

Politique de **gestion des risques**

CORUM
Eurion





Table des matières

1	Préambule	2
1.1	Contexte	2
1.2	Objet.....	2
1.3	Base légale et cadre réglementaire	2
2	Champ d'application	3
2.1	Périmètre d'application	3
2.2	Validation et mise à jour	3
2.3	Définitions.....	3
3	Gouvernance	4
3.1	Le Comité d'Investissement	4
3.2	Le Comité ISR.....	4
4	La stratégie ISR de CORUM Asset Management.....	6
4.1	La démarche ISR de CORUM Asset Management.....	6
4.2	L'intégration des risques en matière de durabilité.....	8
4.3	La politique d'investissement ISR appliquée à CORUM Eurion	10
5	Le contrôle permanent et périodique	13
5.1	Contrôle de premier niveau	13
5.2	Contrôle de second niveau	13

Préambule

1.1 Contexte

Cette politique de gestion des risques a pour objet de décrire la prise en compte des risques environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans le cadre de la gestion de CORUM Asset Management. Ce document présente essentiellement la politique appliquée à CORUM Eurion, SCPI de la gamme CORUM labellisée ISR.

1.2 Objet

CORUM AM a mis en place une démarche ISR pour intégrer de façon systématique et mesurable des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (dits « critères ESG ») à sa politique d'investissement et de gestion.

1.3 Base légale et cadre réglementaire

Conformément à l'article 3 du règlement (EU) 2019/2088 (« Disclosure » ou « SFDR ») et à l'article L. 533-22-1 du Code Monétaire et Financier, CORUM AM doit publier sur son site internet des informations concernant ses politiques relatives à l'intégration des risques en matière de durabilité dans son processus de prise de décision en matière d'investissement.

2 Champ d'application

2.1 Périmètre d'application

CORUM AM a mis en place une démarche ISR pour intégrer de façon systématique et mesurable des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (dits « critères ESG ») à sa politique d'investissement et de gestion de la SCPI CORUM Eurion.

2.2 Validation et mise à jour

La Politique de Gestion des Risques ESG a été revue et validée par la responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) de CORUM AM et fait l'objet d'une revue annuelle.

2.3 Définitions

Note ISR Seuil¹ : Il s'agit de la Note ISR définie, qui permet de classer les actifs immobiliers en deux catégories distinctes : la première, dite Best-In-Progress, et la deuxième dite, Best-In-Class. La définition de la Note Minimale dans la grille de notation ISR de la SCPI CORUM Eurion a été élaborée en utilisant diverses références et sources précisées dans le Code de transparence de CORUM Eurion.

Note ISR Minimale d'Exclusion : Au-delà du cadre du label ISR immobilier, CORUM AM a décidé d'intégrer une note ISR Minimale d'Exclusion à la démarche ISR de CORUM Eurion. Ce faisant, tout actif immobilier étudié dont la note ISR pré-acquisition serait inférieure à cette note d'exclusion (23,24 / 100) ne pourrait être acquis par CORUM Eurion.

Note ISR cible : Pour les immeubles de la catégorie Best-in-Progress, une note ISR cible accompagnera systématiquement la Note ISR initiale. Cette note cible sera fixée à un niveau cohérent avec pour objectif d'augmenter la performance ISR globale de l'ensemble d'immeubles Best-in-Progress, de 20 points ou d'atteindre la Note ISR Seuil (57,22 / 100) à horizon 3 ans.

¹ Dénommée Note ESG minimale selon le Référentiel du label ISR



3 Gouvernance

3.1 Le Comité d'Investissement

Le comité d'investissement revoit et approuve les évaluations et analyses ESG réalisées par le département immobilier, en s'assurant notamment que la performance ESG de chaque immeuble reste supérieure à la Note Minimale d'exclusion déterminée par CORUM AM.

Les membres du comité d'investissement de CORUM Asset Management se réunissent à chaque fois que des opportunités d'investissement identifiées comme intéressantes par l'équipe investissement doivent être présentées afin d'obtenir (ou non) la validation dudit comité d'investissement pour commencer la phase de due diligence (vérifications réalisées pour analyser la situation de l'immeuble dans le cadre d'une acquisition).

