

**RAPPORT ARTICLE 29 DE LA LOI ENERGIE CLIMAT (29 LEC)**

<b>Entités concernées</b>	THEOREIM (SGP) SC PYTHAGORE (Fonds)
<b>Période couverte</b>	Exercice 2022
<b>Date de publication</b>	30 juin 2023

TABLE DES MATIERES

<b>Présentation de l'entité THEOREIM</b> .....	<b>3</b>
<b>A- DEMARCHE GENERALE DE L'ENTITE SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITE DE GOUVERNANCE</b> .....	<b>4</b>
1- Démarche générale de l'entité sur la prise en compte de critères ESG.....	4
2- Communication aux investisseurs sur les critères ESG .....	6
3- Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères ESG .....	6
<b>B- MOYENS INTERNES DEPLOYES PAR L'ENTITE</b> .....	<b>7</b>
1- Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG .....	7
2- Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de l'entité .....	8
<b>C- DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DE L'ENTITE</b> .....	<b>8</b>
1- Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance.....	8
2- Intégration des risques en matière de durabilité dans la politique de rémunération de l'entité .....	8
<b>D- STRATEGIE D'ENGAGEMENT AUPRES DES EMETTEURS OU VIS-A-VIS DES SOCIETES DE GESTION AINSI QUE SUR SA MISE EN ŒUVRE</b> .....	<b>9</b>
<b>E- TAXONOMIE EUROPEENNE ET COMBUSTIBLES FOSSILES</b> .....	<b>9</b>
1- Part des encours liés aux activités de l'entité en conformité avec la taxonomie européenne.....	9
2- Part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles, au sens de l'acte délégué en vertu de l'article 4 de ce règlement .....	9
<b>F- STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DES ARTICLES 2 ET 4 DE L'ACCORD DE PARIS RELATIFS A L'ATTENUATION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE</b> .....	<b>9</b>
<b>G- STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIES A LA BIODIVERSITE</b> .....	<b>10</b>
<b>H- DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES DANS LA GESTION DES RISQUES, NOTAMMENT LES RISQUES PHYSIQUES, DE TRANSITION ET DE RESPONSABILITE LIES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET A LA BIODIVERSITE</b> .....	<b>11</b>
1- Le processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques liés à la prise en compte des critères ESG .....	11
2- Description des principaux risques en matière ESG .....	13
3- Un plan d'action visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques ESG.....	16
<b>I- LISTE DES PRODUITS FINANCIERS MENTIONNES EN VERTU DE L'ARTICLE 8 ET 9 DU REGLEMENT DISCLOSURE (SFDR)</b> .....	<b>16</b>



## **Présentation de l'entité THEOREIM**

Créée en 2020, Theorem est une société de gestion indépendante agréée AMF/AIFM (numéro d'agrément GP-20000030 en date du 11/09/2020, SIREN 882 005 622) spécialisée dans la création, et la gestion de fonds immobiliers, destinés à des investisseurs institutionnels, privés et au grand public. Le siège de la société de gestion est situé au 105 - 109 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris.

Dans le cadre de son activité de gestion de portefeuille, Theorem a développé un processus d'investissement spécifique basé sur la multigestion et ses fonds immobiliers sont conçus et gérés en totale architecture ouverte, au travers d'une sélection de partenaires au savoir-faire reconnu dans une classe d'actifs, une zone géographique ou un style de gestion.

Theorem est convaincue que, sur le long terme, la performance des investissements est positivement impactée par l'intégration des enjeux de développement durable dans la gestion. Theorem est également convaincue, qu'au-delà des performances financières, il est de la responsabilité de chacun d'œuvrer dans le sens d'une meilleure prise en compte des enjeux de durabilité.

## **Présentation du véhicule d'investissement PYTHAGORE**

PYTHAGORE est un fonds d'investissement alternatif au sens de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (la « **Directive AIFM** ») de droit français, relevant de la qualification d'Autre FIA visée à l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier.

