

RAPPORT DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI ÉNERGIE CLIMAT

AU TITRE DE
L'ANNÉE 2023

.....
CORUM
ASSET MANAGEMENT





1	DEMARCHE GENERALE DE CORUM AM.....	3
1.1	INTEGRATION DES CRITERES ESG DANS LA POLITIQUE ET LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT	3
1.2	COMMUNICATIONS SUR L'INTEGRATION DES CRITERES ESG DANS LA POLITIQUE ET LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT.....	4
1.3	CLASSIFICATION SFDR DES FONDS DE CORUM AM	4
1.4	PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LE PROCESSUS DE PRISE DE DECISION POUR L'ATTRIBUTION DE NOUVEAUX MANDATS DE GESTION	4
1.5	ADHESION DE CORUM AM ET DE SES FONDS A DES INITIATIVES RELATIVES AUX SUJETS ESG	5
2	MOYENS INTERNES DEPLOYES PAR CORUM AM.....	7
2.1	DESCRIPTION DES RESSOURCES HUMAINES, FINANCIERES ET TECHNIQUES DEDIEES A DES CRITERES ESG.....	7
2.2	RENFORCEMENT DES CAPACITES INTERNES DE CORUM AM	7
3	DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE DE CORUM AM.....	9
3.1	ORGANISATION INTERNE RELATIVE A LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG	9
3.2	POLITIQUE DE REMUNERATION ASSOCIEE A LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG	9
3.3	INTEGRATION DES CRITERES ESG DANS LE REGLEMENT INTERNE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE CORUM AM	10
4	STRATEGIE D'ENGAGEMENT AUPRES DES EMETTEURS OU VIS-A-VIS DES SOCIETES DE GESTION	11
4.1	PERIMETRE DES ENTREPRISES CONCERNEES.....	11
4.2	POLITIQUE DE VOTE	11
4.3	BILAN DE LA STRATEGIE D'ENGAGEMENT	11
4.4	BILAN DE LA POLITIQUE DE VOTE	12
4.5	DECISIONS PRISES EN MATIERE DE STRATEGIE D'INVESTISSEMENT	12
5	TAXONOMIE EUROPEENNE ET COMBUSTIBLES FOSSILES.....	13
5.1	PART DES ENCOURS ALIGNES	13
5.2	PART DES ENCOURS EXPOSES A DES COMBUSTIBLES FOSSILES	13
6	STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX PREVUS PAR L'ACCORD DE PARIS	14
6.1	DEFINITION DE L'EMPREINTE CARBONE	14
6.2	OBJECTIFS, CHAMPS D'APPLICATION ET ENGAGEMENTS.....	14
6.3	GOUVERNANCE	15
6.4	APPROCHE DE LA DECARBONATION ET METHODOLOGIE	16
6.5	OBJECTIFS	18
7	STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIES A LA BIODIVERSITE....	20
7.1	DEFINITION DE LA BIODIVERSITE.....	20
7.2	OBJECTIFS, CHAMPS D'APPLICATION ET ENGAGEMENTS.....	20
7.3	GOUVERNANCE.....	22
7.4	APPROCHE DE LA BIODIVERSITE	23
7.5	DEFINITION DES OBJECTIFS ET STRATEGIE	24



7.6	GESTION DES RISQUES ET DES OPPORTUNITES.....	26
7.7	SUIVI ET REPORTING.....	26
8	DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES	27
8.1	OBJECTIFS, DEFINITIONS ET IDENTIFICATION DES RISQUES.....	27
8.2	REDUCTION DE L'EXPOSITION AUX RISQUES DE DURABILITE	29
8.3	CONTROLES ET FREQUENCE DE REVUE DU CADRE DE GESTION DES RISQUES.....	31
9	LISTE DES PRODUITS FINANCIERS MENTIONNES EN VERTU DE L'ARTICLE 8 ET 9 DU REGLEMENT DISCLOSURE (SFDR).....	33



1 Démarche générale de CORUM AM

1.1 Intégration des critères ESG dans la politique et la stratégie d'investissement

CORUM Asset Management (Ci-après "CORUM AM") est une filiale du groupe CORUM Butler, acteur européen de l'épargne fondé en 2011 et 100% indépendant. CORUM AM est une société de gestion d'actifs immobiliers, qui investit et gère des immeubles de typologies variées à travers l'Europe et le Canada.

CORUM AM a la conviction d'avoir un rôle important à jouer au travers de sa politique d'investissement durable. Alors que les cadres réglementaires et les accords nationaux et internationaux au sujet du développement durable se multiplient, CORUM AM souhaite être proactive dans la transformation des pratiques ESG du secteur immobilier, tenu comme un des principaux responsables des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), indicateur universel de la dégradation climatique.

CORUM AM fait le constat de l'impact positif et négatif que peut avoir son activité sur l'environnement, que ce soit le climat ou la biodiversité, mais également le constat des risques climatiques encourus par son portefeuille, risques augmentant et variant avec la diversité d'implantations géographiques de ses immeubles. La question environnementale doit donc être traitée avec la plus grande attention en cartographiant le portefeuille de CORUM AM selon les risques et opportunités associés, afin d'identifier des leviers d'action et d'amélioration.

Si la dimension environnementale de l'activité de CORUM AM est évidente, la dimension sociale l'est également. Un des piliers de la performance de CORUM AM, au-delà de la performance financière, est celle de la satisfaction de ses locataires. Celle-ci dépend en grande partie de la prise en compte des évolutions sociétales majeures, à savoir la métamorphose des pratiques du monde du travail et des transports, et les exigences accrues en terme de confort et de bien-être. Celles-ci sont directement affectées par la dégradation de l'environnement, prouvant que les thématiques sociales et environnementales ne peuvent être décorréélées.

Les dimensions environnementales et sociales sont primordiales pour l'activité de CORUM AM et doivent être traitées à chaque maillon de la chaîne de valeur des immeubles. Cela se traduit par la nécessité d'instaurer une gouvernance claire, transparente, investie et dédiée à ces sujets. Dans son fonctionnement interne, CORUM AM s'applique à sensibiliser et responsabiliser chaque acteur, dans l'application de sa stratégie ESG. Celle-ci doit être également lisible dès la phase d'acquisition, au travers d'une politique ESG d'investissement qui se traduit par l'analyse et la notation des immeubles selon des critères définis.

La relation avec les parties prenantes est également au cœur de la politique ESG de CORUM AM, qui se doit de sensibiliser ses locataires et prestataires de services aux enjeux ESG globaux



et spécifiques aux immeubles et de les engager afin d'atteindre des objectifs ambitieux, en lien avec les Accords de Paris ou la protection de la biodiversité.

L'obtention du label ISR de la SCPI CORUM Eurion en 2021 a contribué à définir et fiabiliser des critères de notation ESG propres à CORUM AM. Des méthodes d'évaluation dès la phase acquisition ont été précisées, des processus de monitoring et de mise en place de plans d'actions ont été établis. Ce travail et toutes les bonnes pratiques qui en ont découlé sur les années de labélisation de la SCPI CORUM EURION ont été dupliqués sur les deux autres SCPI de CORUM AM courant 2023, afin de déployer une stratégie ESG commune à tous les fonds de CORUM AM.

1.2 Communications sur l'intégration des critères ESG dans la politique et la stratégie d'investissement

Comme pour toute autre information à destination de ses épargnants, CORUM Asset Management s'engage à communiquer des informations claires, exactes et non trompeuses à propos de sa démarche ESG.

