

Code de transparence

SCPI LOG IN

THEOREM

19/07/2022

Màj : 03/05/2023

Table des matières

1. Présentation du code de transparence.....	4
1.1 Le Label ISR	4
Une certification externe.....	4
Une référence en Europe	4
1.2 Objectif du code de transparence	4
1.3 Conformité au Code de Transparence	5
2. Liste des fonds concernés par ce Code de transparence.....	5
3. Données générales sur la société de gestion	5
3.1. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code	5
3.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?	5
3.3. Comment la société de gestion a-t-elle formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?	6
3.4. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?	6
3.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?	7
3.6. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?	8
3.7. Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?	8
3.8. Quel est l'encours total des actifs ISR de la société de gestion ?	8
3.9. Quel est le pourcentage des actifs ISR de la société de gestion rapporté aux encours totaux sous gestion ?	8
3.10. Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?	9
4. Données générales sur le fonds ISR immobilier présenté dans ce Code de Transparence.....	9
4.1. Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?	9
Objectif environnemental.....	9
Objectif social.....	Erreur ! Signet non défini.
Objectif de gouvernance.....	Erreur ! Signet non défini.
4.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs formant l'univers d'investissement du fonds ?	10
4.3. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?	10
Pilier environnemental.....	10
Pilier social	10
Pilier gouvernance.....	10

4.4. Quels principes et critères liés au changement climatique sont pris en compte par le fonds ?.....	11
4.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG (construction, échelle d'évaluation, ...) ?.....	11
4.6. A quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des émetteurs ? Comment sont gérées les controverses ?.....	11
5. Processus de gestion	11
5.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	11
5.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	12
5.3. Comment sont pris en compte les émetteurs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?	12
5.4. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?	12
5.5. Une part des actifs du fonds est-elle investie dans des organismes solidaires ?	12
5.6. Le fonds pratique-t-il le prêt / emprunt de titres ?	12
5.7. Le fonds utilise-t-il des instruments dérivés ?.....	12
5.8. Le fonds investit-il dans des OPC ?	13
6. Contrôle ESG	13
6.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ?.....	13
7. Mesures d'impact et reporting ESG	13
7.1. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?	13
7.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?	14
7.3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du fonds ?	14
7.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique de vote et de sa politique d'engagement ?	15

1. Présentation du code de transparence

Le présent Code de transparence est adapté du code de transparence de l'Association Française de la Gestion Financière (AFG) et du Forum pour l'Investissement Responsable (FIR) afin qu'il puisse s'appliquer aux Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en immobilier. Il est obligatoire pour tous les fonds ISR (Investissement socialement responsable) immobiliers ouverts au public et gérés par des sociétés de gestion adhérentes de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM).

1.1 Le Label ISR

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière, en intégrant la prise en compte de critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG) dans leurs processus d'investissement et de gestion.

Une certification externe

Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable, au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

Une référence en Europe

Le label ISR occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et la seconde en termes d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.

Le label ISR est un gage de crédibilité et de visibilité pour les fonds labellisés ISR et une garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR pour les investisseurs.

1.2 Objectif du code de transparence

Ce code de transparence a vocation à :

- Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante ;
- Contribuer au renforcement d'une auto-régulation plus pro-active favorisant le développement et la promotion des fonds ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

Principe directeur

Les fonds signataires du Code se doivent de donner des informations exactes en langage clair et compréhensible par un large public, adéquates et actualisées, pour permettre à l'ensemble des parties prenantes, plus particulièrement aux investisseurs et épargnants, de mieux comprendre la prise en compte des politiques et les pratiques d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement des fonds.

1.3 Conformité au Code de Transparence

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est une part essentielle du positionnement stratégique et de la gestion de la SCPI LOG IN. Ainsi, les réponses au présent Code de Transparence ont pour objectif d'apporter aux investisseurs et aux parties prenantes des informations claires et précises sur l'ensemble de la gestion ISR de la Société de Gestion de Portefeuille (SGP) Theorem, pour le compte de la SCPI LOG IN.

La Société de Gestion Theorem s'engage donc à être transparente. La réponse complète au Code relatif à la gestion ISR du fonds LOG IN peut être consultée ci-après.

