

Rapport de l'article 29 de la Loi énergie Climat

CORUM

Asset
Management

au titre de
l'année 2025



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	5
1.4 PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LE PROCESSUS DE PRISE DE DECISION POUR L'ATTRIBUTION DE NOUVEAUX MANDATS DE GESTION.....	5
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.....	8
2.1 DESCRIPTION DES RESSOURCES HUMAINES, FINANCIERES ET TECHNIQUES DEDIEES A DES CRITERES ESG	8
2.2 RENFORCEMENT DES CAPACITES INTERNES DE CORUM AM.....	9
3. DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE DE CORUM AM.....	10
3.1 ORGANISATION INTERNE RELATIVE A LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG	10
3.2 POLITIQUE DE REMUNERATION ASSOCIEE A LA PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG	10
3.3 INTEGRATION DES CRITERES ESG DANS LE REGLEMENT INTERNE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE CORUM AM 11	
4. STRATEGIE D'ENGAGEMENT AUPRES DES EMETTEURS OU VIS-A-VIS DES SOCIETES DE GESTION 12	
4.1 PERIMETRE DES ENTREPRISES CONCERNEES	12
4.2 POLITIQUE DE VOTE	12
4.3 BILAN DE LA STRATEGIE D'ENGAGEMENT	12
4.4 BILAN DE LA POLITIQUE DE VOTE	13
4.5 DECISIONS PRISES EN MATIERE DE STRATEGIE D'INVESTISSEMENT	13
5. TAXONOMIE EUROPEENNE ET COMBUSTIBLES FOSSILES	14
5.1 PART DES ENCOURS ALIGNES	14
5.2 PART DES ENCOURS EXPOSES A DES COMBUSTIBLES FOSSILES	14
6. STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX PREVUS PAR L'ACCORD DE PARIS.....	15
6.1 DEFINITION DE L'EMPREINTE CARBONE	15
6.2 OBJECTIFS, CHAMPS D'APPLICATION ET ENGAGEMENTS	15
6.3 GOUVERNANCE	16
6.4 APPROCHE DE LA DECARBONATION ET METHODOLOGIE	17
6.5 OBJECTIFS	18
7. STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIES A LA BIODIVERSITE	21

7.1	DEFINITION DE LA BIODIVERSITE.....	21
7.2	OBJECTIFS, CHAMPS D'APPLICATION ET ENGAGEMENTS	21
7.3	GOUVERNANCE	23
7.4	APPROCHE DE LA BIODIVERSITE.....	24
7.5	DEFINITION DES OBJECTIFS ET STRATEGIE	24
7.6	GESTION DES RISQUES ET DES OPPORTUNITES	26
7.7	SUIVI ET REPORTING	26
8.	DEMARCHES DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES.....	28
8.1	OBJECTIFS, DEFINITIONS ET IDENTIFICATION DES RISQUES.....	28
8.2	REDUCTION DE L'EXPOSITION AUX RISQUES DE DURABILITE	31
8.3	CONTROLES ET FREQUENCE DE REVUE DU CADRE DE GESTION DES RISQUES	34
9.	LISTE DES PRODUITS FINANCIERS MENTIONNES EN VERTU DE L'ARTICLE 8 ET 9 DU REGLEMENT DISCLOSURE (SFDR).....	35

1. DEMARCHE GENERALE 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, le Canada et les Etats-Unis.

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.

Environnement

CORUM AM a pu établir les constats suivants :

- L'activité de gestionnaire d'immeubles peut générer des impacts négatifs sur l'environnement, que ce soit le climat ou la biodiversité, et CORUM AM se doit de les limiter. Cette activité peut également générer des impacts positifs importants, que CORUM AM cherche à favoriser et accentuer.
- L'ensemble du patrimoine de CORUM AM est exposé à des risques climatiques qui varient selon 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.

Social

Au-delà de l'impact environnemental des activités de CORUM AM, la dimension sociale est également prépondérante : 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 : 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 décorréliées.

Gouvernance

Les dimensions environnementales et sociales primordiales dans l'activité de CORUM AM 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, et investie sur 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. Il est nécessaire de les engager afin d'atteindre des objectifs ambitieux, en lien avec les Accords de Paris et la protection de la biodiversité.

Processus

La volonté de CORUM AM est de déployer une stratégie ESG commune à tous ses fonds.

CORUM AM s'est inspirée des bonnes pratiques issues de la labélisation ISR de la SCPI CORUM Eurion en 2021 pour définir et fiabiliser des critères de notation ESG communs à tout son portefeuille. Des méthodes d'évaluation de la performance ESG ont également été précisées dès la phase acquisition. Des processus et outils de monitoring et de mise en place de plans d'actions ont été établis sur toute la durée de détention des immeubles.

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

CORUM AM s'engage à communiquer des informations claires à propos de sa démarche ESG. Pour ses SCPI CORUM XL, CORUM Origin et CORUM Eurion, ces informations sont disponibles dans les documents suivants :

- Dans la documentation réglementaire (note d'information, DIC) ;
- Dans le rapport d'information périodique SFDR.