En effet, et à titre d'exemple, CORUM AM souhaite que la méthodologie et les détails de la démarche ISR retenue pour CORUM Eurion soient les plus accessibles possibles. En ce sens, il est possible de retrouver les informations sur notre démarche ISR aux emplacements ou dans les documents suivants :

- Sur le site internet de CORUM: <https://www.CORUM.fr/nos-scpi/Eurion/documents> ;
- Dans la documentation réglementaire (note d'information, DIC) ;
- Dans le Code de transparence pour le label ISR de CORUM Eurion ;
- Dans le rapport annuel ESG de CORUM Eurion ;
- Dans les bulletins trimestriels d'information de CORUM Eurion.

De plus, pour toute question relative à la démarche ISR de CORUM Eurion et au label ISR en général, CORUM AM a mis en place une boîte mail « isr@CORUM-am.com ». CORUM AM s'engage à répondre aux questions dans les meilleurs délais.

1.3 Classification SFDR des fonds de CORUM AM

La SCPI CORUM Eurion est le seul fonds de CORUM Asset Management géré selon une démarche ISR. Il est classé article 8 selon la réglementation SFDR ("Sustainable Finance Disclosure Regulation"). Au 31 décembre 2023, CORUM AM gère 6 283 M€ (millions d'euros) d'actifs. 100 % des immeubles de CORUM Eurion sont gérés selon une approche ISR, ce qui représente 18,3% des encours de CORUM Asset Management.

1.4 Prise en compte des critères ESG dans le processus de prise de décision pour l'attribution de nouveaux mandats de gestion

Non applicable



1.5 Adhésion de CORUM AM et de ses fonds à des initiatives relatives aux sujets ESG

PRI :

CORUM AM est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable des Nations Unies depuis avril 2022. Les PRI sont une initiative lancée par des investisseurs en partenariat avec l'Initiative financière du Programme des Nations Unies pour l'Environnement (PNUE) et le Pacte Mondial de l'ONU.

L'initiative coopère avec un réseau international de signataires dans le but d'appliquer les six Principes pour l'investissement responsable. Elle vise à déterminer les liens entre les investissements et les questions environnementales, sociales et de gouvernance, et à aider les signataires à incorporer ces questions à leurs décisions en matière d'investissement et d'actionnariat.

Global Compact :

CORUM Asset Management est une filiale du Groupe CORUM Butler, qui est signataire du Global Compact des Nations Unies. Cette initiative mondiale encourage les entreprises à adopter une attitude socialement responsable en s'engageant à intégrer et à promouvoir plusieurs principes en matière de droits humains, de droit du travail, d'environnement et de lutte contre la corruption.

Label ISR :

Le fonds CORUM Eurion géré par CORUM AM détient le label ISR. Le label ISR a été créé en 2016 par le ministère de l'Economie et des Finances. Il permet aux épargnants, ainsi qu'aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable (ISR), aboutissant à des résultats mesurables et concrets.

Depuis 2020, les fonds d'investissement alternatifs (FIA) et notamment les fonds immobiliers (SCPI et OPCI) sont également éligibles au label. Dans ce dernier cas, le label permet notamment de distinguer les fonds finançant la rénovation de bâti ancien pour atteindre de meilleures normes d'isolation et de performances énergétiques.

Le label est attribué aux fonds candidats lorsque ceux-ci sont conformes aux exigences du label. Ces exigences sont classées en 6 catégories, qui constituent les 6 piliers du référentiel.

Par exemple, les sociétés de gestion doivent être en mesure de prouver la rigueur de leur méthode d'analyse ESG, d'évaluer le bénéfice environnemental de leurs investissements, de se doter d'une politique d'engagement et de dialogue vertueux avec les parties prenantes¹, et de se soumettre à des contrôles réguliers.

L'attribution du label et les contrôles ultérieurs sont réalisés par trois organismes d'audit externes, certifiés par le Comité Français d'Accréditation (Cofrac) : Afnor Certification, EY France et Deloitte.



Loi Rixain :

La loi Rixain du 24 décembre 2021, loi visant à accélérer l'égalité économique et professionnelle, a introduit une nouvelle obligation pour les sociétés de gestion : afficher son objectif de représentation équilibrée femmes / hommes « parmi les équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement ».

Sur l'année 2023, 20% des membres ayant un droit de vote au comité d'investissement et 50% des dirigeants effectifs de CORUM Asset Management étaient des femmes.



2 Moyens internes déployés par CORUM AM

2.1 Description des ressources humaines, financières et techniques dédiées à des critères ESG

L'ensemble des professionnels du département immobilier de CORUM AM, soit environ 50 personnes¹, est impliquée dans le déploiement de la politique et de la stratégie ESG de CORUM AM.

Outre les équipes internes impliquées dans la démarche ESG, détaillées plus loin dans ce rapport, CORUM Asset Management a eu recours aux services de :

- DEEPKI, un prestataire externe accompagnant le groupe dans la transition environnementale du parc immobilier. En collectant et en analysant diverses données énergétiques et environnementales, DEEPKI permet de mieux comprendre notre patrimoine et réduire son empreinte carbone.

Dans le cadre de la labellisation ISR du fonds CORUM Eurion, DEEPKI accompagne CORUM AM via :

- La mise en place des processus de collecte des données énergétiques et environnementales (consommations d'énergie, d'eau, émissions de gaz à effet de serre (GES) avec les différentes parties prenantes ;
- La fiabilisation et le suivi de ces données dans les différents pays d'Europe où investit le fonds CORUM Eurion ;
- La mise à disposition d'une plateforme de suivi de la notation ESG des immeubles.

Dans le cadre du Décret Tertiaire, DEEPKI accompagne CORUM AM via :

- La mise en place des processus de collecte des données énergétiques avec les différentes parties prenantes du parc immobilier français des fonds gérés par CORUM AM ;
- La mise à disposition d'une plateforme de suivi des consommations énergétiques des immeubles ;
- La déclaration des informations demandées dans le cadre du décret tertiaire sur la plateforme OPERAT.

2.2 Renforcement des capacités internes de CORUM AM

Sur l'année 2023, un poste d'expert ESG a été ouvert au sein de CORUM Asset Management afin de couvrir les enjeux ESG de ses activités immobilières.

De ce fait, au premier semestre 2024, CORUM Asset Management a vu ses effectifs se renforcer avec l'arrivée d'une collaboratrice « Responsable de la Stratégie ESG » qui travaille à la fois sur les actifs et sur les obligations réglementaires ESG de CORUM Asset Management. Celle-ci

¹ A fin 2023



facilite également le partage de données extra-financières des fonds gérés par CORUM Asset Management et disponibles en unités de compte au sein des contrats CORUM Life, lorsque nécessaire.



3 Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de CORUM AM

3.1 Organisation interne relative à la prise en compte des critères ESG

Au 31 décembre 2023, la démarche ESG de CORUM Asset Management était pilotée par :

- Philippe Cervesi, président de CORUM Asset Management et directeur de l'immobilier de CORUM Asset Management ;
- Mélanie Ballu, directrice générale et directrice des investissements de CORUM Asset Management.

Tous deux sont membres du Comité d'investissement de CORUM AM.

Les personnes impliquées dans la démarche ESG de CORUM Asset Management sont :

- Le référent ESG des fonds immobiliers, membre de l'équipe recherche & développement de CORUM AM ;
- L'équipe investissement de CORUM AM ;
- L'équipe technique de CORUM AM ;
- L'équipe de gestionnaires des immeubles de CORUM AM ;
- L'équipe de gestion des fonds de CORUM AM ;
- L'équipe marketing et communication du groupe CORUM ;
- Les équipes de conformité et contrôle interne de CORUM AM ;
- L'équipe commerciale du groupe CORUM.

La totalité des personnes impliquées dans la gestion des fonds et immeubles gérés par CORUM AM² bénéficient d'une formation complète à l'ESG, à la méthodologie et à l'outil de notation. Cette formation est dispensée annuellement ou dans un intervalle de temps raisonnable après l'arrivée d'un nouveau collaborateur au sein d'une de ces équipes.