PYTHAGORE a été constitué sous la forme d'une société civile à capital variable le 25 novembre 2020, et immatriculée le 7 décembre 2022 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 891 761 348. Son siège social se situe au 105 - 109, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris.

Gérée par la Société de Gestion de Portefeuille THEOREIM, Pythagore est un véhicule d'investissement, qui au 31/12/2022 enregistre 663 592 558,31 d'euros comme actif net.

# THEOREIM

## A- DEMARCHE GENERALE DE L'ENTITE SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITE DE GOUVERNANCE

### 1- Démarche générale de l'entité sur la prise en compte de critères ESG

Consciente des enjeux actuels forts autour des sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance, et du rôle moteur que peut jouer le secteur de l'immobilier dans lequel elle exerce son activité de gestion de portefeuille, Theorem a défini une stratégie ESG qui s'appuie sur les exigences du Règlement SFDR.

La démarche de définition de cette stratégie ESG repose sur la cartographie des risques en matière de durabilité (Article 3 du Règlement SFDR). En effet, cet outil d'analyse a permis de déterminer les enjeux prioritaires à adresser dans cette stratégie ESG.

La stratégie ESG de Theorem s'articule autour d'axes stratégiques définis et adaptés à sa structure et à son activité principale de gestion de fonds, notamment :

- au niveau Corporate avec une entière responsabilité de Theorem ;
- au niveau des actifs (immeubles) détenus directement par les fonds gérés par Theorem, avec une responsabilité partagée avec les property managers des immeubles (gestionnaires) et les locataires (preneurs à bail) ;
- au niveau des actifs détenus indirectement par les fonds gérés par Theorem, avec une responsabilité limitée pour la société de gestion Theorem.

De ces axes stratégiques découlent des engagements dans les caractéristiques et objectifs ESG pris par Theorem.

En effet, les engagements pris au niveau Corporate (la SGP Theorem) permettent de structurer la démarche sur les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance sur l'ensemble de l'activité et d'engager l'ensemble des collaborateurs dans la démarche de la société de gestion.

Ceux pris au niveau des actifs détenus en direct (immeubles) par les véhicules gérés par Theorem permettent quant à eux de témoigner du niveau d'ambition visé par Theorem, car les actions seront directement menées sur les immeubles.

S'agissant des actifs immobiliers détenus indirectement (via des fonds gérés par d'autres sociétés de gestion), Theorem ne maîtrise pas les actions mises en œuvre sur le patrimoine sous-jacent. Son levier d'action réside dans le processus d'investissement et de sélection des fonds ciblés, et en demandant un reporting annuel aux sociétés de gestion de ces mêmes fonds.

#### Axes stratégiques au niveau des immeubles détenus directement par les fonds gérés

A l'échelle des actifs détenus directement par ses fonds gérés, Theorem, met en place une stratégie sur 3 axes, à savoir Environnement, Social et Gouvernance :

Côté Environnement, l'axe stratégique défini est « *d'Œuvrer pour l'atténuation du changement climatique et s'adapter aux enjeux climatiques* ».

Ainsi, Theorem vise dans cet axe :

- l'atténuation de l'empreinte environnementale de l'activité immobilière ;
- la valorisation de la biodiversité ;
- le déploiement d'un processus d'adaptation du parc immobilier aux risques climatiques.



Sur le volet Social, Theorem souhaite «*Impliquer les parties prenantes dans une démarche durable*». Pour ce faire, Theorem prévoit dans sa stratégie quatre (4) actions structurantes à savoir :

- mesurer la satisfaction des locataires ;
- sensibiliser les locataires aux enjeux ESG par la diffusion de plaquettes ;
- réaliser des sessions de sensibilisation lors des Comités Verts et
- développer l'ancrage territorial en privilégiant les fournisseurs et prestataires locaux.