CORUM AM souhaite également que la méthodologie et les détails de la démarche ISR retenue pour CORUM Eurion soient les plus accessibles possibles. Ainsi, les informations sur notre démarche ISR sont disponibles aux emplacements ou dans les documents suivants :

- Sur le site internet de CORUM AM : <https://www.CORUM.fr/nos-scpi/Eurion/documents>;
- Dans le Code de transparence pour le label ISR de CORUM Eurion ;
- Dans le rapport annuel ESG de CORUM Eurion publié dans le cadre du label ISR ;
- Dans les bulletins trimestriels d'information de CORUM Eurion ;

Aussi, une boîte mail « isr@CORUM-am.com » a été mise en place afin de répondre aux questions relatives à la démarche ISR de CORUM Eurion.

1.3 Classification SFDR des fonds de CORUM AM

CORUM AM gère 6 fonds d'investissement dédiés à l'immobilier respectivement, CORUM ORIGIN, CORUM XL, CORUM EURION, CORUM USA, CORUM Patrimoine Résidentiel 1 (CPR1) et l'OPCI MEDICIS pour un montant de 7.169 M€ (millions d'euros) d'actifs sous gestion (AuM) au 31 décembre 2025. Il convient de noter que CPR1 et l'OPCI MEDICIS sont fermés à la commercialisation.

- CPR1, et CORUM USA sont classés « Article 6 » SFDR ("Sustainable Finance Disclosure Regulation").
- CORUM Origin, CORUM XL, CORUM Eurion et l'OPCI Medicis sont classées « Article 8 » SFDR. Au 31 décembre 2025, les 4 fonds « Article 8 » susvisés détenaient 7.110M€ (millions d'euros) d'actifs sous gestion (AuM) soit environ 99% des immeubles des fonds gérés par CORUM AM. D'autre part, 100% des immeubles de CORUM Eurion étaient gérés selon une approche ISR, ce qui représente 20% des encours de CORUM AM.

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

Principes pour l'Investissement Responsable (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 AM 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. Ce dernier 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. Dans le cas des fonds immobiliers, 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.

Pour obtenir le label, les sociétés de gestion doivent être notamment 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 un organisme d'audit externe, certifiés par le Comité Français d'Accréditation (Cofrac).

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 2025, 20% des membres ayant un droit de vote au comité d'investissement et 50% des dirigeants effectifs de CORUM AM étaient des femmes.

2. MOYENS INTERNES DEPLOYES PAR CORUM AM

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

Sur l'année 2025, CORUM AM comptait (en incluant les mises à disposition) un total de 97 ETP. L'ensemble des équipes opérationnelles du département immobilier de CORUM AM,¹ est impliqué dans le déploiement de la politique et de la stratégie ESG de CORUM AM. Les ressources humaines dédiées à la prise en compte des critères ESG étaient équivalentes à 6,46 ETP soit 6,68% des ETP totaux de la société de gestion.

Les ressources financières dédiées à l'ESG s'élevaient à 278 996 € au titre de l'exercice 2025. Chaque actif appartenant à un fonds avec une stratégie ESG est doté d'un budget dédié pour déployer le plan d'actions ESG ; certains coûts sont refacturés aux locataires et certains coûts sont pris en charge à l'échelle du fonds.

Ces charges représentaient en moyenne 0,001% des charges d'exploitation des fonds de CORUM AM en 2025.

Outre les équipes internes impliquées dans la démarche ESG, détaillées plus loin dans ce rapport, CORUM AM a eu recours aux services de 4 prestataires externes et fournisseurs de données :

- DEEPMI, un prestataire externe accompagnant CORUM AM dans l'analyse de la performance environnementale de son portefeuille, à travers :
 - La mise en place de processus de collecte des données énergétiques et environnementales (consommations d'énergie, d'eau, émissions de gaz à effet de serre (GES) et la fiabilisation de ces données.
 - La mise à disposition d'une plateforme de suivi des consommations énergétiques des immeubles ;
 - La modélisation de l'empreinte et trajectoire carbone de chaque immeuble
 - L'étude d'exposition aux risques climatiques de chaque immeuble
 - La déclaration des informations demandées dans le cadre du Décret Tertiaire sur la plateforme OPERAT.
- EVORA, un prestataire externe accompagnant CORUM AM dans la veille réglementaire spécifique à l'ESG dans tous les pays d'implantation

¹ A fin 2025

- SINTEO et INNAX, prestataires externes accompagnant CORUM AM dans le cadre du suivi du Décret Tertiaire du portefeuille français et de la collecte d'informations énergétiques du portefeuille néerlandais.

2.2 Renforcement des capacités internes de CORUM AM

Le département dédié à l'ESG a été créé en 2024 et est constitué de la Responsable de la Stratégie ESG. Cette dernière travaille à la fois sur les obligations réglementaires ESG de CORUM AM, l'évaluation des opportunités d'investissement, et la gestion opérationnelle des immeubles. Entre 2024 et 2025, certaines équipes opérationnelles de CORUM AM ont vu leur gestion des sujets ESG augmenter, notamment les équipes de Gestion des Fonds suite à l'intensification des Prêts Indexés ESG (SLL et Green Bonds). Les capacités internes de CORUM AM ont donc augmenté de 5,32 en 2024 à 5,62 en 2025.

3. DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES 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 2025, la démarche ESG de CORUM AM était pilotée par :

- Philippe Cervesi, président de CORUM AM et directeur de l'immobilier de CORUM AM ;
- Mélanie Ballu, directrice des investissements de CORUM AM et Directrice Générale de CORUM AM.
- Florent Deleglise, Directeur Stratégie et Gestion des fonds

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

Les personnes impliquées dans la démarche ESG de CORUM AM sont :

- La responsable de la Stratégie ESG de CORUM AM ;
- L'équipe investissement de CORUM AM ;
- L'équipe de gestion des fonds de CORUM AM ;
- L'équipe technique de CORUM AM ;
- L'équipe de gestionnaires des immeubles de CORUM AM ;
- Les équipes de conformité et contrôle interne de CORUM AM ;
- Une partie de l'équipe marketing et communication du groupe CORUM AM ;
- L'équipe commerciale du groupe CORUM AM.

Les personnes impliquées dans la gestion des fonds et immeubles gérés par CORUM AM³ bénéficient d'une formation complète à l'ESG, à la méthodologie et à l'outil de notation. Cette formation est dispensée tous les deux ans ou dans un intervalle de temps raisonnable après l'arrivée d'un nouveau collaborateur au sein d'une de ces équipes.

Au 31/12/2025, 98% 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.

³ 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 AM 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. STRATEGIE D'ENGAGEMENT AUPRES DES EMETTEURS OU VIS-A-VIS DES SOCIETES 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 la SCPI 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 AM 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	100
Nombre de locataires ayant reçu un guide de bonnes pratiques ESG	72
<i>KPI : % de locataires du fonds CORUM Eurion disposant d'un guide de bonnes pratiques ESG</i>	<i>72%</i>

Nombre de locataires auxquels nous avons envoyé une enquête de satisfaction et de compréhension des besoins au cours de l'année passée	72
<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>72%</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	14
Nombre d'entre eux ayant suivi la formation ESG interne au cours de l'année passée	13
<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>92,8%</i>
Property managers externes	
Nombre de property managers externes travaillant pour le fonds CORUM Eurion	15
Nombre d'entre eux ayant formalisé une politique ESG	15
<i>KPI : % de property managers externes ayant formalisé une politique ESG</i>	<i>100%</i>

Les engagements pris via nos fournisseurs et prestataires de travaux

CORUM AM s'est engagée à ajouter une annexe ESG dans les contrats d'un montant supérieur à 50 k€ de ses fournisseurs et prestataires de travaux sur les immeubles de la SCPI CORUM Eurion.

4.4 Bilan de la politique de vote

CORUM AM 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 AM n'a pas choisi d'effectuer un désengagement sectoriel.

5. TAXONOMIE EUROPEENNE 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 2,39% pour un montant total de 12 067 587€.

5.2 Part des encours exposés à des combustibles fossiles

Il s'agit de la publication de l'indicateur « Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers » de l'annexe 1 des RTS SFDR qui consiste en la « Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de 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. STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX PREVUS 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 immeubles, 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 pèse 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 : la consommation d'énergie dans les bâtiments étant responsable de 33% des émissions totales en Europe en 2025.⁴ Ces impacts réciproques constituent la double matérialité ⁵.

A cet égard, CORUM AM cherche à maîtriser et anticiper l'exposition aux risques climatiques de son portefeuille afin de prendre des mesures d'adaptation pour chaque immeuble selon son exposition.

Aussi, CORUM AM cherche à modéliser les émissions carbone de son patrimoine dans la durée afin de cibler les immeubles prioritaires et appréhender la réduction des émissions carbone à échelle de chaque immeuble, selon ses particularités techniques.

Convictions et besoins

L'enjeu de décarbonation du secteur immobilier n'est 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

⁴ Selon la European Environment Agency

⁵ 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.

des Accords de Paris sont clairs : limiter le réchauffement climatique à 1,5°C au-dessus des niveaux préindustriels en visant la neutralité carbone à horizon 2050.

L'enjeu pour toutes les sociétés de gestion est de définir des objectifs intermédiaires, car la durée de détention des immeubles actuellement en portefeuille est plus courte que l'horizon de 2050.

Pour CORUM AM, il est primordial de fixer des objectifs 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 énergétique⁶ différent, chaque localisation ayant un potentiel unique de recours à des énergies renouvelables

Ces objectifs doivent également être réalistes et correspondre à la disponibilité des ressources humaines et financières de CORUM AM, à la disponibilité physique de chaque immeuble et en prenant compte le cycle de vie des équipements présents sur site.

Cette démarche engage non seulement CORUM AM, mais aussi toutes les parties prenantes de la chaîne de valeur de ses immeubles, notamment les locataires.