Au 31/12/2023, 95% des collaborateurs impliqués dans la gestion des fonds et immeubles gérés par CORUM AM ont reçu cette formation.

3.2 Politique de rémunération associée à la prise en compte des critères ESG

En cas de concrétisation d'un risque majeur en matière de durabilité, i.e. de survenance d'un événement ou d'une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui aurait une incidence négative significative et durable sur la valeur des fonds gérés, les objectifs des rémunérations variables individuelles pourront être réduits voire annulés, ainsi que, le cas échéant, les échéances en cours d'acquisition au titre de rémunérations variables déjà attribuées et différées.

² Référent ESG des fonds immobiliers, équipe investissement, équipe technique, équipe de gestionnaires des immeubles, équipe de gestion des fonds.



3.3 Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil de surveillance de CORUM AM

CORUM Asset Management n'a pas, à aujourd'hui, intégré des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans le règlement interne de son conseil de surveillance



4 Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion

4.1 Périmètre des entreprises concernées

CORUM AM s'est dotée d'une politique d'engagement présentant l'ensemble des engagements pris auprès des parties prenantes clés de CORUM Eurion :

- Locataires
- Gestionnaires des immeubles
- Fournisseurs et prestataires de travaux

4.2 Politique de vote

Non applicable - CORUM AM investit uniquement dans des immeubles n'ouvrant pas de droit au vote.

4.3 Bilan de la stratégie d'engagement

Dans le cadre du label ISR de CORUM Eurion, CORUM Asset Management a pris des engagements vis-à-vis de ses parties prenantes.

Les engagements pris auprès de nos locataires

Nombre de locataires du fonds CORUM Eurion	71
Nombre de locataires ayant reçu un guide de bonnes pratiques ESG	57
<i>KPI : % de locataires du fonds CORUM Eurion disposant d'un guide de bonnes pratiques ESG</i>	<i>80,3%</i>

Nombre de locataires auxquels nous avons envoyé une enquête de satisfaction et de compréhension des besoins au cours de l'année passée	70
<i>KPI : % de locataires auxquels nous avons envoyé une enquête de satisfaction et de compréhension des besoins au cours de l'année passée</i>	<i>98,6%</i>



Les engagements pris via nos property managers

Property managers internes	
Nombre d'asset/property managers internes impliqués dans la gestion d'immeubles du fonds CORUM Eurion	13
Nombre d'entre eux ayant suivi la formation ESG interne au cours de l'année passée	12
<i>KPI : % des membres de l'équipe asset/property management de CORUM AM ayant suivi la formation ESG interne au cours de l'année passée</i>	<i>92,3%</i>
Property managers externes	
Nombre de property managers externes travaillant pour le fonds CORUM Eurion	12
Nombre d'entre eux ayant formalisé une politique ESG	11
<i>KPI : % de property managers externes ayant formalisé une politique ESG</i>	<i>91,7%</i>

Les engagements pris via nos fournisseurs et prestataires de travaux

CORUM Asset Management s'est engagée à ajouter une annexe ESG dans les contrats d'un montant supérieur à 1M€ de ses fournisseurs et prestataires de travaux. Le fonds CORUM Eurion étant jeune et les immeubles récemment acquis, nous n'avons pas encore été confrontés à de tels travaux.

4.4 Bilan de la politique de vote

CORUM Asset Management n'investit pas sur des immeubles ouvrant à des droits de votes.

4.5 Décisions prises en matière de stratégie d'investissement

Dans le cadre de sa gestion immobilière, CORUM Asset Management n'a pas choisi d'effectuer un désengagement sectoriel.



5 Taxonomie européenne et combustibles fossiles

5.1 Part des encours alignés

La part des encours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique définis au sein des actes délégués relatifs aux articles 10 à 15 du règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088, conformément à l'acte délégué adopté en vertu de l'article 8 de ce règlement est de 0% pour un montant total de 0€.

5.2 Part des encours exposés à des combustibles fossiles

La part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles est de 0% pour un montant total de 0€.



6 Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux prévus par l'Accord de Paris

6.1 Définition de l'empreinte carbone

CORUM AM adopte la définition de BPI France de l'empreinte carbone d'un bâtiment comme étant la mesure précise et complète des émissions de gaz à effet de serre tout au long de son cycle de vie. A l'échelle de l'activité de CORUM AM, cela représente les émissions dues aux consommations énergétiques du portefeuille, mais également toutes les émissions relatives aux travaux de rénovation des actifs, bien que minoritaires par rapport aux premières.

6.2 Objectifs, champs d'application et engagements

Motivation

Les émissions de gaz à effet de serre (GES) dues aux activités humaines sont la principale cause du réchauffement climatique. C'est un risque qui peut peser sur l'activité du secteur immobilier car il contribue à détériorer la qualité de vie aux abords des immeubles et peut entraîner des catastrophes climatiques qui nuiraient aux bâtiments et à leurs occupants.

Les impacts de l'immobilier sur l'environnement sont également conséquents, le secteur étant fortement générateur d'émissions carbone, et ce à hauteur de 36% des émissions totales en Europe en 2023. Ces impacts réciproques constituent la double matérialité³.

CORUM AM se doit d'analyser l'exposition au risque climatique de son portefeuille mais est également responsable de l'estimation de son empreinte carbone et de sa réduction à échelle de chaque actif.

Les risques associés au carbone sont donc à identifier et anticiper à échelle du patrimoine, et des mesures d'adaptation doivent être prises pour chaque immeuble selon son exposition.

L'empreinte carbone du portefeuille est à mesurer et à modéliser dans le temps et des réductions des émissions doivent être réalisées en mettant en place des actions appropriées, en tenant compte des particularités de chaque immeuble.

Convictions et besoins

L'enjeu de décarbonation du secteur immobilier n'est donc plus à démontrer. L'élan impératif d'un monde bas carbone a été donné par les Accords de Paris qui ont permis de structurer une trajectoire de décarbonation et fixer des échéances et des objectifs communs. Les objectifs des

³ Le principe de double matérialité distingue deux types de matérialités liées et interdépendantes : la matérialité financière qui désigne les impacts positifs et négatifs générés par l'environnement sur l'entreprise ; et la matérialité d'impact qui désigne les impacts positifs et négatifs de l'entreprise sur l'environnement.



Accords de Paris sont clairs : décarbonation à horizon 2050 et alignement sur la trajectoire de +1,5°C⁴.

Toutefois, une grande liberté a été donnée aux acteurs de l'immobilier sur la méthodologie et les moyens de les atteindre, d'autant que la date butoir de 2050 est lointaine si l'on considère l'horizon de détention d'actifs par les sociétés de gestion.

Il appartient donc à CORUM AM de fixer des objectifs intermédiaires ambitieux et cohérents avec la réalité de son portefeuille : chaque immeuble ayant ses particularités architecturales, chaque locataire ayant une consommation d'énergie qui lui est propre, chaque pays ayant un mix énergétique⁵ différent, chaque localisation ayant un potentiel de recours à des énergies renouvelables unique.

CORUM AM a la conviction qu'un travail de cartographie et d'état des lieux de son patrimoine est préalable et nécessaire à la définition d'une stratégie climatique qui préciserait des objectifs et des échéances intermédiaires de réduction d'empreinte carbone.

CORUM AM estime que ce travail est fondamental pour poser des fondations pérennes de méthodologie, de connaissance fine de son portefeuille sur la thématique carbone, et d'élaboration de plans d'action adaptés et ambitieux, engageant non seulement CORUM AM mais toutes les parties prenantes de la chaîne de valeur de ses actifs.