Sur le plan de la Gouvernance, il s'agit d'«*Inclure la dimension ESG dans le processus d'investissements*».

Cet axe intègre la dimension de l'investissement socialement responsable selon deux temporalités : ponctuellement à l'acquisition de l'actif par une démarche de due diligence sur les nouveaux investissements, et régulièrement lors de la vie de l'actif dans le portefeuille par la mise en place d'un processus de notation et de suivi annuel de la performance ESG des actifs.

#### *Axes stratégiques au niveau des investissements immobiliers indirects*

Les immeubles détenus indirectement sont ceux détenus par les fonds gérés par d'autres sociétés de gestion. La stratégie ESG prend en compte cet aspect en incluant une dimension ESG dans la stratégie d'investissement de ces fonds. Theorem distingue deux axes dans cette stratégie.

Le premier est un axe regroupant les caractéristiques environnementales et/ou sociales. Il s'agit de favoriser l'investissement thématique environnemental et/ou social tout en garantissant un niveau de performance minimale environnemental et social.

L'aspect de gouvernance de la stratégie au niveau des actifs détenus indirectement (deuxième axe) vise à inclure la dimension ESG dans le processus d'investissement.

La démarche ESG de Theorem s'articule également autour des réglementations françaises et européennes. Cette stratégie permet à Theorem de faire preuve de transparence sur les caractéristiques extra-financières, et en parallèle de se mettre en conformité avec les réglementations en respectant les délais imposés.

#### *Axes stratégiques au niveau de la société de gestion*

Theorem a défini comme axe stratégique relatif au pilier G (Gouvernance) des critères E.S.G. à savoir « *Garantir un cadre éthique et engager une influence positive au sein de l'entité* ».

Cet axe retenu au niveau corporate, vise à intégrer les aspects ESG à l'entité pour qu'elle irrigue ensuite l'ensemble des activités de la société.

## **2- Communication aux investisseurs sur les critères ESG**

Theorem tient à informer les investisseurs de ses fonds des critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte dans sa politique et sa stratégie d'investissement.

A cet effet, elle communique ces informations sur les supports suivants :

- Le site internet de Theorem (<https://theorem.com/>), sur lequel est dédiée une page relative à l'ESG et comprenant des rapports dédiés (notamment le rapport relatif à l'article 29 LEC et le document portant les informations en matière de durabilité) ;
- Les documents juridiques des fonds gérés (notes mensuelles/trimestrielles, bulletins trimestriels, DICI, prospectus, note d'informations et document d'informations ainsi que toutes informations précontractuelles des fonds) disponibles également sur les pages dédiées à chaque fonds sur le site internet ;
- La politique de gestion des risques ESG ;
- Le code transparence pour la SCPI LOG IN.

Les documents précontractuels notamment les DICI sont mis à jour à minima de façon annuelle. Quant aux prospectus et/ou note d'information et/ou document d'information, ils sont mis à jour en cas de nécessité sans qu'une périodicité ne soit définie.

## **3- Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères ESG**

Au cours de l'exercice 2022, Theorem a prévu dans le cadre de sa stratégie ESG, d'être signataire des PRI (Principles for Responsible Investment) d'ici fin 2023.

En janvier 2023, Theorem a procédé à la signature effective des PRI.

En effet la signature des « principes pour l'investissement responsable » permet aux signataires de démontrer publiquement leur engagement en faveur de l'investissement responsable et leur place au sein d'une communauté mondiale.

Les PRI « principes pour l'investissement responsable », coopèrent avec un réseau international de signataires dans le but d'appliquer les six Principes pour l'Investissement Responsable. L'objectif des PRI est de comprendre les conséquences des questions environnementales, sociales et de gouvernance sur les investissements et d'aider les signataires à les intégrer dans leurs décisions d'investissement et d'actionnariat.

