

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

Entité concernée	THEOREIM (SGP)
Période couverte	Exercice 2025
Date de publication	30 juin 2026

TABLE DES MATIERES

Présentation de l'entité THEOREIM	3
A- DEMARCHE GENERALE DE L'ENTITE SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITE DE GOUVERNANCE	5
• Démarche générale de l'entité sur la prise en compte de critères ESG	5
• Communication aux investisseurs sur les critères ESG	9
• 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	9
B- MOYENS INTERNES DEPLOYES PAR L'ENTITE	11
• Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG	11
• Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes de l'entité	12
C- DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DE L'ENTITE	13
• Intégration des risques en matière de durabilité dans la politique de rémunération de l'entité	13
D- STRATEGIE D'ENGAGEMENT AUPRES DES EMETTEURS OU VIS-A-VIS DES SOCIÉTÉS DE GESTION AINSI QUE SUR SA MISE EN ŒUVRE	14
E- TAXONOMIE EUROPÉENNE ET COMBUSTIBLES FOSSILES	14
• Part des encours liés aux activités de l'entité en conformité avec la taxonomie européenne	14
• Part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles, absentes de l'acte délégué en vertu de l'article 4 de ce règlement	14
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	15
G- STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ	16
H- DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES DANS LA GESTION DES RISQUES, NOTAMMENT LES RISQUES PHYSIQUES, DE TRANSITION ET DE RESPONSABILITÉ LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET À LA BIODIVERSITÉ	17
• Le processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques liés à la prise en compte des critères ESG	17
• Description des principaux risques en matière ESG	18
• Un plan d'action visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques ESG	23
I- LISTE DES PRODUITS FINANCIERS MENTIONNÉS EN VERTU DE L'ARTICLE 8 ET 9 DU RÈGLEMENT DISCLOSURE (SFDR)	24
J- RÉSUMÉ DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ	24

Présentation de l'entité THEOREIM

Créée en 2020, Theoreim 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, Theoreim 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.

Theoreim 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. 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 décembre 2025, Theoreim gère 602,2 millions d'€ d'encours à travers 3 véhicules :

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

Au 31 décembre 2025, aucun des fonds d'investissement gérés par Theoreim ne dépassait 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, PYTHAGORE classé article 8 au sens du règlement SFDR. Au 25 décembre 2025 enregistré 389 477 200,68€ 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 classée article 8 au sens du règlement SFDR. Elle a obtenu le label ISR en février 2023, renouvelé en février 2026 sous le référentiel v3, et dont la valeur de réalisation au 31/12/2025 s'élève à 206 656 906 €

Présentation du véhicule d'investissement FPS Newton

FPS Newton est un FIA non agréé par l'Autorité des Marchés Financiers 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 RCS de Paris le 26 février 2021.

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

Géré par Theoreim, FPS Newton est un véhicule d'investissement classé article 6 au sens du règlement SFDR. Au 31/12/2025 enregistre 6 080 617,83€ comme actif net.

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

- **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, Theoreim 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 Theoreim 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 Theoreim ;
- Au niveau des actifs (immeubles) détenus directement par les fonds gérés par Theoreim, 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 Theoreim, avec une responsabilité limitée pour la société de gestion Theoreim.

De ces axes stratégiques découlent des engagements dans les caractéristiques et objectifs ESG pris par Theoreim. En effet, les engagements pris au niveau Corporate par la Société de Gestion 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 Theoreim permettent quant à eux de témoigner du niveau d'ambition visé par Theoreim, 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), Theoreim ne maîtrise pas les actions mises en œuvre sur le patrimoine sous-jacent. Son levier d'action repose principalement dans le processus d'investissement et de sélection des fonds cibles, l'analyse ESG préalable à l'investissement et la collecte annuelle d'informations extra-financières auprès des gérants externes.