Périmètre d'application

CORUM AM considère que tous les immeubles qui constituent son portefeuille sont concernés dans la mesure où le moindre bâtiment consommant de l'énergie est générateur d'émissions carbone.

Engagements de communication

CORUM AM souhaite donc communiquer sur la méthodologie qui lui permettra de structurer et clarifier sa stratégie climatique.

La communication sur les indicateurs et objectifs retenus se fera donc à l'horizon 2025.

6.3 Gouvernance

CORUM AM a la conviction que le sujet carbone doit être considéré à chaque maillon de sa chaîne de valeur.

La prise en compte de l'empreinte carbone des bâtiments est donc intégrée chez CORUM AM dès la phase investissement, au travers de la notation ESG des actifs en acquisition, la réalisation

4 La trajectoire 1,5° correspond à la trajectoire qui permet de limiter le réchauffement climatique à une augmentation de la température moyenne à la surface de la Terre de 1,5° par rapport au niveau préindustriel

5 Le mix énergétique désigne la répartition des différentes sources d'énergie utilisées dans un pays. Au sein de l'Union européenne, il est encore dominé par les énergies fossiles comme le pétrole ou le gaz. Toutefois il existe d'importantes disparités entre les Etats membres, induisant des niveaux d'émission de GES différents d'un pays à l'autre.



d'une trajectoire carbone CRREM⁶, mais également un rapport technique. Une analyse technique plus approfondie est réalisée sur les immeubles en acquisition ayant une trajectoire Net Zero Carbon⁷ annoncée, afin de vérifier la fiabilité de cet engagement et les conditions de sa tenue dans le temps.

Il sera important, une fois les indicateurs carbone définis selon la méthodologie décrite ici, que ceux-ci soit surveillés et mesurés sur chaque immeuble, mais également monitorés et améliorés dans le temps.

CORUM AM entend également expliciter ces indicateurs et rendre transparentes les performances associées dans une optique de reporting légal et volontaire.

Il est également important pour CORUM AM d'engager les locataires dans les performances carbone de chaque actif, sachant que leur consommation énergétique impacte considérablement ces dernières. Il est donc primordial de les sensibiliser aux enjeux associés au carbone mais également à leur responsabilité et aux moyens de réduire leur empreinte carbone. Toute détérioration de l'efficacité énergétique des actifs est interdite dans les clauses ESG des contrats créés ou renouvelés. Ces dernières stipulent également le partage de leurs données de consommation énergétique réelles, afin que CORUM AM puisse calculer et surveiller les indicateurs relatifs à la performance carbone.

6.4 Approche de la décarbonation et méthodologie

CORUM AM considère que le sujet du carbone doit être traité à l'échelle du portefeuille. Par conséquent, les indicateurs associés à l'empreinte carbone doivent refléter les performances à échelle macro.

Un premier indicateur simple et plébiscité dans les différents reporting correspond à l'empreinte carbone du portefeuille à un instant T. Cela nécessite de connaître non seulement l'efficacité énergétique de chaque bâtiment, donnée par les étiquettes de DPE, mais également de connaître l'efficacité énergétique réelle du bâtiment, données par les consommations réelles en énergie finale des locataires. Ces données sont à convertir selon le mix énergétique de chaque pays⁸, et permettent de connaître le poids carbone de chaque actif.

6 Le CRREM, Carbon Risk Real Estate Monitor, est un outil financé par l'Union Européenne permettant de modéliser les émissions de GES des actifs immobiliers dans le temps, selon une trajectoire compatible avec les ambitions climatiques de l'Europe.

7 L'objectif Net Zero Carbon est défini par le GIEC comme le niveau auquel les émissions mondiales de gaz à effet de serre anthropiques seront totalement équilibrées par les absorptions anthropiques. Le repère commun à toute stratégie est l'alignement à la trajectoire 1,5°C.

8 Le mix énergétique désigne la répartition des différentes sources d'énergie utilisées dans un pays. Au sein de l'Union européenne, il est encore dominé par les énergies fossiles comme le pétrole ou le gaz. Toutefois il existe d'importantes disparités entre les Etats membres, induisant des niveaux d'émission de GES différents d'un pays à l'autre.



Cependant l'approche de ce sujet par CORUM AM se doit d'être également dynamique et projetable dans la durée. Les objectifs des Accords de Paris définissant des échéances horizon 2050, il convient de modéliser l'empreinte carbone du portefeuille de CORUM AM dans le temps.

L'échéance des Accords de Paris fixée à 2050 est considérée comme long-termiste si l'on considère les délais classiques de détention d'actifs. Il convient alors de fixer des objectifs intermédiaires ambitieux. Il apparaît donc réaliste de raisonner à un horizon plus court dans le cadre de la gestion d'actifs. Cet horizon sera défini une fois que la modélisation carbone aura été réalisée sur tous les actifs de CORUM AM.

En effet, selon le mix énergétique de chaque pays, la trajectoire carbone projetée n'est pas la même et ne représente pas un niveau d'efforts égal. Ce travail à échelle du portefeuille permettra d'identifier une date de décrochage de la trajectoire +1,5°C commune à tous les immeubles, quel que soit le pays de localisation. La date de décrochage retenue servira de point de référence à partir duquel un immeuble est considéré comme « à risque » pour l'environnement et nécessite un plan d'amélioration approprié.

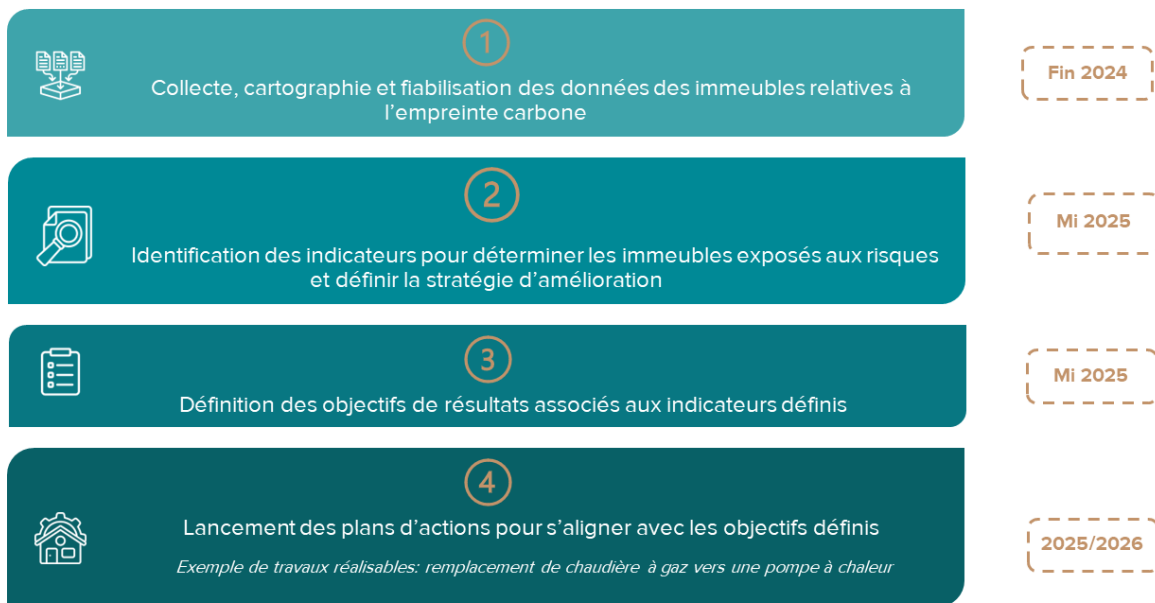
Toutefois, raisonner à moyen terme ne doit pas occulter les efforts à produire jusqu'en 2050. Car, d'après la trajectoire 1,5°C, les émissions de GES par actif doivent être quasiment nulles à partir de 2040, ce qui nécessite des efforts non négligeables. C'est pourquoi CORUM AM s'attachera dans un premier temps à identifier tous les immeubles qui décrochent de la trajectoire +1,5°C à moyen terme car ils représentent les actifs où les émissions carbone sont les plus importantes. Puis, dans un second temps, CORUM AM identifiera ceux qui ne la respectent plus à horizon 2040, afin de les aligner avec les objectifs de 2050.

