engagée à réaliser un minimum d'investissements durables à ce jour.

- ***Est-ce que le produit financier a investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire, conformément à la taxonomie de l'UE ?***

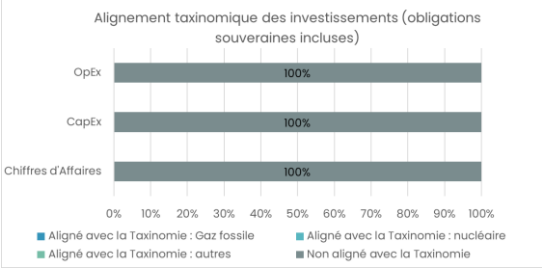
Oui

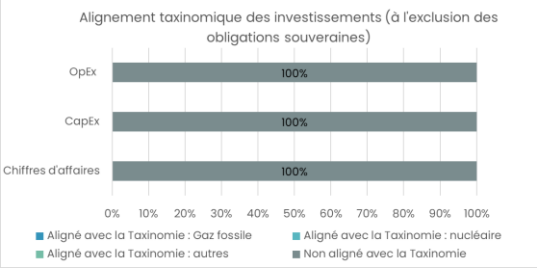
Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

✖ Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage 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 (i.e. toutes les expositions souveraines) sur la taxinomie, 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 deuxième graphe représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financiers autres que les obligations souveraines.





La SC Pythagore ne détient pas d'obligations souveraines, les deux graphiques présentés sont donc identiques.

- ***Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?***

La société n'a pas réalisé d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes au cours de l'exercice 2022.

- ***Comment était le pourcentage d'investissements alignés sur la Taxonomie de l'Union Européenne par rapport aux périodes de référence précédentes*** **?**

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2022.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2022.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Sans objet. La Société n'a pas réalisé d'investissements durables au cours de l'année 2022.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « Autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », correspondent aux 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), ayant servi 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. Ainsi qu'aux 0,1% d'actifs non alignés sur les caractéristiques E/S en date du 31 décembre 2022.

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.

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Pour assurer le respect des caractéristiques environnementales au cours de l'exercice 2022, la société a mis en place une grille d'évaluation ESG sur l'ensemble de ces **actifs immobiliers détenus directement**. Cette grille inclut différents critères tels que :

- L'exposition des actifs immobiliers détenus en direct aux énergies fossiles ;
- L'efficacité énergétique des actifs immobiliers détenus en direct via le DPE ;
- Les consommations d'énergie des actifs détenus en direct en kWh par m² ;

Cette grille est mise à jour annuellement avec les performances individuelles des actifs, et fait l'objet d'une discussion lors d'un comité ESG réalisé annuellement. Le processus de collecte des données est mis à jour annuellement.

La collecte de ces données, et notamment des données de consommations énergétiques, est effectuée par l'intermédiaire d'un prestataire. Chaque actif immobilier fait l'objet d'une collecte des consommations énergétiques (tous fluides), renouvelée annuellement de manière à être en conformité avec les obligations de reporting du Décret Tertiaire.

De la même manière, une grille ESG a été définie pour les **actifs détenus via des fonds d'investissement**. Cette grille répertorie entre autres :

- La classification SFDR des fonds dans lesquels la SC Pythagore investit (Article 6, 8 ou 9) ;
- L'exposition du portefeuille aux énergies fossiles, via la part des actifs du fonds impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport et la manufacture de produits fossiles ;

- L’exposition du portefeuille aux actifs à faible efficacité énergétique, via la part des actifs du fonds ayant un DPE compris entre C et G, classe C incluse ;
- L’intensité énergétique moyenne du portefeuille.

Toutes ces données ont fait l’objet d’une demande explicite aux gestionnaires des fonds sous-jacents, afin de connaître la performance de chacun sur l’exercice 2022. La demande sera renouvelée annuellement afin d’améliorer progressivement le taux de couverture des indicateurs consolidés à l’échelle de la SC Pythagore.