Les réponses aux questions du présent document engagent la seule responsabilité de la Société de Gestion Theorem. La SCPI LOG IN respecte l'ensemble des recommandations du Code.

Ce document sera rendu public sur le site internet de la société.

2. Liste des fonds concernés par ce Code de transparence

Le présent Code de Transparence s'applique au fonds nommé LOG IN. Il s'agit d'un fonds ayant vocation à investir, directement ou indirectement, dans des actifs immobiliers d'entreprise et visera principalement mais non exclusivement une typologie de locaux d'activités, de locaux logistiques, de production, de stockage de biens et de données, de recherche développement, situés principalement dans les pays de l'Union Européenne et au Royaume-Uni.

Stratégie dominante	Classe d'actifs principale	Zone géographique	Labels
Best In Progress	Locaux d'activité, locaux logistiques, production, stockage de biens, datacenter, laboratoire	Union Européenne, Royaume-Uni	Label ISR en cours

Lien vers les documents relatifs au fonds : [Note d'information](#)

3. Données générales sur la société de gestion

3.1. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

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.

Lien vers le site web : [Theorem](#)

3.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

La société de gestion Theorem, qui se caractérise par des valeurs de long-terme, d'engagement et de transparence, 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. A ce titre, elle souhaite contribuer à l'amélioration des performances environnementales et sociales de l'ensemble de ses actifs gérés directement ou indirectement tout en assurant une bonne gouvernance de ses véhicules d'investissement.

Theorem a donc développé une stratégie ESG à plusieurs échelles, permettant d'inclure des caractéristiques ESG à l'échelle des actifs gérés directement et des fonds dans lesquels elle investit. Des critères sont déterminés pour chacun des fonds afin d'évaluer les caractéristiques ESG des actifs gérés par Theorem.

Lien vers le site web : <https://theorem.com/charte-esg/>

3.3. Comment la société de gestion a-t-elle formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

Dès sa création, Theorem s'est engagée dans la formalisation d'une charte ESG mise à disposition sur son site internet. La démarche menée par Theorem vise, dans un premier temps, à prendre des engagements réalistes, considérant sa taille, concernant le développement et la mise en place de sa stratégie d'investissement responsable, puis dans un second temps, l'équipe se fixera des objectifs plus contraignants.

Avec l'obtention du Label ISR Immobilier pour la SCPI Log In, Theorem fait un pas de plus dans son engagement au titre du développement durable. La démarche ISR adoptée est détaillée dans le paragraphe 4 du présent code de transparence.

La politique d'engagement ESG auprès des parties prenantes sera disponible sur le site internet de la société.

3.4. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

L'évolution et le durcissement progressif des réglementations nationales, européennes et internationales, favorisent l'émergence d'une « valeur verte » des actifs et plus certainement, d'une décote des actifs « non durables ».

De fait, les aspects ESG, et notamment ceux relatifs aux risques climatiques, font partie intégrante de l'analyse des risques réalisée dans le cadre des acquisitions ou pour la gestion des actifs de Theorem.

Theorem, avec ses conseils, a réalisé une cartographie des risques ESG, ou risques en matière de durabilité, dont ceux liés au changement climatique s'appliquant aux stratégies immobilières déployées par la société de gestion.

Pour déterminer ses risques, Theorem a procédé à une veille sectorielle et réglementaire et s'est appuyée sur la classification issue des **recommandations de la TCFD (Taskforce on Climate-related Financial Disclosure)**, à savoir :

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

Après avoir été identifiés, les risques ont été évalués de manière à les prioriser et à engager des actions sur ceux considérés comme les plus importants. La méthode d'évaluation s'appuie sur :

- La détermination d'un niveau de priorité brut correspondant au produit de (i) l'évaluation de la probabilité d'occurrence du risque par (ii) 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 détermination d'un niveau de priorité net prenant en compte, pour chacun des risques bruts identifiés, les actions déjà mises en œuvre par Theoreim et conduisant à une atténuation du niveau de risque. C'est selon ce niveau de priorité net que les risques les plus importants ont été identifiés.