Périmètre d'application

Chaque immeuble du patrimoine de CORUM AM est concerné car générateur d'émissions carbone.

Engagements de communication

CORUM AM s'engage à communiquer toute la méthodologie qui a mené à l'élaboration des objectifs.

6.3 Gouvernance

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

Processus d'investissement

La prise en compte de l'empreinte carbone des bâtiments est intégrée chez CORUM AM dès la phase d'investissement. Lorsqu'un immeuble est considéré comme une opportunité d'investissement, sa performance carbone est évaluée en fonction des informations fournies

⁶ 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.

dans les Diagnostics de Performance Énergétique et de la connaissance du mix énergétique du pays d'implantation. Cette évaluation est ensuite présentée au Comité d'Investissement.

Lorsque l'opportunité est validée et que l'immeuble entre en Due Diligence, sa trajectoire carbone est modélisée sous le modèle du CRREM par Deepki, grâce aux consommations énergétiques et/ou à des estimations d'immeubles similaires.

Cela permet d'obtenir un indicateur primordial important : l'année de décrochage, ou « Stranding Year » qui correspond à la date à laquelle un immeuble ne respecte plus la trajectoire 1.5° et de prévoir des CAPEX d'amélioration lorsque cela est opportun.

Lorsqu'une opportunité d'investissement est annoncée « Net Zero Carbon » ou « Paris Proof » par un vendeur, une analyse vise à vérifier la fiabilité de cet engagement, challenger les travaux prévus pour le respecter, et les conditions de sa tenue dans le temps.

Engagement des parties prenantes

Il est fondamental pour CORUM AM d'impliquer les locataires dans l'amélioration des performances carbone de chaque immeuble, car leur consommation énergétique a un impact significatif sur ces performances. Il est donc nécessaire de les sensibiliser aux enjeux liés au carbone, à leur responsabilité et aux moyens de réduire leur empreinte carbone.

Toute détérioration de l'efficacité énergétique des immeubles est interdite par les clauses ESG des contrats créés ou renouvelés. Ces clauses stipulent également le partage des consommations énergétiques réelles du locataire, 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 estime que la question du carbone doit être abordée à l'échelle du portefeuille, selon une approche macro et sur les indicateurs suivants :

Empreinte et intensité carbone – Définition

CORUM AM a fait le choix d'adopter l'indicateur universel sur le carbone : l'empreinte carbone annuelle absolue, exprimé en tonnes de CO₂. Cet indicateur sera complété par l'empreinte carbone moyenne au m², appelée intensité carbone, qui permet la comparabilité des portefeuilles entre eux en neutralisant l'impact des différences de surface entre les bâtiments.

Empreinte et intensité carbone – Méthodologie

CORUM AM a calculé l'empreinte carbone de ses SCPI en utilisant les données consommations réelles collectées sur les bâtiments. La plateforme Deepki a ensuite permis de les convertir en empreinte carbone grâce aux facteurs de conversion de chaque pays.

En cas de données incomplètes, les émissions carbone ont été modélisées par Deepki en se basant sur les données théoriques des DPE et sur des estimations de bâtiments similaires dans des pays identiques, afin de se rapprocher au mieux de la réalité des immeubles.

La couverture des données réelles de CORUM AM pour l'année 2025 est de 71% (en AuM) sur ses 4 SCPI, contre 52% en 2024 et 32% en 2023.

Pour obtenir l'intensité carbone du portefeuille, exprimée en kgCo2/m², l'empreinte carbone absolue a été pondérée par les surfaces des bâtiments du portefeuille.

Année de décrochage moyenne – Définition

CORUM AM a également adopté une approche de la décarbonation dynamique et projetable dans le temps. Les objectifs des Accords de Paris ayant des échéances fixées à 2050, cela nécessite de modéliser l'empreinte carbone du portefeuille de CORUM AM sur la durée. Étant donné que les délais classiques de détention d'actifs sont antérieurs à 2050, il est nécessaire de fixer des objectifs intermédiaires ambitieux et de raisonner sur un horizon plus court. Aussi, CORUM AM s'est appliqué à calculer l'année de décrochage moyen de ses portefeuilles.

Année de décrochage moyenne – Méthodologie

CORUM AM, grâce aux outils d'analyse de Deepki, a calculé les trajectoires carbone de 100% de ses immeubles en utilisant les données de consommations réelles ou estimées. Ces données ont été modulées selon la typologie de chaque bâtiment et son implantation géographique. La méthode utilisée est celle du CRREM Trajectoire 1.5 V2. Ces modélisations ont permis de déterminer les dates de décrochage (Stranding Year) de chaque immeuble par rapport à la trajectoire cible.

Enfin, une trajectoire carbone (CRREM) moyenne, pondérée par les surfaces de chaque bâtiment de chaque portefeuille, a été réalisée, permettant d'obtenir une année de décrochage moyenne par portefeuille.

Ces indicateurs permettent dans un second temps d'identifier les immeubles prioritaires et de générer des plans d'action précis pour chacun d'eux.

