



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

Entité concernée	THEOREIM (SGP)
Période couverte	Exercice 2024
Date de publication	30 juin 2025



TABLE DES MATIERES

<u>Présentation de l'entité THEOREIM</u>	3
<u>A- DEMARCHE GENERALE DE L'ENTITE SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITE DE GOUVERNANCE</u>	5
1- Démarche générale de l'entité sur la prise en compte de critères ESG	5
2- Communication aux investisseurs sur les critères ESG	7
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	7
<u>B- MOYENS INTERNES DEPOSES PAR L'ENTITE</u>	9
1- Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG	9
2- Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de l'entité	10
<u>C- DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DE L'ENTITE</u>	10
1- Intégration des risques en matière de durabilité dans la politique de rémunération de l'entité	11
<u>D- STRATEGIE D'ENGAGEMENT AUPRES DES EMETTEURS OU VIS-A-VIS DES SOCIETES DE GESTION AINSI QUE SUR SA MISE EN ŒUVRE</u>	11
<u>E- TAXONOMIE EUROPEENNE ET COMBUSTIBLES FOSSILES</u>	11
1- Part des encours liés aux activités de l'entité en conformité avec la taxonomie européenne	11
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	11
<u>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</u>	12
<u>G- STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIES A LA BIODIVERSITE</u>	13
<u>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</u>	14
1- Le processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques liés à la prise en compte des critères ESG	14
2- Description des principaux risques en matière ESG	15
3- Un plan d'action visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques ESG	18
<u>I- LISTE DES PRODUITS FINANCIERS MENTIONNES EN VERTU DE L'ARTICLE 8 ET 9 DU REGLEMENT DISCLOSURE (SFDR)</u>	19
<u>J- RESUME DES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITE</u>	19



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.

Au 31/12/2024, la société de gestion Theorem gère 586,6 millions d'€ d'encours à travers 3 véhicules :

- SC Pythagore (Autre FIA)
- FPS Newton (FIA)
- SCPI Log In (FIA)

Au 31 décembre 2024, aucun des fonds d'investissement gérés par Theorem ne dépassaient 500 millions d'€ d'encours.

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 immatriculé 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.

Géré par la Société de Gestion de Portefeuille THEOREIM, Pythagore est un véhicule d'investissement, qui au 31/12/2024 enregistrait 428 474 743,30€ comme actif net.

Présentation du véhicule d'investissement LOG IN

LOG IN, est une société civile de placement immobilier à capital variable (la « **SCPI** ») qui a été constituée le 3 octobre 2022 et qui a reçu par l'AMF le visa SCPI n° 22-16.

La SCPI LOG IN a été immatriculée le 24 novembre 2022 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 920 755 287. Son siège social se situe au 105 - 109, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris.

Gérée par la Société de Gestion de Portefeuille THEOREIM, la SCPI LOG IN est un véhicule d'investissement qui a obtenu le label ISR en février 2023 et dont la valeur de réalisation au 31/12/2024 s'élève à 148 972 600 €.



Présentation du véhicule d'investissement FPS Newton

Newton est un FIA non agréé par l'Autorité des Marchés Financier de droit français prenant la forme juridique d'une société d'investissement à capital variable (« SICAV »).

Soumise au régime des fonds professionnels spécialisés (FPS), Newton a été constitué le 29 janvier 2021 et immatriculée au RSC de Paris le 26 février 2021.

Son siège social se situe au 105 - 109, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris.

Géré par la Société de Gestion de Portefeuille THEOREIM, FPS Newton est un véhicule d'investissement, qui au 31/12/2024 enregistre 9 195 149,09€ comme actif net.



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 par la Société de Gestion de Patrimoine 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 au sens des Articles 8 et 9 du Règlement SFDR. Il s'agit de favoriser l'investissement thématique environnemental et/ou social via ce dispositif réglementaire.

Le deuxième axe concerne l'aspect de gouvernance de la stratégie au niveau des actifs détenus indirectement et 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 ESG 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.

Le deuxième engagement pris au niveau de la société de gestion porte sur l'environnement, et plus particulièrement la thématique prégnante de l'atténuation du changement climatique. Theorem s'engage à exclure à hauteur de 90% minimum les actifs impliqués dans l'extraction, le transport, le stockage ou la manufacture de produits fossiles. Cette exclusion s'appuie sur le critère permettant de justifier l'absence de préjudice causé à l'objectif d'atténuation du changement climatique dans le cadre de la Taxinomie européenne.