Une fois signataire des PRI, Theorem se doit de reporter une fois par an (reporting facultatif en 2023 et 2024 et reporting obligatoire à compter de 2025) et de respecter certaines obligations notamment la mise en place d'une politique d'investissement responsable sur au moins 50% des encours sous gestion (AUM) et sur les ressources humaines (une personne interne ou externe qui assure la mise en œuvre de la politique et une personne qui assure le contrôle de la mise en œuvre de cette politique).

## **B- MOYENS INTERNES DEPLOYES PAR L'ENTITE**

### **1- Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG**

#### Ressources humaines

Créée en 2020, Theorem est une société de gestion à taille humaine, composée de 19 salariés au 31/12/2022 vs 7 salariés au 31/12/2021.

Les ressources humaines dédiées à la démarche ESG de Theorem sont les suivantes :

- Un des membres de la Direction Générale de Theorem a à sa charge la responsabilité du déploiement et du suivi des enjeux et des engagements ESG au sein de Theorem.
- Un comité ESG annuel incluant les équipes dirigeantes au sein duquel seront abordés le suivi de la performance ESG des actifs, la cartographie des risques à l'échelle des actifs ainsi qu'une veille réglementaire et sectorielle sur les risques de transition.
- La croissance de l'effectif de la société de gestion, a permis à certains salariés des équipes immobilier et fund management d'intervenir dans le cadre de leur mission d'investissement, dans la stratégie ESG mise en place.
- Pour renforcer son expertise RSE, Theorem, s'appuie sur des moyens externes. En effet, la Société de Gestion a missionné un cabinet de conseil et d'expertise en développement durable appliqué à l'Immobilier.

Theorem a par ailleurs prévu le recrutement d'un responsable du Risk management extra-financiers qui aura à sa charge le suivi opérationnel des enjeux extra-financiers. Ce risk manager extra-financier sera ainsi chargé de piloter l'analyse ESG et faciliter la concrétisation d'actions ESG relatives aux actifs immobiliers gérés par Theorem et de déployer de manière continue la politique extra-financière de la société de gestion

#### Ressources financières

Theorem a alloué au cours de l'année 2022 une somme totale de 58 K€ HT aux enjeux ESG. Cette somme est répartie entre les travaux réalisés pour l'entité Theorem (66% de la somme) et ceux de ses fonds gérés (34% de la somme).

#### Ressources techniques

Theorem s'est dotée dans le cadre de la prise en compte des critères ESG dans les investissements indirects de ses fonds gérés (investissements des fonds gérés par Theorem dans des fonds gérés par d'autres sociétés de gestion), d'un outil « One Track » permettant d'interroger les sociétés de gestion gérantes des fonds sur leurs démarches ESG et celles de leurs fonds.

Pour les acquisitions en direct (immeubles) par les fonds gérés par Theorem, l'équipe immobilier utilise un outil externe « Bat-ADAPT » qui permet de faire l'analyse des risques climatiques sur les immeubles au moment de leur acquisition.

# THEOREIM

## **2- Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de l'entité**

Theorem fait de la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance une affaire de tous ses collaborateurs. Dans le souci de renforcer ses capacités internes, Theorem prévoit des sensibilisations et formations à minima annuellement de tous ses collaborateurs.

Au cours de l'année 2022, 4 formations ont été dispensées à la majorité des collaborateurs entre les mois de février et d'avril 2022.

Ces formations portaient sur les thématiques suivantes :

- Formation 1 : Taxinomie Européenne, Règlement SFDR et Article 29 de la Loi Energie Climat ;
- Formation 2 : Ecosystème des réglementations au cours du cycle de vie d'un bâtiment ;
- Formation 3 : Dispositif Eco-Energie Tertiaire ;
- Formation 4 : Enjeux de biodiversité et de résilience dans le secteur du bâtiment

Les collaborateurs n'ayant pas suivi ces formations, notamment les nouveaux collaborateurs qui ont rejoint Theorem après avril 2022, se sont vu transmettre les supports de formation dès leur arrivée au sein de l'entreprise. Ce cycle de formation se poursuivra également au cours de l'année 2023.