La matérialité des risques liés au changement climatiques est révélée dans la cartographie et fait supporter un risque d'obsolescence accru des actifs dû aux changements climatiques. Afin de réduire ce risque, Theoreim cherche, pour chacune de ses acquisitions, à évaluer l'exposition aux risques climatiques de chaque actif de son portefeuille et de rendre systématique cette analyse pour chaque projet d'acquisition via l'utilisation de l'outil Bat Adapt quand cela est possible.

Conscient de l'ensemble des enjeux de durabilité pour l'immobilier, Theoreim souhaite au travers d'initiatives, accompagner davantage la transition écologique. C'est notamment un des enjeux de SCPI LOG IN qui met en avant des actions adaptées permettant une amélioration progressive de la performance ESG de chacun de actifs de la SCPI.

Lien vers le site web : [lien vers la politique de gestion des risques ESG du fonds](#)

3.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

La démarche d'investissement responsable a été initiée par l'équipe dirigeante de Theoreim, et implique l'ensemble des collaborateurs de la société. Les collaborateurs de Theoreim, sensibilisés et formés régulièrement aux enjeux du développement durable, participent au déploiement de la démarche ESG au quotidien dans les différents métiers de la société de gestion. Theoreim implique également les partenaires immobiliers de Theoreim intervenant dans la gestion de la SCPI.

L'équipe dirigeante de Theoreim a confié à Matthieu Urruty, Directeur Général de la société de gestion en charge des 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 s'appuiera également sur un risk manager financier et extra-financier pour piloter l'analyse ESG, faciliter la concrétisation d'actions ESG relatives aux actifs immobiliers gérés par Theoreim et pour déployer de manière continue la politique extra-financière de la société de gestion.

Le Comité ESG se réunit annuellement avec pour objectif sur les fonds labellisés ISR :

- 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.

3.6. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

Pour renforcer son expertise ISR/RSE, Theorem, s'appuie sur des moyens externes. La Société de Gestion a ainsi missionné un cabinet de conseil et d'expertise en développement durable appliqué à l'Immobilier. Cet accompagnement a pour objectif d'accompagner Theorem dans sa démarche de labellisation ISR Immobilier de la SCPI LOG IN et de renforcer les capacités techniques et la connaissance sur les enjeux du développement durable des collaborateurs de Theorem.

Par ailleurs, au cours de la phase d'acquisition d'un actif, le périmètre des due diligences a été élargi afin de permettre aux équipes de Theorem d'élaborer une note ESG à l'actif cible (notation située entre 0 et 100), d'intégrer une analyse approfondie sur certains critères de la grille ISR et, de construire un plan d'actions pour lequel des moyens spécifiques sont alloués et une note prévisionnelle ESG à atteindre dans un horizon de trois ans.

Lors de la phase de gestion des actifs, les notes ESG de chaque actif sont réévaluées annuellement avec l'appui des prestataires immobiliers du fonds (asset manager et / ou property manager).

Enfin, Theorem pourra faire appel à des bureaux d'études spécialisés proposant des solutions d'optimisation énergétique et de réduction des consommations d'énergie (et des charges associées), et ce, au profit des exploitants et des clients finaux des actifs.

3.7. Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

Theorem envisage d'être signataire des UN-PRI au cours de l'année 2023.

3.8. Quel est l'encours total des actifs ISR de la société de gestion ?

La SCPI a été constituée le 3 octobre 2022. Le Visa de l'autorité des marchés financiers a été obtenu le 16 septembre 2022.

Au 31 décembre 2022 la société de gestion de portefeuille ne détient pas de fonds labellisé ISR.

3.9. Quel est le pourcentage des actifs ISR de la société de gestion rapporté aux encours totaux sous gestion ?

La SCPI Log In est le premier fonds de Theorem adoptant une démarche ISR. A la date de lancement de la SCPI Log In, Theorem ne gérait donc aucun actif entrant dans le cadre d'une démarche ISR.

3.10. Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?

Theorem n'a pour le moment pas labellisé de fonds ISR.

La labellisation de la SCPI LOG IN interviendra au cours de l'année 2023.

4. Données générales sur le fonds ISR immobilier présenté dans ce Code de Transparence

4.1. Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?