Pour ce faire, CORUM AM modélisera l'intégralité de son portefeuille selon la trajectoire 1,5°C grâce à l'outil CRREM. Cette modélisation se fera dans un premier temps sur la base de données réelles basiques (localisation géographique, typologie, surface, consommations estimées par les certificats énergétiques, données réelles de consommation énergétique sur l'année précédente si disponibles) qui seront extrapolées et modélisées par des spécialistes externes bénéficiant d'une base de donnée considérable à échelle européenne.

Cette première extrapolation permettra l'identification des actifs prioritaires, dont la date de décrochage de la trajectoire 1,5°C sera la même, quel que soit le pays.

Ces actifs seront remodelés sur la base de données plus précises (typologie et répartition précise des énergies consommées sur site, intégration des énergies renouvelables) qui permettront d'identifier des plans d'actions spécifiques et de les lisser dans le temps sous la courbe des +1,5°C.

Ce travail permettra d'élaborer un deuxième indicateur correspondant à la part du portefeuille qui respecte la trajectoire +1,5°C à moyen terme et horizon 2040, indicateur qui reflète la situation projetée du portefeuille de CORUM AM selon les objectifs des Accords de Paris.



6.5 Objectifs

La méthodologie décrite ci-dessus permet de distinguer deux indicateurs à échelle du patrimoine de CORUM AM. L'objectif à l'horizon 2025 est de mesurer et fiabiliser ces indicateurs afin de pouvoir définir des objectifs concrets d'amélioration de la situation à échelle macro et d'atteindre les objectifs fixés par les Accords de Paris.

Empreinte et trajectoire carbone

- Connaissance des émissions carbone de 100% des actifs de CORUM AM
- Modélisation de 100% des actifs de CORUM AM selon la trajectoire 1,5°C via l'outil CRREM, sur la base d'extrapolation de données basiques.
- Modélisation de 100% des actifs en décrochage de la trajectoire 1,5°C par rapport à une date de décrochage harmonisée quel que soit le pays, sur la base de données précises via l'outil CRREM

Récupération des données fondamentales

- Collecte des DPE sur 100% des actifs où un DPE a été réalisé
- Réédition des DPE obsolètes sur des actifs ciblés
- Mise en place de système de collecte automatique des consommations énergétiques réelles sur les bâtiments
- Mapping du portefeuille selon les types de sources énergétiques



- Cartographie des pays selon leur mix énergétique⁹ et leur intention de décarbonation pour mise à disposition des équipes de sourcing en phase d'investissement

Sensibilisation des locataires

- Organisation de réunions dédiées à la thématique carbone avec les locataires
- Sensibilisation sur les consommations réelles des locataires et conseils d'optimisation

Gestion des sites

- Etude d'opportunité d'installation d'énergies renouvelables sur les sites en phase de rénovation
- Mise en place d'un contrat vert sur tous les compteurs gérés directement par CORUM AM
- Mise en place de systèmes d'optimisation des consommations énergétiques grâce à l'Intelligence Artificielle sur des actifs ciblés, permettant de piloter les Gestions Techniques du Bâtiment (GTB) grâce à une analyse de l'actif en temps réel.

9 Le mix énergétique désigne la répartition des différentes sources d'énergie utilisées dans un pays. Au sein de l'Union européenne, il est encore dominé par les énergies fossiles comme le pétrole ou le gaz. Toutefois il existe d'importantes disparités entre les Etats membres, induisant des niveaux d'émission de GES différents d'un pays à l'autre.



7 Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

7.1 Définition de la biodiversité

CORUM AM adopte la définition de l'Office Français de la Biodiversité qui la désigne comme l'ensemble des êtres vivants ainsi que les écosystèmes dans lesquels ils vivent, comprenant également les interactions des espèces entre elles et avec leurs milieux.

7.2 Objectifs, champs d'application et engagements

Motivation

CORUM AM a fait le constat que la biodiversité n'était pas assez analysée, mesurée ou valorisée dans l'immobilier alors qu'elle est pourtant nécessaire au bon développement du secteur. Souvent mise à mal par absence de considération ou mauvaise gestion, la biodiversité a la particularité d'être présente à n'importe quelle échelle, quelle que soit la localisation d'un immeuble et sa typologie. A cet égard, il existe donc des opportunités de valoriser, prendre soin et d'améliorer la gestion de la biodiversité dans le secteur de l'immobilier.

Un des enjeux du secteur à l'heure actuelle est l'absence d'indicateurs harmonisés à échelle nationale et encore moins européenne. Il est donc fondamental pour CORUM AM de mieux comprendre son portefeuille sous le prisme de la biodiversité pour identifier des indicateurs pertinents ou même de les créer.

Au-delà de l'absence d'indicateurs, l'absence de cadre réglementaire a poussé CORUM AM à faire le choix de la méthodologie de la Taskforce for Nature-related Financial Disclosures (TNFD)¹⁰ pour réfléchir à la mise en œuvre d'une stratégie qui lui serait propre, mais guidée par les recommandations d'experts dans ce domaine.

La valeur ajoutée de la TNFD pour CORUM AM réside donc dans la structuration d'une stratégie, guidée par les principes suivants : Formuler les motivations et convictions qui poussent CORUM AM à s'engager pour la biodiversité, expliquer les modes de gouvernance associés, partager son approche en terme de biodiversité, sa méthodologie d'identification des risques et opportunités, et enfin définir des indicateurs et des objectifs.

A l'heure actuelle, CORUM AM est donc en phase d'élaboration d'une stratégie biodiversité qui puisse permettre de mesurer les risques, évaluer les opportunités, identifier des indicateurs et fixer des objectifs associés.

¹⁰ La Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD) est un groupe de travail international créé en 2021 et composé d'acteurs du secteur bancaire et financier pour développer un cadre de communication des risques et opportunités financières liées à la nature, à la biodiversité et à la crise des écosystèmes. La TNFD propose de développer des référentiels pour orienter les entreprises dans cette démarche, en identifiant les indicateurs à présenter dans leur reporting et les manières de les mesurer et de les suivre.



Convictions et besoins

Conscient des chiffres alarmants sur les dommages irréversibles de l'activité humaine sur la biodiversité¹¹, CORUM AM analyse la double matérialité¹² de son activité envers la biodiversité.

Dépendance du secteur immobilier envers la biodiversité

D'après les outils d'analyse de la TNFD, il apparaît que les activités liées à l'immobilier ont une dépendance faible à la biodiversité, contrairement à 50% du PIB mondial en 2023.

En comparaison avec le secteur de l'agriculture, la dégradation de la biodiversité n'affecte que peu le PIB généré par le secteur de l'immobilier. Et pourtant cette « faible dépendance » revêt une importance significative à l'échelle des locataires du portefeuille de CORUM AM, car toute dégradation de la biodiversité vient détériorer des composantes fortes de leur satisfaction, notamment la qualité de l'air et de l'eau, le confort thermique mais également le bien-être ressenti.

Impacts positifs de la biodiversité sur le secteur immobilier

L'impact positif de la biodiversité sur les activités du secteur immobilier n'est donc pas à sous-estimer. Outre l'amélioration du bien-être du locataire, la biodiversité permet de limiter les risques climatiques, en stockant le CO2 responsable du réchauffement climatique, mais également en prévenant les grandes catastrophes naturelles en protégeant par exemple les sols de l'érosion ou des inondations.