## **C- DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DE L'ENTITE**

### **1- Connaissances, compétences et expériences des instances de gouvernance**

Les membres de la Direction de la société de gestion Theorem, ont acquis au cours de leurs expériences professionnelles des connaissances relatives aux enjeux ESG.

Leurs connaissances, compétences et expériences sont également tirées des veilles réglementaires internes et externes, des sessions de sensibilisation et des groupes de travail mis en place par l'association professionnelle de la société de gestion, l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier).

Au cours de l'année 2022, les membres de la Direction de Theorem ont, tout comme les collaborateurs, suivi les 4 formations dispensées par le prestataire externe et ont activement participé aux travaux relatifs à la prise en compte des critères ESG au niveau de l'entité et des fonds gérés.

### **2- Intégration des risques en matière de durabilité dans la politique de rémunération de l'entité**

Theorem a intégré dans sa politique de rémunération la prise en compte des risques en matière de durabilité. Pour les collaborateurs impliqués dans la gestion des risques de durabilité, notamment les gérants de fonds (membres votants du comité d'investissement), le responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI), la prise en compte des risques extra-financiers fait partie des objectifs suivis par la Direction de la société de gestion et est évaluée annuellement dans le cadre de l'entretien annuel servant de base à la discussion sur les salaires et primes variables .

A ce titre, Theorem a mis à disposition de ses investisseurs (investisseurs des fonds gérés) un document informatif sur son site internet, relatif à la prise en compte des critères de durabilité au sein de Theorem.

La société de gestion Theorem n'est pas concernée par l'intégration des critères ESG dans les conseils d'administration et de surveillance. De même, elle n'est pas concernée par les stratégies d'engagement et politique de vote.

# THEOREIM

## D- STRATEGIE D'ENGAGEMENT AUPRES DES EMETTEURS OU VIS-A-VIS DES SOCIETES DE GESTION AINSI QUE SUR SA MISE EN ŒUVRE

Le secteur immobilier n'étant pas concerné par ce point relatif à la stratégie d'engagement auprès des émetteurs, ainsi que sur la mise en œuvre, les informations à communiquer sont non applicables à Theorem.

## E- TAXONOMIE EUROPEENNE ET COMBUSTIBLES FOSSILES

### 1- Part des encours liés aux activités de l'entité en conformité avec la taxonomie européenne

La part des encours de la société de gestion Theorem au 31/12/2022 alignée avec la Taxonomie est égale à 0%.

### 2- Part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles, au sens de l'acte délégué en vertu de l'article 4 de ce règlement

La part des encours de la société de gestion Theorem au 31/12/2022 dans des immeubles participant au stockage ou au transport de combustibles fossiles est égale à 0,02% (0,01673%).

## F- STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DES ARTICLES 2 ET 4 DE L'ACCORD DE PARIS RELATIFS A L'ATTENUATION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

Afin de définir des objectifs en accord avec l'accord de Paris, Theorem a entrepris une cartographie de la performance énergétique de son parc immobilier (de ses fonds gérés).

En effet pour Theorem, les émissions de GES passent par la collecte des données de consommations énergétiques. Ces données une fois répertoriées dans cette cartographie permettront à Theorem de définir et d'arrêter ses objectifs.

Cette collecte de données n'étant pas finalisée au 31/12/2022, les objectifs en termes d'émissions de GES seront définis plus tard.