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 (rapport annuel, bulletins trimestriels, DICI, prospectus, note d'informations, code de transparence 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 ;

Les documents précontractuels notamment les DICI sont revus et mis à jour si nécessaire à minima de façon annuelle. Quant au 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

Theorem est signataire des PRI (Principles for Responsible Investment) depuis janvier 2023.

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).

Malgré le caractère facultatif du reporting des PRI en 2024, Theorem a soumis son deuxième reporting en juillet 2024. Les progrès suivants, visibles sur les graphiques de synthèse ci-dessous témoignent de l'opérationnalisation de notre démarche ESG :

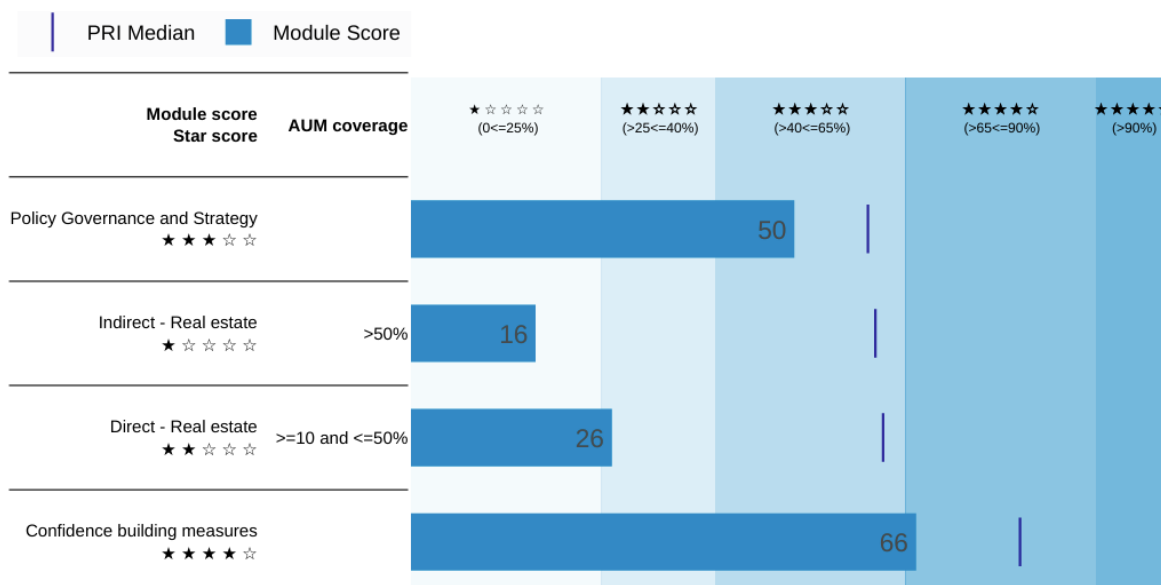
- **Policy, Governance & Strategy** : +13 points (50 % → 63 %), ce gain résulte principalement de la structuration renforcée de la gouvernance ESG – nomination d'un référent ESG dédié et formalisation de son rôle au sein du comité d'investissement – ainsi que de l'extension de notre reporting externe : publication d'un rapport sur la prise en compte des Principales incidences négatives et dépôt, sur la plateforme PRI, des lignes directrices détaillées sur les exclusions liées