La SCPI LOG IN s'engage dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) qui vise à améliorer les performances environnementale, sociale et de gouvernance de son patrimoine. Le fonds a pour but de participer à la réindustrialisation en Europe tout en contribuant à l'amélioration de l'empreinte environnementale du parc immobilier.

- Axe environnemental

Au travers de cet axe, la Société cherche à réduire l'empreinte environnementale du portefeuille immobilier détenu via l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la gestion de l'eau et des déchets ou encore la prise en compte de la biodiversité en vue de sa préservation.

- Axe social

La Société cherche à accroître le confort et le bien-être des utilisateurs, l'accessibilité de ses immeubles en termes de mobilités douces mais également l'inclusion via des mesures liées à l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

- Axe de gouvernance

Au travers de cet axe la Société cherche à (i) améliorer sa connaissance du patrimoine au travers d'études visant à analyser la vulnérabilité du patrimoine face au changement climatique ou encore évaluer les possibilités d'allongement de la durée de vie des immeubles (ii) engager les différentes parties prenantes aux enjeux ESG à travers une démarche de sensibilisation et de baux verts vis-à-vis de ses locataires, et (iii) engager les asset managers et property managers via l'adhésion à une clause ESG et privilégier les actifs non impliqués dans les activités liées à l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture de produits fossiles.

La prise en compte de ces objectifs extra-financiers implique des investissements qui pourraient avoir une incidence sur le rendement à court terme, mais qui assureront une pérennité sur le moyen et long terme, grâce à la valorisation financière des actifs et de leurs revenus locatifs.

4.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs formant l'univers d'investissement du fonds ?

Les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs sont cités dans la question 3.6.

4.3. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?

Afin d'évaluer les performances ESG du patrimoine de la SCPI LOG IN, Theorem a défini une grille d'analyse extra-financière (grille ISR) permettant d'attribuer à chaque actif une note ESG située entre 0 et 100. Cette grille sera déclinée, le cas échéant, selon l'étape du cycle de vie de l'actif (construction, exploitation, rénovation), sa localisation géographique (pays), et sa typologie.

Celle-ci est composée de 26 critères répartis selon les trois piliers E, S et G, qui sont les suivants :

Pilier environnemental

- Consommation d'énergie finale toutes énergies tous usages
- Actions permettant la réduction des consommations
- Promotion des énergies renouvelables
- Emissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques
- Bilan Carbone du bâtiment
- Récupération des eaux pluviales
- Actions permettant la réduction des consommations d'eau
- Actions d'amélioration de la gestion des déchets
- Analyse de la biodiversité
- Coefficient Biotope par Surface
- Actions permettant la préservation de la biodiversité

Pilier social

- Proximité à un nœud de transports en commun
- Actions de promotion de la mobilité douce
- Diffusion d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires
- Part des locataires satisfaits
- Qualité de l'air
- Qualité de l'eau
- Accessibilité PMR

Pilier gouvernance

- Valorisation des AM & PM engagés via une clause ESG
- Sélection des actifs en fonction de leur destination
- Réalisation d'une cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif
- Audit Adaptation
- Actions d'adaptation
- Longévité du bâtiment
- Sensibilisations / formations ESG
- Signature d'une clause environnementale

4.4. Quels principes et critères liés au changement climatique sont pris en compte par le fonds ?

La cartographie des risques de la SCPI LOG IN intègre l'exposition et la sensibilité d'un actif aux risques climatiques qui sont considérés lors de tout projet d'acquisition de la SCPI LOG IN.

Les risques pris en compte en matière climatique *sont les suivants* :

- Risques physiques : exposition aux conséquences physiques induites par le changement climatique ;
- Risques de transition : exposition aux évolutions induites par la transition vers une économie bas-carbone. Ces risques incluent les risques de marché, juridiques, technologiques et réputationnels.

Par ailleurs, l'analyse des actifs se fait en utilisant une grille d'évaluation qui intègre d'une part la notion d'atténuation au changement climatique, en évaluant l'impact environnemental de l'actif et les actions de réduction des consommations, et d'autre part la notion d'adaptation au changement climatique, en prenant en compte les actions d'adaptation mises en place au niveau de l'actif (voir question 4.3).

4.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG (construction, échelle d'évaluation, ...) ?

La méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG est disponible sur le site web de Theorem à l'adresse suivante <https://theorem.com/gamme/scpi-login/>

4.6. A quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des émetteurs ? Comment sont gérées les controverses ?

L'évaluation ESG de chaque actif immobilier est réalisée annuellement, en fonction des remontées d'informations des prestataires immobiliers (Property Manager et / ou Asset Manager).

Le Comité ESG valide ensuite annuellement la mise à jour des notes ESG et/ou des plans d'amélioration.

5. Processus de gestion

5.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Lors de la phase d'acquisition, l'intégralité des actifs étudiés par la SCPI LOG IN fait l'objet d'une notation ESG (via la grille ISR) et d'un plan d'amélioration le cas échéant. La capacité pour la Société de Gestion à mener à terme le plan d'amélioration et à faire progresser la notation de l'actif ou à maintenir l'actif en « Best in Class » sont pris en compte dans la décision d'investissement.

La notation ISR ainsi que les plans d'amélioration sont ensuite mis à jour de façon annuelle durant la phase de gestion de l'actif. La méthodologie employée lors du processus d'acquisition est détaillée dans le chapitre 4.5 de ce présent code de transparence.

5.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

La grille d'analyse ISR des actifs immobiliers prend en considération la performance énergétique des immeubles ainsi que les émissions de gaz à effet de serre, ayant un impact direct sur le climat, à travers les critères suivants :

- Performance énergétique d'un actif au travers de la consommation énergétique (tous fluides) (exprimé en kWhEF/m².an) ;
- Émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique (exprimées en kgCO₂eq/m².an).

La grille ISR inclut également des critères en lien indirect avec le changement climatique comme :

- La gestion de l'eau et des déchets ;
- La biodiversité ;
- Les solutions de mobilité douce ;
- La résilience face au changement climatique.

Ces critères d'évaluation permettent de suivre la performance environnementale des actifs immobiliers et ainsi de mettre en place les plans d'amélioration adaptés.

Cette approche est menée dès la phase d'acquisition, puis en phase d'exploitation via une mise à jour annuelle de l'évaluation des critères en lien avec le changement climatique ainsi que la mise en place d'actions d'amélioration continue de la performance environnementale des bâtiments.

5.3. Comment sont pris en compte les émetteurs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

Tous les actifs immobiliers du fonds font l'objet d'une analyse ESG avec notation.

5.4. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Le processus d'évaluation ESG a été formalisé dans les douze derniers mois pour répondre aux critères du référentiel du Label ISR Immobilier.

5.5. Une part des actifs du fonds est-elle investie dans des organismes solidaires ?

Il n'y a pas d'investissement réalisé dans des organismes solidaires.

5.6. Le fonds pratique-t-il le prêt / emprunt de titres ?

La SCPI LOG IN ne pratique pas de prêt ou d'emprunt de titres

5.7. Le fonds utilise-t-il des instruments dérivés ?

La SCPI LOG IN n'utilise pas d'instruments dérivés à l'exception d'instruments dérivés utilisés dans le cadre de la couverture des évolutions de taux d'intérêt des financements ou pour

couvrir les évolutions du cours des devises lorsque l'actif est situé dans une zone monétaire autre que l'euro.

5.8. Le fonds investit-il dans des OPC ?

L'investissement dans des OPC ne fait pas partie de la stratégie d'investissement de la SCPI LOG IN, toutefois elle ne s'interdit pas d'y avoir recours.

6. Contrôle ESG

6.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ?

La dimension ESG du fonds est intégrée au plan de contrôle de Theorem, selon trois niveaux :

- **Un contrôle par les équipes opérationnelles (contrôle de premier niveau) ;**

Au niveau opérationnel, les actifs sont suivis par les équipes immobilières internes ou les Asset Managers externes, qui ont la vision la plus exhaustive des immeubles. Ils ont en charge de compléter les grilles à l'acquisition et lors des revues annuelles des actifs. Le Risk Manager financier et extra-financier aura un accès en temps réel à la composition du portefeuille et aux notes ESG pour chaque valeur leur permettant de contrôler la conformité ESG du portefeuille ;

- **Un contrôle par l'équipe de Contrôle Interne (contrôle de second niveau) ;**

Le dispositif de contrôle interne permet un suivi régulier de la conformité du portefeuille au regard des indicateurs de risque spécifiques, mais également des contraintes multiples du fonds (y compris sur le plan ESG). Ce suivi est assuré par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne et garantit la conformité du fonds à son approche ESG propre, et aux règles ISR de la société.