Les indicateurs suivants seront ainsi mis en place progressivement lors du déploiement opérationnel de la stratégie :

Thématique	Indicateurs	Objectifs
<b>Performance énergétique</b>	% du parc ayant fait l'objet d'une cartographie de la performance énergétique	100% d'ici 2025
	Consommation énergétique par m <sup>2</sup>	% en cours de détermination d'ici 2030 (objectif à déterminer selon les résultats de la cartographie énergétique du parc)
	% énergie issue de combustibles fossiles	0%
	% énergie issue de sources renouvelables	35%
	% du parc couvert par un Bilan Carbone sur les Scopes 1, 2 et 3	100% des actifs

<b>Empreinte carbone</b>	Emissions de GES liées à l'énergie par m <sup>2</sup>	% en cours de détermination d'ici 2030
--------------------------	---	--

Une stratégie et des plans d'actions à l'échelle de l'entité seront définis d'ici 2024.

Les détails méthodologiques de l'évaluation de la performance et de la stratégie seront également définis une fois que la stratégie et le plan d'actions auront été arrêtés.

### G- STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIES A LA BIODIVERSITE

Au 31/12/2022, Theorem n'a pas défini de stratégie d'alignement aux objectifs liés à la biodiversité. Toutefois, des diagnostics à l'échelle du patrimoine seront réalisés pour identifier les enjeux en biodiversité et plusieurs indicateurs relatifs à la biodiversité seront suivis.

En effet, Theorem réfléchit actuellement à renforcer sa politique en la matière afin d'avoir une contribution plus significative sur la réduction des pressions et des impacts sur la biodiversité.

Les indicateurs suivants seront ainsi mis en place progressivement lors du déploiement opérationnel de la stratégie :

Thématique	Indicateurs	Objectifs
<b>Préservation de la biodiversité</b>	% des actifs avec gestion écologique des espaces verts	100% des actifs ayant des espaces verts
	% des actifs couverts par un calcul CBS (coefficient de biotope par surface )	100% des actifs
	% des actifs ayant amélioré leur CBS (coefficient de biotope par surface )	80% des actifs

Une stratégie à l'échelle de l'entité relative à la réduction de l'impact sur la biodiversité en ligne avec les accords internationaux et comprenant les objectifs et un plan d'actions sera réalisé d'ici 2024.

Les détails méthodologiques de l'évaluation de la performance et de la stratégie seront explicités lorsque la stratégie et le plan d'actions auront été définis.

# THEOREIM

## **H- DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES DANS LA GESTION DES RISQUES, NOTAMMENT LES RISQUES PHYSIQUES, DE TRANSITION ET DE RESPONSABILITE LIES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET A LA BIODIVERSITE**

### **1- Le processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques liés à la prise en compte des critères ESG**

#### *Processus d'identification*

L'identification des risques en matière de durabilité adaptés au secteur de l'immobilier chez Theorem, s'appuie sur une veille sectorielle et réglementaire et est réalisée au sein d'une cartographie des risques extra-financiers.

En effet, la mise en place et l'utilisation de la cartographie des risques, permet d'identifier parmi l'ensemble des risques issus des veilles sectorielles et réglementaires, les risques extra-financiers susceptibles d'être supportés par les fonds gérés par Theorem, notamment les fonds labélisés ISR au travers de leurs actifs immobiliers et surtout de leur déterminer un niveau de priorité au regard des actions déjà mises en place par Theorem.

Cette cartographie est mise à jour annuellement lors du Comité ESG.

La classification des risques par typologie au sein de la cartographie, s'appuie sur les recommandations de la TCFD<sup>1</sup> :

- Risques Aigus, liés à des événements climatiques, directs ou indirects
- Risques Chroniques, liés au changement climatique sur le long terme
- Risques juridiques et politiques
- Risques de marché
- Risques réputationnels

#### *Processus d'évaluation :*

Après avoir été identifiés, les risques sont évalués de manière à les prioriser et à engager des actions sur ceux désignés comme les plus importants.

La méthode d'évaluation au sein de la cartographie des risques s'appuie sur une évaluation de la probabilité d'occurrence du risque, et sur une évaluation de son impact. Ce dernier est analysé selon quatre prismes :

- Impact financier pour la société de gestion,
- impact réglementaire,
- impact sur la satisfaction des parties prenantes (locataires, collaborateurs),
- impact sur la réputation de la société.