6.5 Objectifs

La méthodologie décrite ci-dessus cible trois indicateurs qui permettent de définir des objectifs concrets d'amélioration de la situation à échelle macro et d'atteindre les objectifs fixés par les Accords de Paris.

Empreinte carbone

L'objectif à terme pour CORUM AM étant d'augmenter le nombre d'immeubles sous gestion, il est inéluctable que l'empreinte carbone des immeubles augmente au gré des acquisitions. Toutefois, l'objectif sera de limiter l'augmentation de l'empreinte carbone aux émissions relatives aux immeubles acquis par rapport à l'année précédente.

Entre 2024 et 2025, le portefeuilles de CORUM ORIGIN et XL ont chacun augmenté de 6 immeubles et celui de CORUM EURION de 5, outre les différentes cessions.

SCPI	Empreinte carbone 2024	Empreinte carbone 2025
ORIGIN	49 702 tonnes eqCO ²	40 081 tonnes eqCO ²
XL	32 474 tonnes eqCO ²	35 293 tonnes eqCO ²
EURION	10 625 tonnes eqCO ²	12 261 tonnes eqCO ²

Intensité carbone

L'objectif est de réduire l'intensité carbone au m² du portefeuille de chaque SCPI, malgré l'augmentation des consommations énergétiques dues au vieillissement des équipements, ainsi qu'aux besoins croissants de climatisation dus au réchauffement climatique.

Les intensités carbone de CORUM ORIGIN et CORUM EURION ont diminué, tandis que celle de CORUM XL a augmenté de 0,8 kgCO²eq/m².

SCPI	Intensité carbone 2024	Intensité carbone 2025
ORIGIN	30, 33 kgCO ² eq/m ²	24,36 kgCO ² eq/m ²
XL	47, 86 kgCO ² eq/m ²	48,68 kgCO ² eq/m ²
EURION	24, 60 kgCO ² eq/m ²	24,30 kgCO ² eq/m ²

Année de décrochage

Les trois SCPI sont alignées sur les Accords de Paris car leur trajectoire carbone n'a pas décroché par rapport à l'objectif de 1.5°C pour l'année 2025.

SCPI	Année de décrochage (modélisation 2024)	Année de décrochage (modélisation 2025)
ORIGIN	2031	2032
XL	2031	2026
EURION	2033	2031

Objectifs intermédiaires

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 immeubles

- Remplacement systématique des équipements en fin de vie par des équipements plus performants.
- Mise en place d'un contrat vert sur tous les compteurs gérés directement par CORUM AM
- Mise en place de systèmes intelligents de comptages des fluides et de systèmes de détection de fuite d'eau sur les immeubles éligibles
- Mise en place de systèmes d'optimisation des consommations énergétiques grâce à l'Intelligence Artificielle sur des immeubles ciblés, permettant de piloter les Gestions Techniques du Bâtiment (GTB) grâce à une analyse de l'immeuble en temps réel.

Rénovation des immeubles

- Audit énergétique et carbone permettant d'identifier les opportunités d'amélioration de la performance du bâtiment à travers un plan d'actions.
- Etude d'opportunité de décarbonation et d'installation d'énergies renouvelables sur les immeubles en phase de rénovation

7. STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIES A LA BIODIVERSITE

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 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 est pourtant 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 multiples de valoriser, prendre soin 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 européenne, et l'absence de cadre réglementaire. Il est donc fondamental pour CORUM AM d'analyser son portefeuille pour identifier des indicateurs pertinents.

CORUM AM a fait le choix de la méthodologie de la Taskforce for Nature-related Financial Disclosures (TNFD) qui lui a permis de structurer sa stratégie à travers les étapes suivantes :

- Formuler les motivations et convictions menant 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 ;
- Définir des indicateurs et des objectifs.

Convictions et besoins

Conscient des chiffres alarmants sur les dommages irréversibles de l'activité humaine sur la biodiversité⁷, CORUM AM analyse la double matérialité⁸ de son activité envers la biodiversité.

Dépendance du secteur immobilier envers la biodiversité

Selon les outils d'analyse de la TNFD, les activités liées à l'immobilier ont une dépendance faible à la biodiversité, contrairement à 55% du PIB mondial en 2024.

En comparaison avec le secteur de l'agriculture, la dégradation de la biodiversité n'affecte que légèrement le PIB généré par le secteur immobilier. Et pourtant cette « faible dépendance » est malgré tout significative pour les locataires 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.

