

Code de **transparence**

CORUM
Eurion



Table des matières

1.	Liste des fonds concernés par ce Code de transparence.....	2
2.	Données générales sur la société de gestion.....	4
3.	Données générales sur le fonds ISR présenté dans ce Code de transparence.....	8
4.	Processus de gestion.....	18
5.	Contrôles ESG.....	21
6.	Mesures d'impact et reporting ESG.....	22

Date de mise à jour du document : 15/09/2025

1. LISTE DES FONDS CONCERNES PAR CE CODE DE TRANSPARENCE

Nom du fonds : CORUM Eurion

Stratégie dominante

Dans sa démarche ISR (Investissement Socialement Responsable), CORUM Eurion a fait le choix de la stratégie « Best-in-Progress » comme stratégie dominante. La stratégie « Best-in-Progress » consiste à faire l'acquisition d'immeubles dont les performances ESG initiales ne sont pas nécessairement les meilleures, mais de s'engager à améliorer significativement la performance ESG de ces immeubles dans un horizon de 3 ans.

Stratégie complémentaire

Même si cette stratégie n'est pas majoritaire, la SCPI CORUM Eurion se réserve la possibilité d'adopter une approche ESG « Best-in-Class » sur certains des immeubles du fonds.

A l'investissement, l'approche « Best-in-Class » consiste à faire l'acquisition d'immeubles dont les performances ESG initiales sont considérées comme bonnes vis-à-vis de notre grille d'évaluation ESG décrite dans le présent document.

Par ailleurs, certains immeubles de la SCPI CORUM Eurion, initialement catégorisés « Best-in-Progress » lors du premier cycle de labellisation, ont pu bénéficier d'une amélioration de leur performance ESG qui leur permet déjà d'être catégorisés « Best-in-Class » selon le nouveau cycle de labellisation.

Pour l'ensemble des immeubles « Best-in-Class », il est attendu, a minima, de maintenir les performances ESG dans le temps.

Classes d'actifs principales

Bureau, commerce, logistique, santé, éducation, autres (locaux d'activité, hôtels, parkings, résidences étudiantes, loisirs).

Zone géographique : Europe (pays de la zone euro).

Encours au 31/12/2024 : 1 321 millions d'euros

Label(s)

A date, la SCPI CORUM Eurion détient le Label ISR.

Liens vers les documents relatifs au fonds

Les documents d'informations et documents précontractuels associés à la SCPI CORUM Eurion (rapport annuel, rapport ESG, DICI, note d'information) sont disponibles sur la page du site : <https://www.corum.fr/nos-scpi/eurion/documents>

2. Données générales sur la société de gestion

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

CORUM Asset Management (ou « CORUM AM »)

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

Fondé en 2011, le groupe CORUM est un acteur européen de l'épargne. Il est 100 % indépendant, et son capital appartient à ses managers et salariés.

Le groupe est spécialisé dans la gestion et la commercialisation de solutions d'épargne dans l'immobilier (SCPI) et dispose d'une autre expertise historique : le financement de projets d'entreprises (fonds obligataires).

Dès 2021, la SCPI CORUM Eurion a fait le choix de s'inscrire dans la démarche de la labellisation ISR. Cette démarche traduit notre volonté de préserver la valeur des bâtiments, pour aujourd'hui et pour demain. Lors d'un cycle de labellisation de trois ans, la SCPI CORUM Eurion a eu pour objectif général d'améliorer en continu l'aspect environnemental des immeubles tout en proposant des espaces accueillants, efficaces et confortables à ses locataires, quel que soit le pays ou la typologie de l'immeuble. Au cours de ces trois années, l'efficacité environnementale des bâtiments et le bien-être de leurs occupants ont été un levier pour atteindre notre objectif de performance.

Convaincu des bénéfices de la démarche portée par le label ISR pour l'ensemble de son portefeuille et plus généralement ses parties prenantes, la SCPI CORUM Eurion a fait le choix de renouveler ce label en tirant les enseignements du premier cycle.

- *Donnez le lien internet vers les pages du site internet dédiées à l'investissement responsable*

<https://www.corum.fr/nos-scp/eurion>

2.3 Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

- *Donnez le lien internet vers la politique d'investissement responsable de CORUM Asset Management : <https://www.corum.fr/nos-scp/eurion/documents>*

Document dans lequel, est présenté la politique de gestion des risques de la société de gestion.

- *Donnez le lien internet vers la politique d'engagement de CORUM Eurion vis-à-vis des parties prenantes clés : <https://www.corum.fr/nos-scpi/eurion/documents>*

Document dans lequel, sont présentés les engagement ESG de CORUM Eurion vis-à-vis de ses principales parties prenantes : employés du groupe CORUM, les épargnants, les locataires et les prestataires de services.

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

Au travers de la SCPI CORUM Eurion, la société de gestion CORUM Asset Management appréhende la question des risques ESG par la prise en compte de la performance extra-financière de ses immeubles, évaluée grâce à un outil de notation ESG.

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 actifs en portefeuille.

CORUM Eurion favorisant une approche Best-in-Progress, la stratégie d'investissement et de gestion impliquera l'amélioration continue des immeubles en vue d'augmenter la performance ESG de ces derniers.

Les opportunités d'amélioration ESG sont identifiées en amont par CORUM Asset Management après concertation des équipes gestionnaires d'immeubles, l'équipe technique et l'équipe de gestion du fonds par la Responsable ESG. Des informations fondamentales, relatives aux locataires, telles que leurs ambitions et besoins, sont également récoltées lors d'échanges ciblés comme des Comités Verts, des enquêtes de satisfaction ou des requêtes adressées directement aux équipes de CORUM Asset Management.