Le comité d'investissement est composé des membres impliqués dans le processus d'acquisition de CORUM AM et plus largement de membres impliqués dans l'activité immobilière du Groupe CORUM Butler, à savoir :

- o Le fondateur du Groupe CORUM ;
- o Le président et directeur de l'immobilier de CORUM AM ;
- o La Responsable Conformité et Contrôle Interne de CORUM AM ;
- o Le directeur commercial, marketing et communication du Groupe CORUM ;
- o Le directeur de l'asset management (gestion d'actifs) de CORUM AM ;
- o La directrice de la transaction (due diligences) de CORUM AM ;
- o Le directeur technique de CORUM AM ;
- o Les fund managers de CORUM AM ;
- o L'ensemble de l'équipe investissement de CORUM AM ;
- o Le référent ESG des fonds gérés par CORUM AM ;
- o La responsable de la finance des fonds de CORUM AM.

Notons que le comité d'investissement inclut des représentants de la quasi-totalité des équipes impliquées dans la démarche ISR de CORUM Eurion.

3.2 Le Comité ISR

Le Comité ISR de CORUM Eurion se tiendra annuellement et a pour vocation de valider les mises à jour des évaluations ESG de chaque immeubles individuellement et de chaque ensemble d'immeubles (Best-in-Progress et Best-in-Class). Autrement dit, le Comité ISR revoit la note ISR



initiale de chaque actif, ainsi que l'adéquation de leur Note Cible avec le plan d'amélioration ou de maintien aux objectifs de la poche à laquelle les actifs appartiennent.

Le Comité ISR est composé de :

- Philippe CERVESI président et directeur de l'immobilier de CORUM AM ;
- Mélanie BALLU, directrice de l'Investissement de CORUM AM.
- Baptiste BANAIX, directeur de la Recherche et du Développement de CORUM AM, Responsable de l'Analyse ESG
- Marie du PEYROUX, responsable de la Stratégie ESG de CORUM AM

D'autres membres de CORUM AM ou du groupe CORUM pourront éventuellement participer au Comité ISR si leur avis consultatif est considéré pertinent.

4 La stratégie ISR de CORUM Asset Management

4.1 La démarche ISR de CORUM Asset Management

CORUM AM s'est engagé dans une démarche ISR (Investissement Socialement Responsable) stricte dans le cadre de la gestion de la SCPI CORUM Eurion, matérialisée par l'obtention du label ISR le 25 novembre 2021 par CORUM Eurion.

Au travers de sa démarche ISR, CORUM Eurion a pour objectif général d'améliorer continuellement les caractéristiques environnementales de ses immeubles tout en offrant des espaces accueillants, accessibles et confortables à ses locataires quel que soit le pays ou la typologie d'actif de l'immeuble considéré.

Plus précisément, CORUM Eurion vise les objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance suivants :

Objectifs environnementaux :

- Réduire la consommation d'énergie de ses immeubles ;
- Réduire l'empreinte carbone de ses immeubles ;
- Réduire la consommation en eau de ses immeubles.
- Favoriser la gestion efficiente des déchets générés sur ses immeubles

Objectif social :

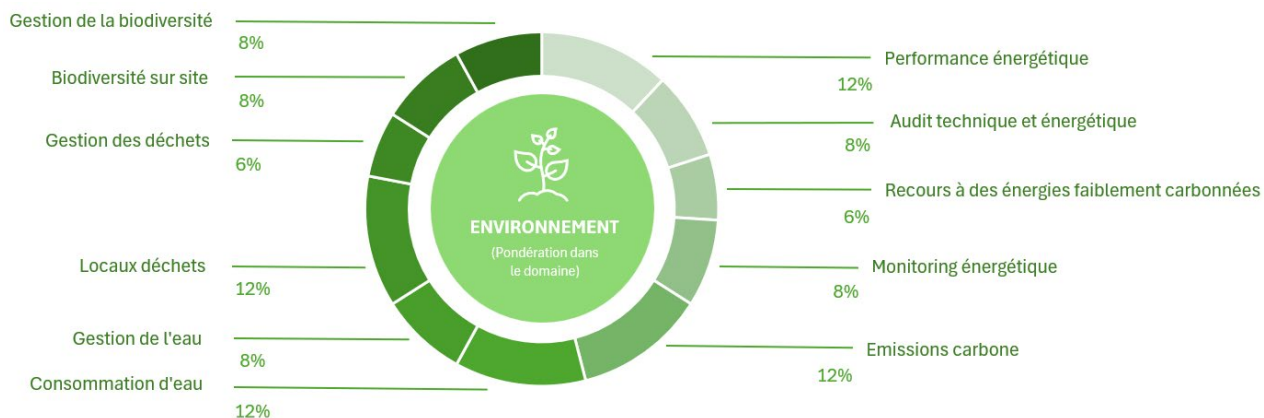
- Améliorer le confort et le bien-être des occupants de ses immeubles, en leur proposant des services adaptés à l'immeuble qu'ils occupent.
- Favoriser les modes de transports faiblement carbonés (transports en commun et mobilités douces)