- **Un contrôle par un auditeur externe agréé (contrôle de troisième niveau) :**

La SCPI LOG IN fera l'objet d'une labellisation ISR impliquant un audit externe annuel ainsi qu'un audit de renouvellement réalisé tous les trois ans.

7. Mesures d'impact et reporting ESG

7.1. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

Chaque année, la note ISR globale du fonds est mesurée au travers des 26 critères de la grille ISR. L'avancement du plan d'action pour les actifs Best-In-Progress est également évalué.

Les principaux résultats sont communiqués annuellement dans le rapport ISR associé au rapport de gestion de la SCPI LOG IN.

Lien vers le site web : [lien vers le rapport ESG du fonds](#)

7.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?

Les indicateurs d'impact ESG utilisés par les fonds sont les 26 indicateurs de la grille ISR. Ils portent sur les thèmes suivants :

- **Environnement** : énergie, carbone, eau, déchets, biodiversité
- **Social** : mobilité, santé et confort des occupants
- **Gouvernance** : gestion de la chaîne d'approvisionnement, résilience, considération des parties prenantes

Ils sont mis à jour annuellement dans le cadre de la démarche ISR.

Les indicateurs publiés dans le reporting extra-financier sont choisis pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques du fonds. Ils sont les suivants :

Piliers	Indicateurs
Environnement	<ul style="list-style-type: none"> • Intensité énergétique (kWh_{EF}/m².an) • Emissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques (en kgCO₂eq/m².an) • Part des actifs ayant réalisé au moins 30% du plan d'action lié à l'audit énergétique • Part des actifs ayant réalisé au moins 2 actions de préservation de la biodiversité • Part d'énergie renouvelable consommée
Social	<ul style="list-style-type: none"> • Part des actifs ayant au moins 1 ligne de transport en commun à moins d'un km
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> • Part des AM et PM engagés via une clause ESG • Part d'actifs ayant pris en compte 5 aléas dans leur cartographie des risques

7.3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du fonds ?

Le lien du site internet de Theoreim est le suivant : <https://www.theoreim.com>.

Des documents concernant la démarche et la stratégie ESG de la SGP et de la SCPI LOG IN, sont déjà ou vont être produits et mis en ligne sur le site internet de la société :

Nom du document	Moyen de diffusion	Fréquence de diffusion
Code de transparence ISR	https://www.theoreim.com	Annuelle
Bulletins périodiques d'informations	https://www.theoreim.com	Trimestrielle
Rapports annuels	https://www.theoreim.com	Annuelle
Politique/Objectifs ISR	https://www.theoreim.com	Annuelle
Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes	https://www.theoreim.com	Annuelle

Plaquette commerciale	https://www.theoreim.com	Annuelle
-----------------------	---	----------

La démarche de labellisation ISR Immobilier pourra également être valorisée via des contenus/supports dédiés :

- Publication sur les réseaux sociaux LinkedIn ;
- Article sur le site internet de la SGP Theoreim ;
- Encart dédié sur des newsletters et bulletins trimestriels ;
- Communiqués de presse ;
- Emailing distributeurs et investisseurs ;
- Encart dédié sur nos présentations de la SCPI (webinaires, présentations distributeurs, etc.).

7.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique de vote et de sa politique d'engagement ?

Theoreim est une société de gestion de portefeuille immobilier, la politique de vote n'est donc pas applicable.

Theoreim publie sa politique d'engagement vis-à-vis de ses Parties Prenantes clés sur son site Internet, ainsi que, annuellement, les indicateurs concernant les engagements pris avec les locataires/exploitants.

Le site internet de la société sera actualisé et revu régulièrement. Il intégrera progressivement une section dédiée aux engagements de la SGP et des produits dans l'ISR.

Lien vers le site web : [lien vers la politique d'engagement et les rapports de gestion](#)