THEOREIM

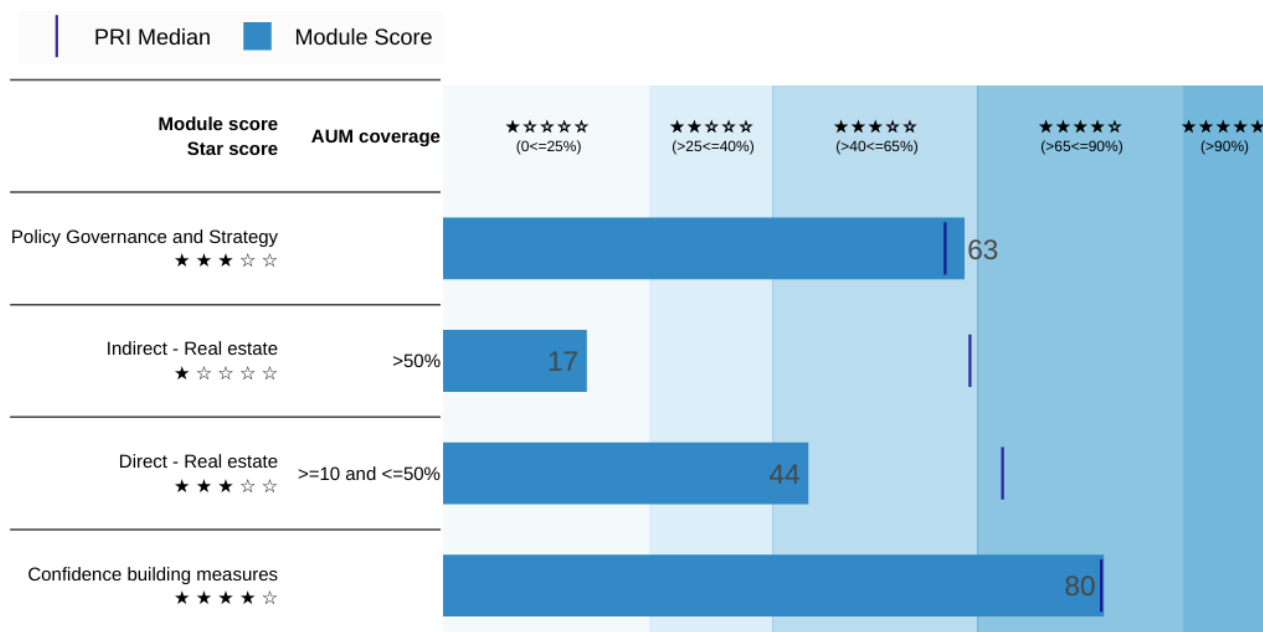
aux énergies fossiles.

- **Confidence Building Measures** : +1 point (16 % → 17 %), reflétant la mise en place d'une revue interne systématique et de formations dédiées pour l'ensemble des équipes.
- **Immobilier direct** : +18 points (26 % → 44 %), grâce à des audits énergie couvrant près de 70 % du parc et à la centralisation des données de consommation pour établir le premier bilan carbone.
- **Immobilier indirect** : +14 points (66 % → 80 %), via l'intégration obligatoire de critères ESG chez les assets managers externes et l'exclusion de plus de 90 % des actifs liés aux énergies fossiles.

Scores PRI 2023 de Theorem



Scores PRI 2024 de Theorem





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, Theoreim est une société de gestion à taille humaine, composée de 20 salariés au 31/12/2024 contre 17 salariés au 31/12/2023.

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

- Un des membres de la Direction Générale de Theoreim a, à sa charge, les activités immobilières, la responsabilité du suivi des engagements ESG et ISR de la société. En tant que Directeur du Comité ESG, il pilote la labellisation ISR immobilier de la SCPI LOG IN, et intervient dans le suivi de la démarche globale de réduction des impacts négatifs et de prise en compte du risque de durabilité.
- Theoreim a constitué une fonction ESG. A ce titre une membre des équipes de Fund Management a évolué au 1er janvier 2024 vers un poste de chargée de missions ESG. Elle a pour objectif d'accompagner les équipes d'investissement et les équipes de gestion (gérant de fonds et gestion locative) afin de développer et mettre en œuvre la stratégie ESG sur chacun des fonds gérés par Theoreim. Elle a également pour mission d'effectuer les contrôles de 1er niveau, de piloter l'analyse ESG, de faciliter la concrétisation d'actions ESG relatives aux actifs immobiliers gérés par Theoreim et de déployer de manière continue la politique extra-financière de la société de gestion.
- Un comité ESG annuel incluant les équipes dirigeantes au sein duquel est abordé 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. Concernant le fonds labellisé ISR, le comité a des objectifs plus précis tels que ;
 - Effectuer une revue de la méthodologie ESG, de la politique de gestion des risques ESG, de la politique d'engagement ESG des parties prenantes et valider toute modification ;
 - Suivre et valider la performance ESG des actifs compris dans le reporting ESG ;
 - Revoir et valider les plans d'amélioration et les budgets associés de ces mêmes actifs ;
 - Valider l'intégration de ces budgets dans le Business Plan de chacun de ces actifs.
- Pour renforcer son expertise RSE, Theoreim, 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.