Objectif de gouvernance :

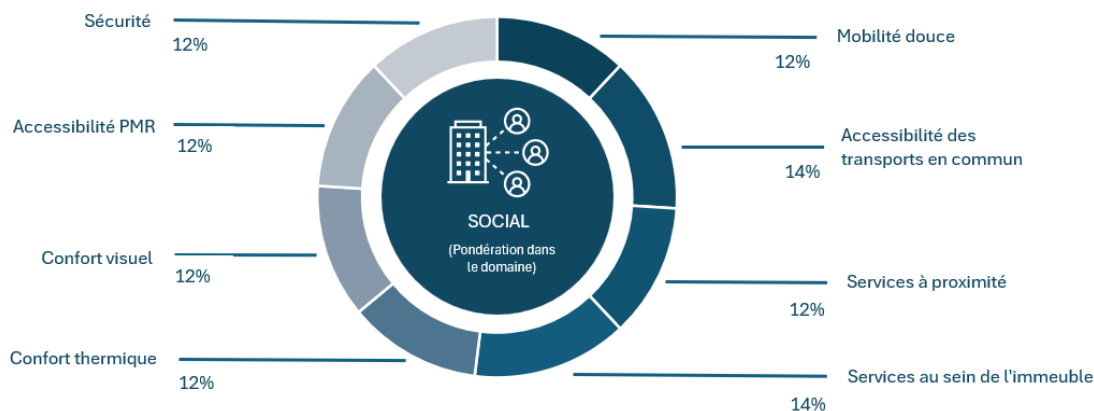
- Établir un dialogue avec ses locataires afin d'avoir une approche commune des enjeux environnementaux et sociaux, sans laquelle CORUM Eurion ne pourrait atteindre les mêmes résultats.
- Fédérer les prestataires intervenant sur les immeubles autour des ambitions ESG de Corum en intégrant des clauses ESG dans leur contrat.

L'outil de notation développé par CORUM AM, reflète les priorités en matière ESG, et est articulé autour de 28 critères stratégiques sélectionnés :

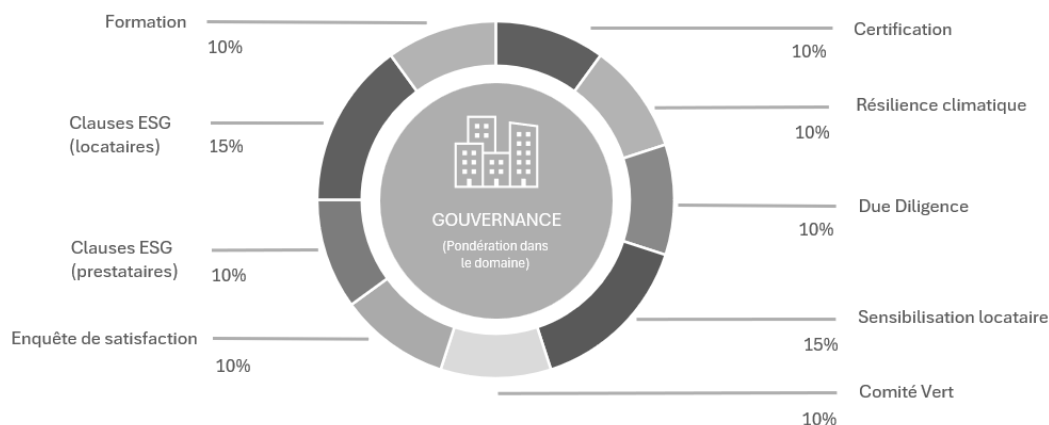
o **Environnement**



o **Social**



o **Gouvernance**



La démarche ISR de CORUM AM appliquée à la SCPI CORUM Eurion est présentée plus en détails dans le Code de transparence de CORUM Eurion disponible en ligne : <https://www.corum.fr/nos-scpi/eurion/documents>.