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

A l'échelle des actifs détenus directement par ses fonds gérés, Theoreim 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, Theoreim 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, Theoreim souhaite « *Impliquer les parties prenantes dans une démarche durable* ». Pour ce faire, Theoreim 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'investissement* ».

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. Theoreim 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 Theoreim s'articule également autour des réglementations françaises et européennes. Cette stratégie permet à Theoreim 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

Theoreim 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. Theoreim 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.

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

Theoreim 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 Theoreim (<https://theoreim.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, DIC, 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 DIC sont revus et mis à jour si nécessaire 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.

- **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**

Theoreim 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, Theoreim 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).

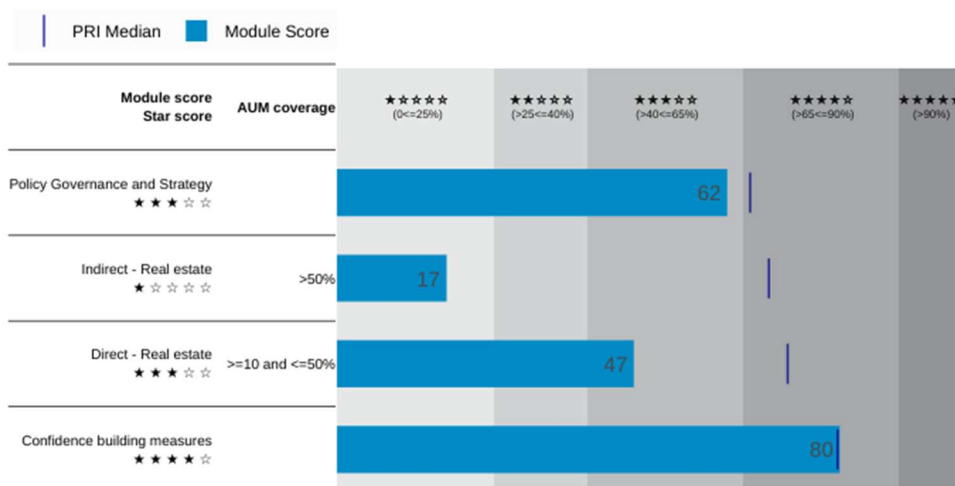
Conformément aux obligations de reporting PRI devenues obligatoires en 2025, Theoreim soumettra son quatrième reporting PRI (portant sur l'exercice 2025) en juillet 2026. Les évolutions suivantes, visibles sur les graphiques de synthèse ci-dessous témoignent de l'opérationnalisation de notre démarche ESG :