Ressources financières

Theorem a alloué au cours de l'année 2024 une somme totale de 254,8 K€ HT aux enjeux ESG. Cette somme est répartie entre les travaux réalisés pour l'entité Theorem (9,9% de la somme) et ceux de ses fonds gérés (90,1% de la somme).

Ressources techniques

Theorem a mis en place des grilles de notations pour les fonds détenus indirectement ainsi que pour les actifs détenus en direct. La mise en place de ces grilles a été supervisée par le cabinet de conseil ESG.

Pour les acquisitions en direct (immeubles) par les fonds gérés par Theorem, l'équipe immobilier utilise un outil externe « R4RE » qui permet de faire l'analyse des risques climatiques sur les immeubles au moment de leur acquisition. Pour les acquisitions de la SCPI LOG IN plus précisément, Theorem fait appel à divers cabinets d'experts afin d'obtenir des audits des risques climatiques, Net Zero, Biodiversité ou encore qualité de l'air & de l'eau.

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 2024, 2 formations ont été dispensées à la majorité des collaborateurs entre les mois de juin et novembre 2024.

Ces formations portaient sur les thématiques suivantes :

- Formation 2 : Fresque de l'immobilier ;
- Formation 3 : Formation aux ordres de grandeurs des émissions de GES dans l'immobilier ;

Elles font suite aux 7 formations dispensées depuis 2022.

Les collaborateurs n'ayant pas suivi ces formations, notamment les nouveaux collaborateurs qui ont rejoint Theorem a posteriori, 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 2025.

De plus, au 1^{er} trimestre 2024, la majorité des collaborateurs des pôles ESG, Investissement, Asset management et Fund management ont obtenu la certification AMF Durable.

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 2024, les membres de la Direction de Theorem ont, tout comme les collaborateurs, suivi les 2 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. Par ailleurs 2



membres de la direction ont obtenu la certification AMF Durable au 1^{er} trimestre 2024.

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 la chargée de missions ESG, les gérants de fonds (membres votants du comité d'investissement), la 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 de politique de vote.

D- STRATEGIE D'ENGAGEMENT AUPRES DES EMETTEURS OU VIS-A-VIS DESSOCIETES 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 applicable 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 31/12/2024 alignée avec la Taxonomie est égale à 10% en termes de chiffre d'affaires et 13% en termes d'OpEx.

REPORTING TAXINOMIE - THEOREIM		
CHIFFRE D'AFFAIRES	OPEX	CAPEX
10%	13%	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 31/12/2024 dans des immeubles participants au stockage ou au transport de combustibles fossiles s'élève à 0,18% contre 0,02% en 2023. Cette augmentation est due à un meilleur taux de couverture de la donnée sur les participations indirectes de la SC PYTHAGORE (97% contre 86% au 31/12/2023). La part des encours des fonds FPS Newton et LOG IN dans des immeubles participants au stockage ou au transport de combustibles fossiles est nulle.

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 d'aligner les objectifs de Theoreim avec l'accord de Paris (articles 2 et 4), la société de gestion a d'abord réalisé une cartographie de la performance énergétique de son parc sous gestion. Cette cartographie repose sur la collecte rigoureuse des données de consommation énergétique, préalable indispensable pour définir et fixer nos cibles de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES).

La collecte, entamée dès les premières années, s'est poursuivie en 2024 ; elle reste toutefois complexe du fait de la diversité de notre stratégie d'investissement. Par exemple, pour le fonds Pythagore, seuls 21 % des immeubles étaient détenus directement en 2024. Pour améliorer la remontée d'informations, nous avons adressé à chaque société de gestion une grille ESG annuelle. Le taux de réponse, encore limité sur certains indicateurs, progresse depuis 2023.