4.2 L'intégration des risques en matière de durabilité

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 matérialité :

- o **Risque en matière de durabilité** : impact des événements extérieurs sur le rendement du produit ;
- o **Incidences négatives en matière de durabilité** : impact des investissements réalisés sur les facteurs de durabilité externes.

Risques en matière de durabilité

CORUM AM intègre la prise en compte des risques E, S et G (Environnement, Social, Gouvernance) uniquement dans le cadre de la gestion de sa SCPI labellisée ISR : CORUM Eurion.

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 et de prestation de conseil les risques de durabilité tels que :

Les risques liés au changement climatique

L'enjeu, pour le secteur immobilier, porte sur l'identification des risques (physiques et de transition) liés au changement climatique, l'adaptation du patrimoine à ces nouvelles contraintes et l'atténuation de l'impact du secteur sur l'environnement et le climat.

Les risques de transition résultent des effets de la mise en place d'un modèle économique bas carbone (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 actifs, faisant suite à des évolutions réglementaires qui viendraient pénaliser, voire interdire, certaines activités jugées trop émettrices en gaz à effets de serre (GES) ou encore de pertes faisant suite à la fin de certaines activités financées jugées trop polluantes ou émettrices de GES ;

Les risques physiques résultent des dommages causés par les phénomènes climatiques et météorologiques extrêmes. Ceux-ci peuvent être dus à des événements naturels tels que les incendies, ou liés à l'augmentation des températures et à des changements géographiques de long-terme tels que la montée des eaux.

Ces 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.

Afin d'atteindre les objectifs énoncés ci-dessus, la politique d'investissement et de gestion de CORUM Eurion tient compte de la performance ESG des opportunités regardées et des immeubles en portefeuille (à hauteur de 90% du portefeuille minimum).

Cette performance est évaluée via l'outil de notation ESG mis à jour par CORUM AM en 2024 et composé de 28 critères environnementaux, sociaux et de gouvernance qui permettront d'attribuer une note entre 0 et 100 à chacun des immeubles de CORUM Eurion.

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 (questions environnementales, sociales et de personnel, de respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption).

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 et sur lesquelles il était pertinent de communiquer étant donné son taux de couverture de l'information.

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers (PAI obligatoire)
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (PAI obligatoire)
- Intensité de consommation d'énergie (PAI facultatif)

D'autres indicateurs appropriés à l'activité de Corum AM sont à l'étude mais la couverture de l'information ne permet pas à l'heure actuelle de publier des informations pertinentes et représentatives du patrimoine de Corum AM :

- Emissions de gaz à effet de serre



4.3 La politique d'investissement ISR appliquée à CORUM Eurion

L'Approche ISR retenue par CORUM Eurion

CORUM Asset Management a choisi de s'engager principalement dans une approche « Best-in-Progress », CORUM Eurion investissant majoritairement dans des immeubles dont la performance ESG est telle que la note attribuée à l'immeuble est inférieure à la Note ISR Seuil déterminée par CORUM AM. Un plan d'action sera cependant attribué à ces immeubles dans le but d'augmenter la performance ESG globale, pour l'ensemble des immeubles Best-in-Progress, de 20 points ou d'atteindre la Note ISR Seuil à horizon 3 ans.

CORUM AM pourra également adopter une approche « Best-in-Class » dans le cadre de sa gestion de CORUM Eurion, via l'investissement dans des immeubles dont la performance ESG est telle que la note attribuée à l'immeuble est supérieure à la Note ISR Seuil. Dans cette hypothèse, un plan de maintien sera attribué à ces immeubles dans le but de maintenir, à minima, la performance extra-financière globale, pour l'ensemble des actifs Best-in-Class, à horizon 3 ans.

Enfin, CORUM Eurion n'investira pas dans des immeubles présentant une note ISR préinvestissement inférieure à la Note ISR Minimale d'Exclusion déterminée par CORUM AM.

CORUM AM s'engage à ce que la part des actifs de CORUM Eurion analysés à l'aune de critères ISR soit durablement supérieure à 90% en valeur, étant entendu que la poche de 10% ne peut comprendre que des actifs acquis récemment et qui n'auraient pas encore fait l'objet d'une évaluation ESG au moment de l'audit de labellisation, ou des actifs qui n'auraient pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés. La performance ESG des immeubles de la SCPI sera ré-évaluée annuellement afin de suivre l'avancée du plan d'amélioration.