Rapport Article 29

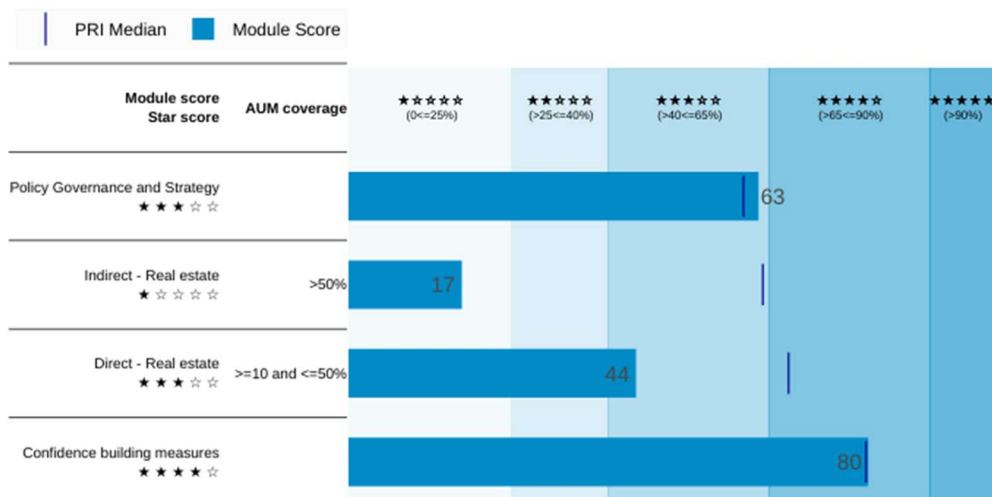
THEOREIM

- Policy, Governance & Strategy : -1 point (63 % → 62 %), bien que le bilan reflète des améliorations significatives sur le reporting externe et la stratégie climatique, la baisse constatée s'explique par des corrections apportées sur les éléments de formalisations de politiques.
- Confidence Building Measures : stable, scores identiques d'une année sur l'autre, témoignant de la constance de l'approche de Theorem en matière de mesures de renforcement de la confiance.
- Immobilier direct : +3 points (44 % → 47 %), porté principalement par la forte progression des engagements vis-à-vis des investisseurs, l'amélioration du suivi des gestionnaires tiers et l'engagement parties prenantes.
- Immobilier indirect : stable (17 % → 17 %), traduisant des pratiques ESG des gérants externes stables mais avec un potentiel de progression important.

Scores PRI 2025 de Theorem



Scores PRI 2024 de Theorem



B- MOYENS INTERNES DEPLOYES PAR L'ENTITE

- **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 17 salariés au 31/12/2025.

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 un 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

Theoreim a alloué au cours de l'année 2025 une somme totale de 207 K€ HT aux enjeux ESG. Cette somme est répartie entre les travaux réalisés pour l'entité Theoreim (14% de la somme) et ceux de ses fonds gérés (86% de la somme).

Ressources techniques

Theoreim 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. Le dispositif s'appuie également sur la politique de gestion des risques ESG de THEOREIM, applicable à l'ensemble des Fonds Gérés.

Pour les acquisitions en direct (immeubles) par les fonds gérés par Theoreim, 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, Theoreim fait appel à divers cabinets d'experts afin d'obtenir les audits des risques climatiques, Net & Zero, Biodiversité ou encore qualité de l'air & de l'eau.

Pour les actifs détenus indirectement (via des fonds gérés par d'autres sociétés de gestion), le suivi dépend des informations transmises par les sociétés de gestion.

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

Theoreim 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, Theoreim prévoit des sensibilisations et formations à minima annuellement de tous ses collaborateurs.

Au cours de l'année 2025, 2 formations ont été dispensées à la majorité des collaborateurs : une Formation Valeur Verte en juin 2025 et une Formation sur la Taxinomie européenne en octobre 2025. Elles font suite aux 9 formations dispensées depuis 2022. Les collaborateurs n'ayant pas suivi ces formations, notamment les nouveaux collaborateurs qui ont rejoint Theoreim a posteriori, se sont vu transmettre le support des dernières formations dès leur arrivée au sein de l'entreprise. Ce cycle de formation se poursuivra également au cours de l'année 2026.

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

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

Les membres de la Direction de la société de gestion Theoreim, 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 2025, les membres de la Direction de Theoreim 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 1er trimestre 2025.

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

Theoreim 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, Theoreim 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 Theoreim.

La société de gestion Theoreim 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.

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

Compte tenu de son activité de gestion de FIA immobiliers et de l'absence d'investissement direct en titres cotés donnant lieu à l'exercice de droits de vote auprès d'émetteurs, les informations relatives à la stratégie d'engagement actionnarial ne sont pas applicables à Theoreim.

E- TAXONOMIE EUROPEENNE ET COMBUSTIBLES FOSSILES

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

Au 31 décembre 2025, la part alignée avec la Taxonomie européenne ressort à 10 % sur l'indicateur chiffre d'affaires, 25 % sur l'indicateur OPEX et 0 % sur l'indicateur CAPEX.

REPORTING TAXINOMIE - THEOREIM		
CHIFFRE D'AFFAIRES	OPEX	CAPEX
10%	25%	0%

- **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**

Au 31 décembre 2025, la part des encours de Theoreim dans des immeubles participant au stockage ou au transport de combustibles fossiles est de 0,17%.