Impacts négatifs de la biodiversité sur le secteur immobilier

L'impact négatif de la biodiversité sur l'activité du secteur immobilier n'est pas nul, étant donné les risques climatiques qui en découlent (inondations, espèces invasives, ...). Toutefois, ces derniers sont généralement provoqués, si non exacerbés, par une perturbation, une mauvaise régulation ou gestion de la biodiversité par l'homme.

Impacts négatifs du secteur immobilier sur la biodiversité

A cet égard, l'impact négatif du secteur de l'immobilier doit être mesuré de manière exhaustive. Celui-ci se traduit à plusieurs échelles : la dégradation des sols via la pollution, l'artificialisation et la production de déchets ; la pollution de l'air et de l'eau via les émissions carbone et la mauvaise gestion des eaux usées et la prolifération des déchets ; l'appauvrissement des ressources naturelles via une consommation non maîtrisée de l'eau, de l'énergie et des matériaux de

¹¹ Selon les chiffres publiés à l'occasion de la COP15 par la Plateforme Intergouvernementale sur la Biodiversité et les Services Ecosystémiques (IPBES), 75% de la surface terrestre est altérée de manière significative, 65% de la surface des océans subit des impacts cumulatifs croissants et un million d'espèces animales et végétales sont menacées d'extinction sur les 8 millions estimées sur la planète.

¹² Le principe de double matérialité distingue deux types de matérialités liées et interdépendantes : la matérialité financière qui désigne les impacts positifs et négatifs générés par l'environnement sur l'entreprise ; et la matérialité d'impact qui désigne les impacts positifs et négatifs de l'entreprise sur l'environnement.



construction ; la dégradation de la faune et de la flore via la plantation d'espèces non adaptées ou la suppression d'habitats.

Impacts positifs du secteur immobilier sur la biodiversité

CORUM AM a donc l'intime conviction qu'il faut identifier et limiter les impacts négatifs de son portefeuille sur la biodiversité. Mais au-delà de l'aspect limitatif, CORUM AM se doit également d'être pro-actif dans la gestion de la biodiversité en identifiant les opportunités d'amélioration de la biodiversité de chacun de ses actifs, tant dans la gestion saine de l'existant, l'intégration de l'immeuble dans des territoires protégés, et l'amélioration des conditions de développement de la biodiversité sur chaque actif.

Périmètre d'application

CORUM AM considère que tous les immeubles qui constituent son portefeuille sont concernés dans la mesure où l'implantation d'un bâtiment et son occupation de l'espace entraînent de facto une modification de la biodiversité locale et en font des apporteurs d'opportunités.

Engagements de communication

CORUM AM souhaite donc communiquer sur la méthodologie qui lui permettra de structurer et clarifier sa stratégie biodiversité.

La communication sur les indicateurs et objectifs retenus se fera donc à horizon 2025.

7.3 Gouvernance

CORUM AM a la conviction que le sujet de la biodiversité doit être considéré à chaque maillon de sa chaîne de valeur.

La prise en compte des enjeux associés à la biodiversité est donc intégrée chez CORUM AM dès la phase d'investissement au travers de l'audit ESG .

Il sera important, une fois les indicateurs de biodiversité définis selon la méthodologie décrite ici, que ceux-ci soient surveillés et mesurés sur chaque l'immeuble, mais également améliorés et monitorés dans le temps.

CORUM AM entend également expliciter ces indicateurs et rendre transparentes les performances associées dans une optique de reporting légal et volontaire.

Il est également important pour CORUM AM d'engager les locataires dans la préservation de la biodiversité. La sensibilisation des locataires aux enjeux associés à la biodiversité est primordiale, et leur engagement à la préservation ou l'amélioration de la biodiversité sur site doit être encadré par des clauses ESG contractuelles.

Aussi, tous les prestataires associés à la gestion des espaces verts sur les immeubles concernés et directement mandatés par CORUM AM doivent être encadrés par des clauses ESG

contractuelles sur leur mode d'entretien et de valorisation de la biodiversité, en s'engageant à planter des espèces uniquement indigènes et ne pas utiliser de produits phytosanitaires.

7.4 Approche de la biodiversité

CORUM AM considère que la question de la biodiversité doit être traitée selon une double matérialité, à savoir l'impact de son activité sur la biodiversité et inversement, et cela à deux échelles.

- L'échelle macro de son portefeuille : fondamentale pour analyser les grandes tendances associées, comprendre les relations de causalité majeures, définir des indicateurs communs et cartographier les actifs qui ont une exposition forte à la biodiversité. Cette exposition se définit par deux facteurs : la proximité de zones protégées et la biodiversité déjà présente et développée sur site.



- L'échelle micro de chaque actif : l'unicité de chaque bâtiment est explicable par sa localisation géographique, son emprise au sol, son activité (génératrice de carbone et de déchets) et son usage des principales ressources naturelles qui impactent différemment la biodiversité à proximité et sur site. Ces particularités nécessitent de traiter le sujet de la biodiversité à une échelle micro afin de cibler et prioriser les actions les plus appropriées afin de protéger la biodiversité à proximité ou sur site.

Il est également préférable de raisonner à échelle de l'immeuble pour identifier les pressions et les opportunités de développement de la biodiversité sur site, et prévoir des plans d'actions associés. Les pressions peuvent être définies comme toute modification anthropique à proximité ou sur site entraînant une modification profonde de la biodiversité, comme les pollutions sonore



et visuelle, la pollution de l'air et de l'eau, mais également les phénomènes d'îlot de chaleur urbain¹³.

Les opportunités de développement de la biodiversité sont quant à elles corrélées au potentiel propre à chaque immeuble, qui doit être analysé au regard des particularités décrites précédemment, afin de décliner des plans d'actions afin d'améliorer l'existant.

Enfin il apparaît nécessaire de concaténer toutes ces informations, les indicateurs comme la mise en place de plans d'actions, au niveau macro du portefeuille pour suivre et mesurer l'efficacité globale de notre stratégie de biodiversité. Il est également nécessaire de remonter ces informations au niveau du portefeuille de CORUM AM pour permettre un ruissellement des bonnes pratiques d'un actif à l'autre.

Enfin, l'identification et la gestion des risques de biodiversité et leur double matérialité¹⁴ doit se faire de manière harmonisée à échelle du patrimoine entier géré par CORUM AM.

L'approche de CORUM AM est donc fondée sur 3 piliers : Cartographier son portefeuille au regard des risques et d'indicateurs afin d'identifier les actifs les plus concernés par la biodiversité ; Protéger la biodiversité à échelle des actifs ciblés ; et Améliorer le potentiel de biodiversité des actifs pertinents. Celle-ci est inspirée des méthodes de la TNFD : « LEAP » pour Localisation Evaluation Analyse et Préparation » ; et de l'approche en cinq étapes de la Science Based Targets Network (SBTN) : Evaluation Interprétation-Priorisation Mesure, Etablissement-Publication, Action et Suivi.

7.5 Définition des objectifs et stratégie

CORUM AM s'engage à matérialiser son approche de la biodiversité à travers des objectifs de moyens qui lui permettront de fiabiliser une stratégie biodiversité cohérente et pertinente, selon les réalités de son portefeuille, et ce à horizon 2025.

CORUM AM pourra, à partir de ce travail, déployer sa stratégie en fixant des objectifs de résultats, sur la base d'indicateurs découlant de son approche de la biodiversité mentionnée ci-dessus, qui auront été créés et éprouvés sur l'année à venir.

Aussi, CORUM AM a pour ambition de réaliser les objectifs suivants à horizon 2025

¹³ Selon la définition adoptée par l'Ecole Normale Supérieure, le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) désigne une « sorte de dôme d'air plus chaud couvrant la ville » qui est la « manifestation climatique la plus concrète de la présence et des activités de la ville. Cette sorte de microclimat urbain entraîne des températures significativement plus élevées dans les villes, qui peinent à diminuer la nuit, provoquant inconfort thermique et pollution de l'air.