La SC Pythagore peut désormais communiquer sur les indicateurs suivants :

Incidence négative	Indicateur	Valeur	Taux de couverture
Exposition aux énergies fossiles	Part des actifs immobiliers destinés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la manufacture de produits fossiles	0,26%	92,6%
Exposition à l'inefficacité énergétique	Part des Actifs Immobiliers ayant un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) de classe C ou bien inférieure (classe C à G).	60,87%	24%
Intensité énergétique	Consommation énergétique moyenne des actifs immobiliers en (kWhEF/(m².an))	123,2	81%
Émissions de gaz à effet de serre	Émissions de Gaz à effet de serre moyennes du portefeuille par m² sur l'année (kg.eqCO2/(m².an))	25,9	70%

Les valeurs données ci-dessus dépendent de la collecte des données. L'ensemble des gestionnaires de fonds ont été interrogés. Les valeurs transmises sont ainsi agrégées en fonction de la part de chaque investissement dans le portefeuille au 31/12/2024. Concernant les actifs détenus en direct, les consommations énergétiques correspondent aux consommations pour l'exercice 2024.

A noter que 2024 est la première année pour laquelle la SC Pythagore communique sur les émissions de gaz à effet de serre, traduisant des résultats positifs du travail effectué sur la collecte de données.

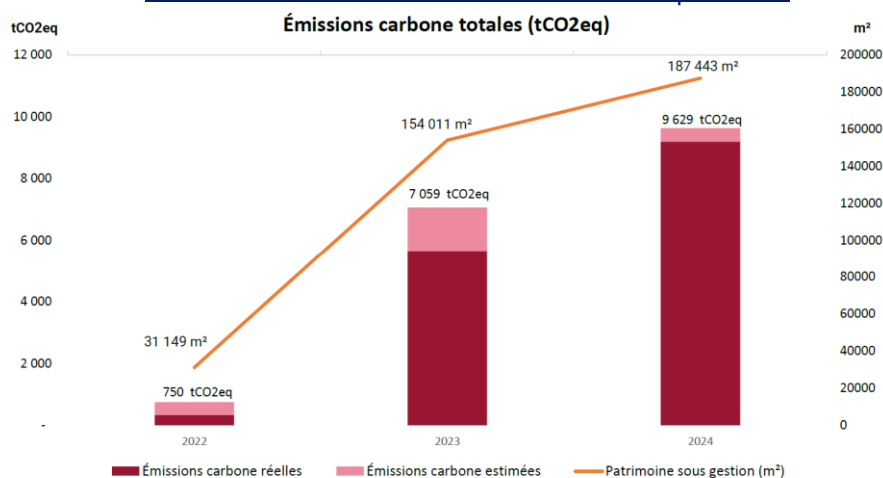
Concernant la SCPI LOG IN, spécialisée en logistique européenne, le taux de couverture des données énergétiques a atteint 65,3 % en 2024 (contre 41 % en 2023). Cette amélioration est due à la réalisation d'un certain nombre d'audits « Energy & Net Zero », au renforcement de la due diligence ESG lors des acquisitions et à un dialogue renforcé avec les locataires. Cette phase d'audit constitue la première étape de notre stratégie climat.

Afin de formaliser des objectifs chiffrés de réduction des émissions, nous prévoyons de finaliser nos cibles GES au cours de l'année 2025.

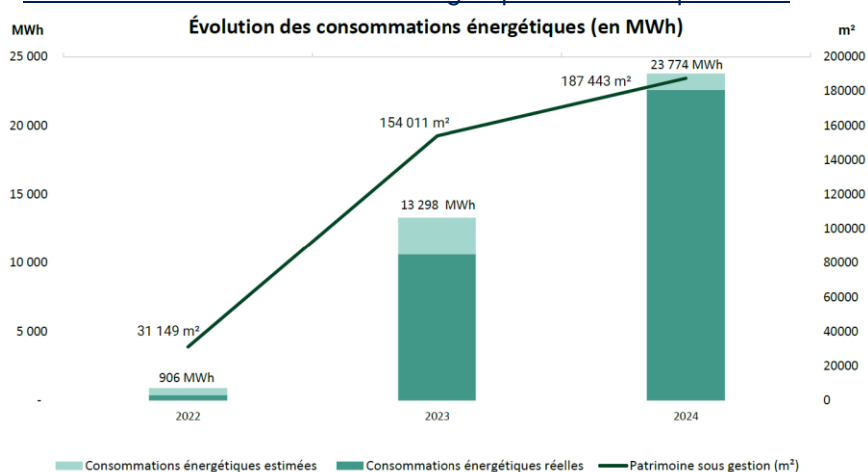
Parallèlement, le Bilan Carbone 2024, couvrant désormais les actifs en direct et une partie des émissions corporate, s'élève à 9 628 tCO₂eq (contre 7 058 tCO₂eq en 2023). L'augmentation de 36 % des émissions pour un parc élargi de 22 % en surface s'explique principalement par l'acquisition, dans la SCPI LOG IN, d'un actif très énergivore. Cette opération, conforme à notre stratégie « Best-in-progress », vise à améliorer des bâtiments existants, et le locataire, acteur du Life Science, est engagé dans une démarche durable et un objectif Net Zero.