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 alignés avec l'accord de Paris, Theoreim a entrepris une cartographie de la performance énergétique de son parc immobilier (de ses fonds gérés).

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

La démarche de collecte entreprise au cours des premières années a continué sur l'année 2025 notamment pour les nouvelles acquisitions. Il est important de noter que la stratégie d'investissements des fonds de Theoreim, complique la récolte de données. En effet concernant le fonds Pythagore, seul 21,3% du portefeuille immobilier est constitué d'immeubles détenus directement en 2025.

Theoreim a transmis à toutes les sociétés de gestion pour les participations dans lesquelles Pythagore est investi, une grille d'évaluation ESG annuelle. Cependant, le taux de réponse est représentatif sur un nombre d'indicateurs limités et en évolution depuis 2023. Concernant la SCPI LOG IN, il s'agit d'une SCPI investie dans le secteur de la logistique et de l'activité en Europe. En 2025, le taux de couverture de la donnée récupérée s'élève à 53,7% (en taux surfacique contre 63% en 2024 et 41% en 2023). La société de gestion fait ses meilleurs efforts pour récupérer et communiquer des indicateurs fiables et représentatifs de son patrimoine immobilier, c'est pourquoi, les objectifs en termes d'émissions de GES sont en cours de définition et dépendent de la communication des locataires.

Theoreim a réalisé un Bilan Carbone au titre de l'exercice 2025. Celui-ci porte sur le Patrimoine en direct et sur une partie des données corporate, et s'élève à 13 391,9 tCO₂eq (contre 9 639,1 tCO₂eq en 2024).

Le patrimoine sous gestion a augmenté de 41 % en surface (188 958 m² en 2024, 266 722 m² en 2025, hors parkings), ce qui explique principalement la hausse des émissions. Les consommations énergétiques progressent de 34 % (de 23 687 MWh à 31 705 MWh) et l'intensité carbone surfacique s'établit à 35,9 kgCO₂eq/m² (contre 35,3 kgCO₂eq/m² en 2024), hausse liée en partie à des investissements dans des pays aux mix énergétiques plus carbonés. Ces augmentations ne doivent pas être vues négativement : elles représentent la stratégie d'investissement de LOG IN qui se veut « best-in-Progress » avec une capacité d'amélioration sur le long terme.

Sur la couverture des données, le taux s'élève à 72 % pour 2025 (contre 95 % en 2024) : cette baisse pénalise le bilan carbone car les estimations sont souvent conservatives. Les audits Net Zéro et les analyses des TDD ont toutefois permis d'affiner notre connaissance du parc et de préciser certaines hypothèses (notamment pour les fuites de fluides frigorigènes).

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

Au 31 décembre 2025, Theorem a poursuivi la phase d'audit biodiversité lancée au cours de l'année 2024 afin de mettre en place une stratégie d'alignement aux objectifs liés à la biodiversité. Toutefois, des diagnostics à l'échelle du patrimoine sont toujours en cours de réalisation en 2025 pour identifier les enjeux en biodiversité et plusieurs indicateurs relatifs à la biodiversité seront suivis.

En effet, Theorem met en place sa politique sur les actifs ayant un potentiel d'amélioration afin d'avoir une contribution significative sur la réduction des pressions et des impacts sur la biodiversité.

Les indicateurs suivants, sous réserve des retours des différents diagnostics de biodiversité réalisés sur les actifs détenus directement, seront ainsi mis en place progressivement lors du déploiement opérationnel de la stratégie :

Thématique	Indicateurs	Objectifs
Préservation de la biodiversité	% 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

Theorem s'engage à lancer systématiquement un audit de biodiversité sur les actifs ayant un potentiel d'amélioration afin d'avoir une contribution significative sur la réduction des pressions et des impacts sur la biodiversité. Une fois les audits menés, Theorem intègre au plan de travaux les actions pertinentes en accord avec le locataire.