Analyse de double matérialité¹⁵

- Etablissement d'une matrice de double matérialité spécifique à la biodiversité pour tout le portefeuille de CORUM AM

Cartographie du patrimoine

Le patrimoine de CORUM AM sera analysé et catégorisé au regard des indicateurs suivants, selon leur pertinence :

- Proximité d'espaces protégés (via les bases de données UICN, Natura 2000)
- De la biodiversité présente sur site (via l'indicateur de Coefficient de Biotope Surfamique)
- Pressions anthropiques environnantes : pollution lumineuse, pollution sonore, phénomène d'îlot de chaleur urbain
- Pressions associées à l'activité sur site : Emissions de CO₂, Consommations d'eau et d'énergie
- Potentiel de développement de la biodiversité sur site (en terme de surface)

Gestion des ressources naturelles

- Mise en place de systèmes de collecte automatique de la data réelle de consommation d'eau potable
- Mise en place de systèmes de collecte automatique de la data réelle de consommation énergétique

Gestion des déchets

- Collecte de la donnée sur la production de déchets d'exploitation sur la base d'informations partagées par les locataires
- Collecte de la donnée sur les méthodes de valorisation des déchets sur site sur la base d'informations partagées par les locataires

Intégration de la biodiversité dans la politique d'investissement

100% de nos potentiels investissement seront analysés au regard :

- du coefficient d'artificialisation des sols générée par l'acquisition
- de la biodiversité présente sur site (via l'indicateur de Coefficient de Biotope Surfamique)
- de l'exposition aux risques climatiques incluant les risques de biodiversité

Engagement des parties prenantes – Internes CORUM AM

- Mise en place de formations spécifiques afin de sensibiliser les équipes de CORUM AM intervenant sur la chaîne de valeur des actifs

¹⁵ Le principe de double matérialité distingue deux types de matérialités liées et interdépendantes : la matérialité financière qui désigne les impacts positifs et négatifs générés par l'environnement sur l'entreprise ; et la matérialité d'impact qui désigne les impacts positifs et négatifs de l'entreprise sur l'environnement.



Engagement des parties prenantes – Externes CORUM AM

- renouvellements des baux locataires en cas de présence significative sur site
- Mise en place systématique de clauses ESG dédiées à la biodiversité pour tous les prestataires responsables de la gestion des espaces verts et mandatés directement par CORUM AM, interdisant notamment l'usage de produits phytosanitaires et la plantation d'espèces exotiques
- Dialogue avec les locataires sur la biodiversité au cours des Comités Verts et sensibilisation de ces derniers sur les enjeux associés

Amélioration du potentiel de biodiversité sur les actifs en phase rénovation

- Mandat d'un écologue ou spécialiste de la biodiversité pour réaliser un diagnostic du site, recueillir des prescriptions spécifiques et établir un plan d'actions dédié

7.6 Gestion des risques et des opportunités

CORUM AM entend mener une démarche d'identification des risques à échelle de son portefeuille (analyse macro) et des opportunités à échelle de chaque actif (analyse micro).

L'identification des risques permettra de les appréhender de manière systématique dès la phase investissement, mais également de prioriser les actions de gestion à échelle de chaque actif.

Les opportunités seront quant à elles identifiées pour chaque actif et feront l'objet d'un plan d'actions spécifique dont l'avancement sera évalué tout au long de la vie de l'actif.

L'exposition au risque et le potentiel d'opportunités seront intégrés dans la grille de notation ESG des actifs.

7.7 Suivi et Reporting

L'identification des risques associées à la biodiversité et l'étude de la double matérialité sont deux processus qui seront contrôlés en interne chez CORUM AM.

L'intégration dans la grille de notation ESG des risques, opportunités et plan d'actions associés à la biodiversité sera généralisée à tous les actifs de CORUM AM, permettant de facto un suivi global et précis de cette thématique dans le temps.

Le reporting relatif aux enjeux de biodiversité est actuellement traité dans le cadre du présent rapport, mais sera étendu dans le cadre de la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)¹⁶ à horizon 2025, dès lors que CORUM AM y sera assujettie.

¹⁶ La Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) est une directive de la Commission Européenne qui impose et encadre les rapports extra-financiers des entreprises en lien avec le développement durable.



8 Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

8.1 Objectifs, définitions et identification des risques

CORUM AM a mis en place une démarche ESG pour intégrer de façon systématique et mesurable des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance à la politique d'investissement de ses trois SCPI, et à la politique de gestion des immeubles de la SCPI CORUM Eurion.

L'objectif de cette démarche est de décrire la manière dont CORUM AM intègre les risques pertinents en matière de durabilité, importants ou susceptibles de l'être, dans ses processus de prise de décision d'investissement. Cette politique repose sur le principe de double matérialité¹⁷ :

- Risque en matière de durabilité : un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement
- Incidences négatives en matière de durabilité : impact négatif d'une décision d'investissement sur un enjeu environnemental, social ou de gouvernance

Le principe de double matérialité induit l'existence de deux matérialités liées et interdépendantes : les impacts de l'environnement sur les activités de l'entreprise, et réciproquement, les impacts de l'activité de l'entreprise sur l'environnement.

Les Risques en matière de durabilité

CORUM AM intègre la prise en compte des risques Environnementaux, Sociaux et Gouvernance dans le cadre de ses investissements de ses trois SCPI et dans le cadre de la gestion de sa SCPI CORUM EURION, labélisée ISR.

Les risques en matière de durabilité peuvent avoir des effets sur la valeur du patrimoine et les revenus locatifs générés par un immeuble. Au même titre que le risque du marché immobilier ou encore le risque de liquidité, il convient de prendre en compte lors de tout investissement les risques de durabilité suivants :

RISQUE ENVIRONNEMENTAL

L'enjeu, pour CORUM AM, porte sur l'identification des différents risques liés à l'environnement : impact du changement climatique, adaptation de son patrimoine à ces nouvelles contraintes, et atténuation des impacts de son activité sur l'environnement.

¹⁷ Le principe de double matérialité distingue deux types de matérialités liées et interdépendantes : la matérialité financière qui désigne les impacts positifs et négatifs générés par l'environnement sur l'entreprise ; et la matérialité d'impact qui désigne les impacts positifs et négatifs de l'entreprise sur l'environnement.



Risque de transition

Les risques de transition résultent des effets de la « mise en place d'un modèle économique bas carbone »¹⁸ (risques réglementaires et juridiques, risques technologiques, risques de réputation et risque d'opportunités de marché). Il peut s'agir par exemple d'une dépréciation des immeubles, faisant suite à des évolutions réglementaires qui viendraient pénaliser, voire interdire, certaines activités jugées trop émettrices en GES ou encore de pertes faisant suite à la fin de certaines activités financées jugées trop polluantes ou émettrices de GES.

Risques physiques

Les risques physiques résultent des dommages causés par les effets du changement climatique. Ceux-ci sont dus à des événements naturels dont la fréquence a augmenté ces dernières années à cause du changement climatique, ou directement imputables à des modifications anthropiques de l'environnement. Ces dommages physiques nuisent directement au bâtiment et aux occupants: endommagement ou réduction de l'efficacité de l'immeuble, détérioration des performances sociales de l'immeuble. Mais ils entraînent logiquement une perte de la performance financière de la société de gestion : coût de réparation, augmentation des coûts d'exploitation, de maintenance et d'assurance.