Evolution des émissions carbone totales depuis 2022



Evolution des consommations énergétiques totales depuis 2022



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

Concernant les actifs en direct, notre stratégie d'alignement avec les objectifs biodiversité à long terme repose d'abord sur la réalisation d'audits biodiversité : ceux-ci couvrent l'ensemble des actifs de la SCPI LOG IN et les actifs jugés les plus stratégiques de la SC Pythagore. La deuxième phase consiste à intégrer au plan d'action des fonds concernés les recommandations prioritaires issues de ces audits. L'enjeu n'est pas d'élaborer un cadre générique, mais de déployer, pour chaque actif, des mesures adaptées à ses spécificités environnementales.

Lancée en 2024, la stratégie biodiversité de Theoreim se manifeste, d'une part, par des audits volontaires sur certains actifs de la SC Pythagore et, d'autre part, par la réalisation (ou la budgétisation) d'audits ISR portant sur l'intégralité du parc de la SCPI LOG IN. Plusieurs de ces audits ont déjà abouti à l'élaboration d'un plan d'action biodiversité. Sur la SCPI LOG IN, ce volet représente plus de 20 % du budget ESG 2025, et inclut notamment la poursuite des audits, la création de parkings végétalisés et l'installation d'abris dédiés à la faune.



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 Theoreim, 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 Theoreim, 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 Theoreim.

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 TCFD¹ :

- 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 Theoreim.

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

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

¹ Task Force on Climate-Related Financial Disclosures

Gestion des risques ESG

La gestion des risques ESG au sein de Theoreim 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 ESGRisques 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 physiques² 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.

² 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 durisque	Probabilité /5	Impact brut /5	Niveau de priorité net (P*I)
Risque de transition etrisque 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	5	2,5	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 transition³ 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 et 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 à minima annuelle du cadre de gestion des risques.

³ 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

Theoreim 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 Theoreim, 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 Theoreim ont été identifiées en se reportant sur les différents indicateurs et objectifs que Theoreim s'est fixé dans sa stratégie.

- Au niveau corporate, le plan d'action consiste, en autres, à :
 - Former annuellement les collaborateurs : Une formation est déjà prévue au cours du 2ème trimestre 2025 sur la thématique de la valeur Verte.
 - Engager les parties prenantes à travers une charte environnementale, des comités verts et des guides de bonnes pratiques ;
 - Mesurer les émissions carbone de l'entité à travers la réalisation d'un bilan carbone annuel ;
 - Exclure à hauteur de 90% minimum les actifs impliqués dans l'extraction, le transport, le stockage ou la manufacture de produits fossiles.
- Au niveau des actifs détenus indirectement, Theoreim a un champ d'action limité qui consiste à mener une due diligence ESG à l'acquisition ainsi qu'à suivre annuellement une liste d'indicateur environnementaux. Cette liste de critères tend à évoluer dans le temps.
- Au niveau des actifs détenus en direct, Theoreim a mis en place des actions découlant des audits menés sur différentes thématiques. La SCPI LOG IN poursuit son engagement ESG sur l'année 2025 dans le cadre du label ISR en déployant un plan d'action directement issu des recommandations formulées lors des audits approfondis (énergie et carbone, biodiversité, risques climatiques, qualité de l'air et de l'eau). Ce plan se traduit par un programme d'investissement d'environ 320 K€ dédié à l'ESG, représentant près de 24 % du plan de travaux total de la SCPI sur 2025. Les coûts sont répartis selon quatre grands axes :

- **Études et audits (~ 33 %)**

- Évaluation de la performance énergétique
- Trajectoire Net Zéro
- Qualité de l'air et de l'eau
- Analyse des risques climatiques

Ces études fournissent une vision précise des pistes d'amélioration ESG et permettent de hiérarchiser les priorités d'action.