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 :

¹ Task Force on Climate-Related Financial Disclosures

- 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.

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. Ce dispositif de gestion des risques ESG est intégré au dispositif de contrôle interne de THEOREIM.

Le dispositif ESG/ISR fait l'objet d'un contrôle permanent de 2nd niveau réalisé par la RCCI dans le cadre du programme annuel de conformité et de contrôle interne (« PCCI »), établi selon une approche par les risques. Ces contrôles portent notamment sur la bonne application de la méthodologie ESG, la mise à jour de la cartographie des risques extra-financiers, la conformité du dispositif ESG/ISR et la cohérence des informations publiées, en particulier dans le rapport article 29 LEC, le code de transparence et la documentation relative aux fonds labellisés ISR. Le dispositif ESG/ISR est également intégré au plan de contrôle périodique triennal, réalisé par un prestataire externe (IQEQ Compliance Consulting), afin d'apprécier l'efficacité du dispositif de contrôle permanent de 1^{er} et de 2nd niveau et, le cas échéant, de formuler des recommandations complémentaires.

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 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 du risque	Probabilité /5	Impact brut /5	Niveau de priorité net (P*I)
Risque de transition environnementale 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, Theoreim 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 Theoreim 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 ;

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

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 a minima annuelle du cadre de gestion des risques.

- **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 tous les deux ans à minima les collaborateurs : une formation spécifique pour les équipes concernées est prévue au cours du second semestre 2026
- 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 a poursuivi 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 s'est traduit par la réalisation de travaux pour 151 k€ comprenant la mise en place d'éclairage LED, l'installation de bornes de recharge, le lancement d'étude de faisabilité d'installation de GTB etc...) Concernant 2026, Theoreim prévoit un programme d'investissement de 685 K€ dédié à l'ESG, représentant près de 34,7% du plan de travaux total de la SCPI. Les coûts sont répartis selon quatre grands axes :

- **Etudes et audits (20,3 %)**
- **Biodiversité (15,4 %) – ajout ruches/hôtels à insectes**
- **Réglementation (34,3 %) : réseaux gaz / GTB / bornes recharge VE / aménagement parkings**
- **Énergie (30,0 %) : remplacement équipements (chaudières, éclairages)**

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 soumis au Décret BACS, afin d'optimiser en continu leur performance énergétique. Parallèlement, des audits biodiversité ont été finalisés sur les sites les plus stratégiques, et plusieurs actions issues des recommandations formulées dans le cadre de ces expertises ont été engagées, notamment l'installation de ruches et de nichoirs, ainsi que le lancement de projets de végétalisation sur certaines parcelles.

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

A fin décembre 2025, la société de gestion Theoreim gère 3 fonds immobiliers dont 2 catégorisés en Article 8 SFDR au regard de leurs caractéristiques.

Au 31/12/2025 Theoreim gère 602,2 millions d'euros d'encours, dont 596,1 millions catégorisés Article 8 SFDR, soit 99% 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 31/12/2025, 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 totalité des fonds détenus par la société de gestion. Elle prend en compte les PAI sur la SCPI LOG IN. Au 31/12/2025, 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 Energétique (DPE) de classe C ou bien inférieure (classes C à G)	82%	100%
Intensité énergétique	Consommations énergétiques moyenne en kWhEF/m².an	92,61 kWhEF/m².an	53,7%
Émissions de gaz à effet de serre	Emissions de gaz à effet de serre sur les scopes 1 et 2 en kgCO2eq/m².an	28,9 kgeq.CO2/m².an	53,7%
Tri des déchets	Part des actifs non équipés d'un système de tri des déchets	23%	100%
Artificialisation des sols	Part moyenne de parcelle artificialisée sur le portefeuille (Coefficient de Biotope par Surface ou équivalent)	84%	100%

Les indicateurs consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre communiqués utilisent les données de l'année 2025.