Risques de responsabilité

Les risques de responsabilité résultent « d'éventuelles poursuites en justice pour avoir contribué au changement climatique ou pour ne pas avoir suffisamment pris en compte les risques climatiques ».¹⁹ Usuellement associés aux enjeux climatiques, ces risques se déclinent également sur d'autres aspects environnementaux comme la dégradation significative de la biodiversité. Ces risques se concrétisent en risque financier pour les entreprises, dans la mesure où cela engendre des contentieux et représentent également un risque réputationnel fort.

RISQUE SOCIAL

Les risques sociaux résultent d'une relation détériorée entre la société de gestion, ses investisseurs, ses locataires, et toutes les parties prenantes de la chaîne de valeur : property managers externes, prestataires de travaux, fournisseurs. Ils incluent également les dimensions de sécurité, de santé et de bien-être des locataires.

RISQUE DE GOUVERNANCE

Les risques de gouvernance résultent d'un dysfonctionnement ou opacité relevant des compétences de l'équipe dirigeante, des processus de contrôle interne, du respect des réglementations en vigueur, de la transparence des communications avec les parties prenantes, la diversité et l'équilibre du conseil d'administration, et le maintien de politiques anti-fraude et anti-corruption au sein de l'entreprise.

^{18 & 2} Source I4CE – Institut de l'économie pour le Climat



Les incidences négatives en matière de durabilité

Les principales incidences négatives en matière de durabilité se définissent par les impacts négatifs importants ou susceptibles de l'être, des décisions d'investissement sur les différents leviers de durabilité.

Les facteurs de durabilité adressés par CORUM AM dans le cadre de son activité d'acquisition et de gestion d'actifs immobiliers sont des facteurs climatiques.

A cet égard, CORUM AM a identifié les Principales Incidences Négatives les plus appropriées à son activité :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- Intensité de consommation d'énergie du portefeuille

Conformément à l'article 7 du Règlement Européen Disclosure et compte tenu de sa taille, de la nature et de l'étendue de ses activités, CORUM AM prend en compte les incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les questions d'ordre ESG pour son fonds CORUM Eurion.

Les risques de durabilité doivent être pris en compte au même titre que les risques financiers afin d'obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements. Une cartographie de l'exposition aux risques en matière de durabilité de CORUM AM sera établie.

8.2 Réduction de l'exposition aux risques de durabilité

Politique d'investissement

L'analyse de ces risques se retranscrit dans la stratégie d'investissement des trois SCPI de CORUM AM. Dès la phase d'acquisition des immeubles, ces derniers sont évalués au regard d'une grille de notation ESG commune, afin de rendre compte de leur performance ESG mais également d'évaluer leur exposition aux risques de durabilité.

Cette grille, issue du travail de labélisation ISR du fonds CORUM EURION en 2021, est composée de 23 critères environnementaux, sociaux et de gouvernance qui permettent d'attribuer une note entre 0 et 100 à chacun des immeubles de CORUM AM en phase d'acquisition. Cet outil de notation permet la prise en compte des principaux enjeux couvrant chacune des dimensions environnementales, sociales et de gouvernance.

Le risque climatique est ainsi pris en compte et reflété dans la notation ESG des immeubles en portefeuille : parmi les 23 critères, qui composent la grille de notation ESG employée par CORUM Asset Management dans l'évaluation des immeubles de ses trois SCPI, 15 peuvent être rattachés directement ou indirectement à l'enjeu du changement climatique. Ces 15 critères représentent 65,7 % de la notation ESG des immeubles du fonds et peuvent être classés en deux catégories, cf tableau ci-dessous :

- Les critères ayant un impact direct sur l'enjeu du changement climatique.

Ces derniers peuvent être définis comme ceux dont l'amélioration aura un effet positif sur l'environnement et en changeant uniquement le comportement des usagers (exemple : réduction des consommations en ressources naturelles). Ces trois critères représentent 12,6 % de la notation ESG de nos immeubles.

- Les critères ayant un impact indirect sur l'enjeu du changement climatique.

Ces derniers peuvent être définis comme ceux dont la performance aura un effet positif sur cet enjeu sous condition d'intervention de prestataires ou toute autre partie prenante en lien avec l'immeuble (exemple : mise en place d'équipements hydro-économiques). Ces critères sont au nombre de 12 et représentent 53,1 % de la notation ESG de nos immeubles.

Changement climatique

Critères lié à l'enjeu du changement climatique

	Impact direct	Impact indirect
Environnement	Consommation d'énergie	X
	Diagnostic technique et environnemental	
	Domotique	
	Emissions carbonnes	X
	Consommation en eau	X
	Equipements hydro-économiques	
	Tri des déchets	
	Initiatives liées aux enjeux des déchets	
	Ecomobilité	
	Social	Proximité aux transports en commun
Confort thermique		
Gouvernance	Sensibilisation ESG des locataires	
	Comité ESG	
	Clauses ESG avec les prestataires de services	
	Plan pluriannuel de travaux	
	12,60%	53,10%
	65,70%	

Politique de gestion des actifs de la SCPI CORUM EURION

Dans le cadre de sa labélisation ISR, la SCPI CORUM EURION dispose d'une approche dynamique de l'évaluation des risques climatiques.



La grille ESG évaluée dès la phase investissement est revue annuellement sur chaque immeuble, ce qui permet d'identifier les évolutions néfastes relatives aux risques de durabilité mentionnés ci-dessus.

Cette analyse dynamique des immeubles sous gestion permet également de définir des plans d'action en vue d'atténuer et adapter chaque immeuble aux risques de durabilité identifiés. Chaque immeuble est évalué au regard de ses performances passées et des mesures effectivement mises en place pour améliorer sa note générale et par conséquent son exposition aux risques.

Dans le cadre de cette labélisation, CORUM AM a développé pour sa SCPI CORUM EURION des méthodes d'engagement de ses parties prenantes afin de les sensibiliser aux différents risques, mais aussi de les fédérer autour de mesures d'atténuation et d'adaptation qui nécessitent leur action.

8.3 Contrôles et fréquence de revue du cadre de gestion des risques

Contrôles

Les contrôles premier niveau relèvent de la responsabilité des Responsables du Département Immobilier et du Responsable de la Stratégie ESG.

De plus, CORUM Asset Management, en sa qualité de société de gestion de portefeuille, a mis en place et maintient opérationnellement une fonction permanente de gestion des risques indépendante, au plan hiérarchique et fonctionnel, des unités opérationnelles.

Les équipes de conformité et contrôle interne de CORUM Asset Management contrôlent la bonne application de la stratégie ESG et le respect des procédures mises en place.

Ainsi, les contrôles suivants sont réalisés :

- Contrôle relatif au processus d'investissement des trois SCPI, notamment CORUM EURION au regard du label ISR
- La conformité avec le référentiel du label ISR
- La cohérence entre les immeubles détenus en portefeuille et les critères de sélection des investissements prévus dans le code de transparence de CORUM Eurion
- L'éligibilité des immeubles, l'évaluation ESG et l'analyse extra-financière réalisée par les équipes d'investissement et de gestion des immeubles
- Contrôle de la qualité et de la cohérence des données ESG : contrôle annuel des données fournies par les prestataires
- Contrôle de la documentation commerciale ISR
- Contrôle de l'information délivrée aux investisseurs. Un rapport de contrôle du dispositif ESG est émis par l'équipe de Contrôle Interne de CORUM AM annuellement.



Revue du cadre de gestion des risques

CORUM AM a développé une politique de Gestion des Risques ESG.

Un rapport de contrôle du dispositif ESG est émis par l'équipe de Contrôle Interne de CORUM AM annuellement.



9 Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)

Liste des produits financiers en vertu de l'article article 8 du Règlement Disclosure (SFDR) :

- CORUM Eurion

CORUM Asset Management ne gère pas de produits financiers en vertu de l'article article 9 du Règlement Disclosure (SFDR).