Double matérialité

CORUM AM s'est attachée à analyser la double matérialité de son activité et de la biodiversité en raisonnant en terme de risques et d'opportunités. Cela donne lieu à la matrice suivante, qui liste et priorise les impacts selon leur importance :

MATRICE DE DOUBLE MATERIALITE – BIODIVERSITE	
Risques	Opportunités
● Dégradation physique des bâtiments par la survenue de risques climatiques ou des espèces invasives ● Pollution de l'air et de l'eau à cause des émissions carbone, eaux usées et prolifération des déchets ● Appauvrissement des ressources naturelles à cause d'une consommation d'énergie, d'eau ou de matériaux non maîtrisée ● Dégradation de la faune et de la flore à cause de la plantation d'espèces non adaptées ou la suppression d'habitats ● Dégradation des sols à travers la pollution, l'artificialisation des sols et la production de déchets	● Augmentation de la qualité de vie des usagers via l'amélioration de la qualité de l'air et de l'eau, du confort thermique, du bien-être ● Préservation de la biodiversité existante à travers une gestion vertueuse des espaces verts existants ● Limitation du réchauffement climatique en stockant les émissions carbone ● Réparation des écosystèmes environnants à travers le déploiement d'initiatives favorisant la faune locale ● Prévention des catastrophes naturelles en limitant l'érosion des sols ou les inondations ● Sensibilisation des populations en déployant des possibilités d'interactions avec la biodiversité sur site
Importance de l'impact ↑ ↓	
Légende ● Impacts de la biodiversité sur l'activité de CORUM AM ● Impacts de l'activité de CORUM AM sur la biodiversité	

7 Selon les chiffres de 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 1 million d'espèces animales et végétales sont menacées d'extinction sur les 8 millions estimées sur la planète.

8 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.

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 communiquer sur la méthodologie qui lui a permis de structurer et clarifier sa stratégie biodiversité, ainsi que les indicateurs et objectifs retenus.

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.

Processus d'investissement

Le sujet de la biodiversité est analysé en amont du Comité d'Investissement pour chaque opportunité et porte sur la proximité d'aires protégées. Pour les typologies de bâtiment avec un fort enjeu de bien-être des utilisateurs (hôtels, bureaux, établissements de santé), la proximité est valorisée. Inversement, pour les typologies comme les entrepôts logistiques ou les centres commerciaux, qui signifient une augmentation du trafic routier et donc de la pollution de l'air, cette proximité est pénalisante. Le résultat de cette analyse est inclus dans la performance ESG présentée lors du Comité d'Investissement pour chaque immeuble.

Lorsque l'opportunité est validée et que l'immeuble entre en Due Diligence, la question de la biodiversité est traitée à travers la grille ESG sur les critères suivants : l'établissement du Coefficient de Biotope Simplifié, la proximité des aires protégées, la qualité des espaces verts sur l'immeuble, la présence d'initiatives de préservation de la faune locale, la manière dont est gérée la biodiversité sur site et l'existence d'un lien entre la biodiversité et les usagers de l'immeuble.

Engagement des parties prenantes

Il est 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. Son approche a été fondée sur 3 piliers :

- Cartographier son portefeuille au regard des risques et d'indicateurs afin d'identifier les immeubles les plus concernés par la biodiversité ;
- Protéger la biodiversité à échelle des immeubles ciblés ;
- Améliorer le potentiel de biodiversité des immeubles 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.

Une cartographie du portefeuille de CORUM Eurion a été réalisée en 2024 et a permis d'établir des indicateurs avec l'aide d'experts en biodiversité de Deepki. Ces indicateurs seront déployés sur tout le patrimoine de CORUM AM.

Score relatif à l'implantation

Cet indicateur évalue l'environnement naturel de l'immeuble et est exogène aux actions du propriétaire ou de l'usager. Il est fonction de la proximité des aires protégées, de la connectivité écologique locale ainsi que de la pollution sonore aux abords du site.

Score relatif à l'immeuble

Cet indicateur évalue les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble et peut être amélioré grâce à des actions opérationnelles. Il est fonction du coefficient de biotope simplifié, des émissions de CO2 et de la pollution lumineuses issues de l'exploitation de l'immeuble.

7.5 Définition des objectifs et stratégie

Score d'implantation

La note de cet indicateur étant exogène aux actions des propriétaires et des usagers d'immeuble, CORUM AM a pour objectif de faire augmenter le score moyen du portefeuille grâce à l'acquisition de nouveaux immeubles bénéficiant d'un bon score d'implantation.

Score relatif à l'immeuble

L'objectif de CORUM AM est de faire progresser cette note sur les immeubles pertinents de son portefeuille. Sont considérés comme pertinents les immeubles où l'amélioration du score est sensée. Cela dépend du score d'implantation de l'immeuble et cela doit être également réaliste en n'entravant pas l'exploitation de l'immeuble par ses usagers.

Objectifs intermédiaires

Amélioration du potentiel de biodiversité sur les actifs en phase rénovation

- Mandat, lorsque pertinent, 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

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 Surfacique)
- 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 immeubles

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

7.6 Gestion des risques et des opportunités

CORUM AM a identifié des risques et opportunités à échelle de son portefeuille, menant à la matrice de double matérialité présentée au paragraphe 7.2.

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

Les opportunités seront quant à elles identifiées pour chaque immeuble lors de sa rénovation et feront l'objet d'un plan d'actions spécifique dont l'avancement sera évalué tout au long du projet.