La multiplication de ces 2 facteurs (probabilité x impact), permet de déterminer un niveau de priorité brut, ne tenant pas compte des actions mises en œuvre par Theorem.

---

<sup>1</sup> Task Force on Climate-Related Financial Disclosures



L'analyse est renouvelée, en prenant en compte les actions déjà mises en œuvre par Theorem, afin de déterminer un niveau de priorité net.

C'est selon ce niveau de priorité net que les risques les plus importants sont identifiés.

### *Gestion des risques ESG*

La gestion des risques ESG au sein de Theorem passe dans un premier temps par la mise en place de dispositif de gestion des risques extra-financiers qui comprend une politique de gestion et une cartographie des risques. Ces documents regroupent pour chaque risque identifié au sein de la société et au niveau des fonds, les différentes actions à réaliser pour une gestion des risques effective et efficace.

## 2- Description des principaux risques en matière ESG

### Risques liés au changement climatique

Les risques liés aux conséquences du changement climatique sont incertains et peuvent impacter très fortement les actifs immobiliers et leurs usagers.

L'augmentation de la gravité et de la récurrence des catastrophes naturelles peut entraîner une dévalorisation de l'actif. Certains aléas peuvent nécessiter des travaux d'aménagements afin d'assurer la pérennité du bâti (inondations, fortes pluies, vagues de chaleur, ...).

On distingue chez Theoreim et sur recommandations de la TCFD, 4 sous-types de risques prioritaires parmi les risques aigus et risques chroniques sur lesquels Theoreim s'engage à définir des actions qu'elle pourrait mettre en place afin de les limiter.

Ces 4 risques classés prioritaires selon le processus d'identification et d'évaluation mis en place par Theoreim sont catégorisés en risques physiques<sup>2</sup> les suivants :

- Risque d'inondations
- Risque de vagues de chaleur
- Risque de retrait-gonflement des argiles (RGA)
- Risque de hausse des températures

Typologie	Risques	Description du risque	Caractéristiques du risque	Probabilité /5	Impact brut /5	Niveau de priorité net (P*I)
Risque physique	Risque d'inondations	Risque de perte de capacité d'usage d'équipements techniques de fonctionnement ou de confort	Risque aigu Risque exogène	4	3,25	13
Risque physique	Risque de vagues de chaleur	Risque d'inconfort des utilisateurs du bâtiment	Risque aigu Risque exogène	5	2,5	12,5
Risque physique	Risque de retrait-gonflement des argiles	Risque d'instabilité des fondations du bâtiment	Risque aigu Risque exogène	4	2,75	11
Risque physique	Risque de hausse des températures	Risque d'inconfort dû à l'augmentation des températures	Risque chronique Risque exogène	4	2,5	10

Il est à noter que le niveau de priorité de ces risques dépend fortement de la localisation géographique de l'actif et de ses caractéristiques.

Pour diminuer l'impact de ces risques, la société de gestion met en place une cartographie de l'exposition des risques physiques du patrimoine détenu en direct par les fonds de Theoreim sur les aléas cités ci-dessus.

<sup>2</sup> Risques physiques, définis comme l'exposition aux conséquences physiques des facteurs environnementaux, tels que le changement climatique ou la perte de biodiversité.

Risque lié à la biodiversité

Typologie	Risques	Description du risque	Caractéristiques du risque	Probabilité /5	Impact brut /5	Niveau de priorité net (P*I)
Risque de transition et risque juridique et politique	Risque lié à l'artificialisation des sols plus réglementée	La réglementation en matière de biodiversité, mais aussi les attentes des investisseurs, sont de plus en plus fortes : objectif de zéro artificialisation nette fixé par la Loi Climat & Résilience et obligation de définition d'une stratégie pour atteindre les objectifs internationaux en matière de biodiversité (Art. 29 de la Loi Energie-Climat). Le risque se manifeste par les sanctions relatives à ces réglementations, mais également par la difficulté à attirer les investisseurs.	Risque exogène	4	2,25	9