Le Processus d'évaluation ESG et d'analyse extra-financière

Dans son processus d'acquisition, Corum AM réalise systématiquement une évaluation ESG d'un actif à l'étude avant d'engager les démarches de due-diligence. L'objectif recherché est de savoir si l'actif correspond aux exigences ISR du fonds CORUM Eurion. Cette étape constitue ainsi un outil d'aide à la décision dans les futures acquisitions du fonds.

Une analyse est effectuée par l'équipe d'investissement, afin de déterminer notamment :

Eligibilité de l'actif à la stratégie ESG de CORUM AM

CORUM AM intègre une Note ISR Minimale d'Exclusion à la démarche ISR de CORUM Eurion. Ce faisant, tout actif immobilier étudié dont la note ISR pré-acquisition serait inférieure à cette Note ISR Minimale d'Exclusion ne pourrait être acquis par CORUM Eurion.

Approche retenue par actif envisagé

Best-in-Class : y sont classés les immeubles dont la note ISR est au-dessus ou égale à la Note ISR Seuil fixée. Cet ensemble d'immeubles aura pour objectif de maintenir leur performance ESG dans le temps voire de l'améliorer si une opportunité se présente ;

Best-in-Progress : y sont classés les immeubles dont la note est en-dessous de la Note ISR Seuil fixée. Les immeubles de cet ensemble font l'objet d'un plan d'amélioration à horizon 3 ans pour ramener la performance ESG au niveau de la Note Seuil fixée, ou au minimum faire progresser cette note de 20 points.

Les immeubles déjà acquis (avant la création de l'outil d'évaluation) ont aussi été soumis à l'outil d'évaluation dans le but de mettre en place un plan d'actions pour améliorer leur performance ESG. Tous les actifs intègrent dans leur Plan Pluriannuel de Travaux les actions permettant d'améliorer leur performance ESG.

Un contrôle du score ESG attribué, de l'approche retenue, du plan (d'amélioration ou de maintien) mis en place et enfin de l'impact de l'acquisition sur la performance ESG de l'ensemble d'immeubles concerné est systématiquement réalisé et soumis au Comité d'Investissement de CORUM AM qui revoit et approuve les résultats de l'évaluation ESG réalisée par le département immobilier tout au long du processus d'investissement.

Pour suivre l'évolution de la performances ESG des actifs immobiliers, la notation ESG est renouvelée annuellement et soumise au Comité ISR pour approbation.

La politique d'engagement de CORUM Eurion

Les engagements de CORUM Eurion auprès de ses parties prenantes clés sont présentés dans sa Politique d'engagement disponible en ligne : <https://www.corum.fr/nos-scpi/eurion/documents>.

Suivi périodique de la performance ESG de CORUM Eurion

Les approches ESG mises en place par CORUM AM nécessitent un suivi du développement de l'actif ainsi qu'un reporting régulier pour encadrer au mieux les différents risques environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Pour les actifs immobiliers dont le score n'atteint pas la Note ISR Seuil telle qu'elle est définie par CORUM Eurion dans le cadre de son label ISR, l'équipe d'investissement a la charge (i) de fixer un objectif d'amélioration à horizon 3 ans, résultant en une Note Cible et (ii) de définir et mettre en place les améliorations nécessaires à l'atteinte de ce score au bout de trois ans.

Une revue annuelle des objectifs annoncés (Note Cible) sera soumise au Comité ISR de CORUM AM qui revoit et approuve les résultats de la revue de l'évaluation ESG réalisée par le département immobilier.

La revue des objectifs annoncés (Note Cible) ainsi que les explications associées sur l'atteinte ou non des objectifs au terme de l'horizon prédéfini seront communiquées aux investisseurs dans le rapport ESG annuel de CORUM Eurion.

5 Le contrôle permanent et périodique

Ce système fait partie intégrante des plans de contrôle permanent et périodique.

5.1 Contrôle de premier niveau

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

5.2 Contrôle de second niveau

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

Ainsi, les contrôles suivants sont réalisés :

- o Contrôle relatif au processus d'investissement de CORUM Eurion
 - La conformité avec le référentiel du label ISR
 - La cohérence entre les actifs détenus en portefeuille et les critères de sélection des investissements prévus dans le code de transparence de CORUM Eurion
 - L'éligibilité des actifs, l'évaluation ESG et l'analyse extra-financière réalisée par les équipes d'investissement et de gestion des immeubles
- o Contrôle de la qualité et de la cohérence des données ESG : contrôle annuel des données fournies par les prestataires
- o Contrôle de la documentation commerciale ISR
- o 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.