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

7.7 Suivi et Reporting

L'identification des risques associées à la biodiversité et l'étude de la double matérialité sont deux processus qui sont 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 a été généralisée en 2024 à tous les immeubles 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, et fait l'objet d'une mention relative au label ISR dans le rapport ESG annuel de CORUM Eurion.

8. DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES

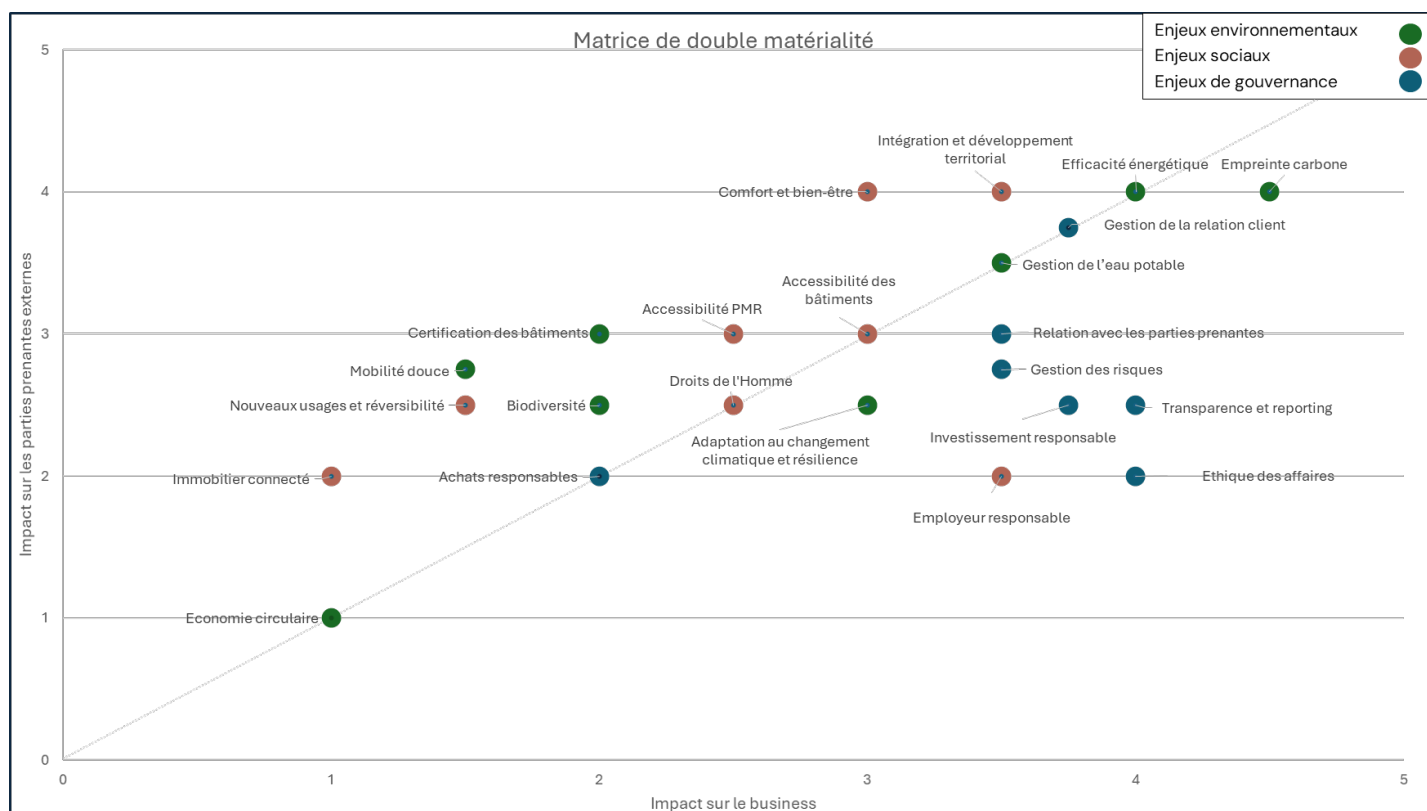
8.1 Objectifs, définitions et identification des risques

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 et de gestion de ses SCPI.

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 matérialité⁹ :

- 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.

CORUM AM a établi la matrice de double matérialité suivante :



9 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.

- 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 :

Risques environnementaux

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.

a) Risque de transition

Les risques de transition résultent des effets de la « mise en place d'un modèle économique bas carbone »¹⁰ (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.

b) 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

¹⁰ & 2 Source I4CE – Institut de l'économie pour le Climat

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.

c) 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 ».¹¹ 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.

Risques sociaux

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.

Risques 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.

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.

¹⁰ Rapport du Programme des Nations Unies pour l'environnement (PNUE)

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 est prévue dans la stratégie d'investissement de CORUM AM. Dès la phase d'acquisition, chaque immeuble est évalué selon une grille de notation ESG commune, qui permet de rendre compte de la performance de chaque immeuble et son exposition aux risques de durabilité. La notation ESG est précédée d'une étude d'exposition aux risques climatiques, dont les résultats sont présentés lors des Comités d'Investissement.