Au-delà des risques retenus par l'article 29 LEC, Theorem a identifié d'autres principaux risques qui sont les suivants :

Risques liés à l'empreinte environnementale

Les risques liés à l'empreinte environnementale des actifs sont d'ordre juridiques et politiques, mais aussi d'image. Il s'agit principalement de respecter des mesures gouvernementales ou encore de suivre les bonnes pratiques de marché qui ont pour but de préserver l'environnement. La non prise en compte de ces mesures peut entraîner des conséquences financières pour le propriétaire de ces actifs.

On distingue des sous-types prioritaires de risques réglementaires sur lesquels Theorem définit pour l'ensemble de ses fonds gérés, des actions de réduction qui pourront être mises en œuvre. Ces risques constituent des risques de transition<sup>3</sup> et sont les suivants :

- Risque lié à l'obligation de réduire la consommation des bâtiments ;
- Risque lié à l'utilisation de produits dangereux ;
- Risque lié aux réglementations liées aux émissions de GES ;

Typologie	Risques	Description du risque	Probabilité /5	Impact brut /5	Niveau de priorité net (P*I)
Risque de transition	Risque lié à l'obligation de réduire la consommation des bâtiments	Risque dû à la mise en place de réglementations évolutives (DEET pour le tertiaire, opposabilité du DPE pour le logement, autres réglementations à l'échelle européenne)	5	3,5	17,5
Risque de transition Risque juridique et politique	Risque lié à l'utilisation de produits dangereux	Risque lié à la réglementation liée aux sols pollués : obligation d'utiliser des procédés et produits de dépollution lors des phases de construction, de rénovation et de cession en cas de pollution des sols.	4	2,5	10
Risque de transition	Risque lié aux réglementations liées aux émissions de GES	Risque lié à l'objectif d'atteinte de la neutralité carbone en 2050 faisant évoluer les réglementations de manière à diminuer les émissions de GES, par l'intermédiaire d'une taxe carbone par exemple.	3	3	9

Pour réduire l'impact de ces risques, la société de gestion mesure notamment la performance énergétique du patrimoine détenu en direct par les fonds de Theorem pour en améliorer la connaissance et effectue une veille pour diminuer le risque réglementaire.

Theorem a prévu une revue a minima annuelle du cadre de gestion des risques.

<sup>3</sup> Risques de transition, définis comme l'exposition aux évolutions induites par la transition écologique.

### **3- Un plan d'action visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques ESG**

Theorem a mis en place un plan d'actions sur la stratégie ESG qui s'articule au niveau corporate et au niveau des fonds gérés.

La concrétisation de ce plan d'actions permettra la réalisation des objectifs fixés par Theorem, l'identification et la planification des tâches liées à la stratégie ESG, et le chiffrage de chacune de ces tâches.

Les tâches du plan d'action sur la stratégie ESG de Theorem ont été identifiées en se reportant sur les différents indicateurs et objectifs que Theorem s'est fixé dans sa stratégie.

#### **I- LISTE DES PRODUITS FINANCIERS MENTIONNES EN VERTU DE L'ARTICLE 8 ET 9 DU REGLEMENT DISCLOSURE (SFDR)**

A fin décembre 2022, la société de gestion Theorem gérait 3 fonds immobiliers dont 2 catégorisés en Article 8 SFDR au regard de leurs caractéristiques.

Au 31/12/2022 Theorem avait 715 millions d'euros d'encours, dont 707 millions catégorisés Article 8 SFDR, soit 98,90% des encours totaux sous gestion.

Il s'agit de la SC Pythagore et de la SCPI LOG IN, catégorisés Article 8 SFDR car promouvant les caractéristiques environnementales et/ou sociales.

Au 31/12/2022, Theorem ne gère pas de fonds catégorisé Article 9 SFDR.