- **Biodiversité (~ 25 %)**

- Conversion de certains espaces en parkings « verts »
- Entretien et renouvellement des aménagements végétalisés
- Installation d'abris pour la faune

Ces mesures visent à préserver et développer les écosystèmes sur les actifs LOG IN.

- **Réglementation (~ 12 %)**

- Inspection des réseaux de gaz
- Mise aux normes des parkings

Ces actions spécifiques garantissent la conformité aux évolutions légales et réglementaires.

- **Énergie (~ 31 %)**

- Remplacement d'équipements (chaudières, éclairages)
- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques
- Mise en place d'un système de gestion technique centralisée (BMS)

Ce volet vise à réduire l'empreinte carbone et à améliorer l'efficacité énergétique.

Concernant le fonds Pythagore, la stratégie ESG volontaire met en avant la mise en conformité au Décret Tertiaire : un budget dédié a été alloué à l'installation d'une GTB sur l'ensemble des actifs de la SC Pythagore, afin d'optimiser en continu leur performance énergétique. Parallèlement, des audits biodiversité ont été réalisés sur les sites les plus stratégiques, et les recommandations issues de ces expertises (plantations, aménagements écologiques, préservation des corridors naturels) ont d'ores et déjà été intégrées au plan de travaux.

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

A fin décembre 2024, la société de gestion Theoreim gère 3 fonds immobiliers dont 2 catégorisés en Article 8 SFDR au regard de leurs caractéristiques.

Au 31/12/2024 Theoreim gère 586,6 millions d'euros d'encours, dont 577,4 millions catégorisés Article 8 SFDR, soit 98,4% 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 31/12/2024, Theoreim ne gère pas de fonds catégorisé Article 9 SFDR.

J- RESUME DES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITE

Les incidences négatives en matière de durabilité représentent les impacts potentiels des investissements sur les facteurs de durabilité externes. Theoreim est consciente des incidences négatives intrinsèques à l'activité immobilière. Toutefois, elle ne dispose pas, à ce stade, de suffisamment d'informations pour présenter une vision pertinente des principales incidences négatives qu'elle génère. Elle n'est donc pas en mesure de prendre en compte ses principales incidences négatives à l'échelle de la société de gestion. Elle prend tout de même en compte les PAI sur la SCPI LOG IN. Au 31/12/2024, la société de gestion a communiqué les indicateurs suivants :

- La part des actifs immobiliers détenus en direct destinés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la manufacture de produits fossiles ;
- La part des actifs immobiliers détenus en direct non efficaces sur le plan énergétique via la part des actifs immobiliers ayant un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) de classe C ou bien inférieure (classes C à G) ;
- Les consommations énergétiques du bâtiment en kWh/m² pour les actifs immobiliers détenus en direct ;
- Les émissions de gaz à effet de serre sur les scopes 1 et 2 en kgCO₂eq/m² pour les actifs immobiliers détenus en direct ;
- La part des actifs non équipés d'un système de tri des déchets d'exploitation ;
- La part moyenne de parcelle artificialisée sur le portefeuille (Coefficient de Biotope par Surface ou indicateur équivalent)

INCIDENCES NÉGATIVES	INDICATEUR	VALEUR	TAUX DE COUVERTURE
Exposition aux énergies fossiles	Part des actifs immobiliers détenus en direct destinés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la manufacture de produits fossiles	0%	100%
Exposition à l'inefficacité énergétique	Part des actifs immobiliers ayant un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) de classe C ou bien inférieure (classes C à G)	62%	100%
Intensité énergétique	Consommations énergétiques moyenne en kWhEF/m².an	196,85 kWhEF/m².an	65,3%
Émissions de gaz à effet de serre	Émissions de gaz à effet de serre sur les scopes 1 et 2 en kgCO2eq/m².an	57,15 kgeq.CO2/m².an	65,3%
Tri des déchets	Part des actifs non équipés d'un système de tri des déchets	88%	100%
Artificialisation des sols	Part moyenne de parcelle artificialisée sur le portefeuille (Coefficient de Biotope par Surface ou équivalent)	85%	100%

Les indicateurs consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre communiqués utilisent les données de l'année 2023, obtenues auprès des locataires à la fin de l'année 2024. Les données de l'année 2024 sont en cours de collecte.