Grille ESG

La grille ESG est composée de 44 critères :

- 28 critères issus de la labélisation ISR du fonds CORUM EURION, permettant d'attribuer une note ESG entre 0 et 100 ;
- 16 critères additionnels, qui donnent une note ESG Bonus entre 0 et 25.

La grille ESG permet la prise en compte des principaux enjeux couvrant chacune des dimensions environnementales, sociales et de gouvernance. Les critères qui la composent sont inspirés des meilleures pratiques du marché, des réglementations en vigueur dans les pays européens les plus avancés en matière d'ESG et les certifications telles que le label français ISR ou BREEAM.

Le risque climatique est ainsi pris en compte dans la notation ESG des immeubles en portefeuille : parmi les 44 critères qui composent la grille de notation ESG, 33 sont reliés aux enjeux du changement climatique et représentent 95 points sur les 125 attribuables.

Ils peuvent être classés en deux catégories : ceux relatifs à l'impact carbone du bâtiment et de ses usagers et ceux relatifs à la gestion des risques climatiques :

Changements climatiques

Critères associés

NOTE ESG /100		Impact carbone	Risques climatiques
Environnement	Consommations énergétiques du bâtiment	X	
	Emissions carbone - Production énergétique	X	
	Audit de performance énergétique	X	
	Recours à des énergies faiblement carbonées	X	
	Équipement de pilotage des consommations énergétiques	X	
	Consommations en eau potable	X	
	Équipements hydro-économes	X	
	Gestion des déchets	X	
	Présence de biodiversité sur site		X
Social	Équipements de mobilité douce	X	
	Proximité des transports en commun	X	
	Présence de services à proximité du site	X	
	Présence de services sur site	X	
	Équipements permettant le confort thermique	X	
	Équipements permettant le confort visuel	X	
Gouvernance	Etude d'exposition aux risques climatiques		X
	Sensibilisation des usagers à l'ESG	X	
	Comité ESG avec les locataires	X	
	Clauses ESG dans les contrats locataires	X	
	Clauses ESG dans les contrats prestataires	X	
	Formation des équipes gérant le bâtiment	X	
69,8/100		5,8/100	
75,6/100			
NOTE ESG BONUS /25		Impact carbone	Risques climatiques
Environnement	Récupérations des eaux pluviales ou grises		X
	Connection à un réseau d'eaux usées		X
	Proximité d'espaces protégés		X
	Initiatives de préservation de la faune sur site		X
	Végétation sur les éléments extérieurs du bâtiment		X
	Relation entre les utilisateurs et la biodiversité	X	
Social	Proximité de solutions de mobilité douce	X	
	Contrôle vertueux de l'éclairage	X	
	Performance de l'éclairage	X	
	Maintenance des équipements	X	
Gouvernance	Monitoring de la performance carbone	X	
	Indicateurs de suivi des risques climatiques		X
10/25		10/25	
20/25			

Risques climatiques – Processus d'investissement

En amont du Comité d'Investissement, l'exposition aux risques climatiques de chaque immeuble est analysée, selon les risques suivants : inondations, feux de forêt, glissements de terrain, cyclone, sécheresse, température extrêmes. éruptions volcaniques, tremblements de terre, tsunami.

En phase de Due Diligence, la résilience de chaque immeuble est étudiée lors d'une étude technique pour confirmer ou infirmer la sensibilité aux risques climatiques pré-identifiés comme élevés. Si un immeuble est considéré comme vulnérable à un risque climatique élevé, alors des CAPEX d'adaptation sont identifiés lors de la Due Diligence.

Risques climatiques – Gestion des immeubles

CORUM AM a réalisé sur l'étude d'exposition aux risques climatiques de l'ensemble de son portefeuille, grâce à la méthodologie de Deepki respectant les critères de la Taxonomie Européenne sur la thématique « Adaptation au changement climatiques ».

Les immeubles présentant une exposition à un risque élevé ou à une combinaison de risques élevés feront l'objet d'une étude de vulnérabilité, confirmant ou infirmant leur exposition. Cette étude sera complétée d'un plan d'actions qui permettra d'adapter chaque immeuble aux risques climatiques identifiés. Cette étude de vulnérabilité respecte les critères de la Taxonomie Européenne sur la thématique « Adaptation au changement climatiques »

Politique de gestion des immeubles 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 de durabilité :

La grille ESG, remplie à l'acquisition, est mise à jour annuellement sur chaque immeuble, ce qui permet d'identifier toute évolution 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.

L'évaluation permet de comparer les performances passées et les mesures prises pour améliorer l'exposition aux risques de durabilité de chaque immeuble.

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 responsabiliser sur les 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 de premier niveau relèvent de la responsabilité des Responsables du Département Immobilier et du Responsable de la Stratégie ESG.

De plus, CORUM AM, 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 AM 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 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 MENTIONNES EN VERTU DE L'ARTICLE 8 ET 9 DU REGLEMENT DISCLOSURE (SFDR)

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

- CORUM Eurion
- CORUM Origin
- CORUM XL
- OPCI Medicis

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