Les risques ESG sont quant à eux adressés par l'analyse systématique du portefeuille au regard de grandes métriques comme la trajectoire carbone des immeubles, leur expositions aux aléas climatiques et leur proximité à la biodiversité. Une fois ces risques identifiés, des opportunités d'amélioration ou d'adaptation sont étudiées sur chaque actif exposé aux risques ESG grâce à des analyses plus détaillées.

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

La démarche ISR de CORUM Asset Management est pilotée par :

- Philippe Cervesi, président et directeur de l'immobilier de CORUM AM ;

- Mélanie BALLU, directrice de l'Investissement de CORUM AM.

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

Les personnes impliquées dans la démarche ISR sont :

- La Responsable de la Stratégie ESG des fonds immobiliers, membre de l'équipe recherche & développement de CORUM AM ;
- Le Directeur Recherche & développement de CORUM AM, responsable de l'analyse ESG
- 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 ;
- Les équipes de conformité et contrôle interne de CORUM AM ;

La totalité des personnes impliquées dans la démarche ISR de CORUM Eurion 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 laps de temps raisonnable après l'arrivée d'un nouveau collaborateur au sein d'une de ces équipes.

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

Outre les équipes internes présentées au point précédent, CORUM Asset Management a eu recours aux services de :

- **DEEPMI**, un prestataire externe nous accompagnant dans la transition environnementale de notre parc immobilier. En collectant et en analysant diverses données énergétiques et environnementales, DEEPMI nous permet de mieux comprendre notre patrimoine et réduire son empreinte carbone. Dans le cadre de la labellisation ISR du fonds CORUM Eurion, DEEPMI accompagne CORUM AM via :
 - o 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 ;
 - o La fiabilisation et le suivi de ces données dans les différents pays d'Europe où investit le fonds CORUM Eurion ;
 - o La mise à disposition d'une plateforme de suivi de la notation ESG des immeubles.
- **INNAX**, un prestataire externe nous accompagnant dans la transition environnementale de notre parc immobilier implanté aux Pays-Bas. Ce dernier nous accompagne dans la collecte de données énergétiques sur les immeubles néerlandais ainsi que sur l'audit de leur performance énergétique et carbone.

- **EVORA**, un prestataire externe chargé de réaliser une veille réglementaire sur toutes les réglementations afférentes à l'ESG en cours ou à venir qui pourrait impacter les bâtiments du patrimoine immobilier géré par CORUM Asset Management, notamment la SCPI CORUM Eurion. Cette veille est réalisée dans chaque pays d'implantation des actifs.

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

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.

CORUM Asset Management est également signataire des Principes pour l'Investissement Responsable des Nations Unies.

2.8 Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?

A date, seuls les actifs du fonds CORUM Eurion sont gérés selon une approche ISR. L'encours du fonds s'élève à 1 321 M€¹ (millions d'euros) au 31 décembre 2024.

2.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

Au 31 décembre 2024, CORUM AM possède 6 561 M€² (millions d'euros) d'actifs sous gestion. 100 % des actifs de CORUM Eurion sont gérés selon une approche ISR, ce qui représente ainsi 20 % des actifs pour la société de gestion.

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

La SCPI CORUM Eurion est le seul fonds de CORUM Asset Management géré selon une démarche ISR.

¹ Valeur estimée totale des placements immobiliers détenus par CORUM EURION

² Valeur estimée totale des placements immobiliers détenus par les fonds gérés par CORUM AM

3. Données générales sur le fonds ISR présenté dans ce Code de transparence

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

Au travers de sa démarche ISR et de la prise en compte de critères ESG dans sa stratégie d'investissement et de gestion des immeubles, la SCPI CORUM Eurion poursuit une grande variété d'objectifs.

Naturellement, ces objectifs peuvent être d'ordre général ou spécifiques aux domaines environnementaux, sociaux ou de gouvernance, mais ils peuvent également être d'ordre financier, preuve que pour CORUM Asset Management, performances ESG et financière ne s'opposent pas et sont, au contraire, réunies au sein d'une même stratégie.

Objectifs généraux :

En prenant en compte ces critères ESG dans la politique d'investissement et de gestion de CORUM Eurion, CORUM cherche à :

- 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 ;
- Agir de manière exemplaire vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes en plaçant ses locataires au centre de sa stratégie ISR.

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.

Objectifs financiers :

Outre l'intégration des critères ESG dans la stratégie d'investissement et de gestion de CORUM Eurion, CORUM Asset Management cherche également à :

- Améliorer les aspects environnementaux de ses immeubles afin de les rendre plus attractifs à de potentiels futurs acquéreurs (en termes de liquidité de l'immeuble³ et éventuellement de valeur de cession des immeubles de CORUM Eurion) et potentiels locataires. En sus, l'amélioration des aspects environnementaux des immeubles permettra également de réduire la facture énergétique de leurs occupants, au centre de la stratégie ISR de CORUM Eurion ;
- Fournir des services aux occupants afin d'améliorer la satisfaction et la fidélité des locataires de ses immeubles. La satisfaction des locataires devrait permettre que ces derniers restent plus longtemps dans les immeubles et la qualité des services rendus devrait permettre de bénéficier d'une meilleure attractivité si un occupant était amené à quitter un immeuble.

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

CORUM AM a mis en place un outil de notation ESG permettant d'évaluer chacun des actifs immobiliers, puis d'en actualiser annuellement la notation. Par ailleurs, la prise en compte des critères ESG intervient dès la phase d'analyse des opportunités d'investissement reçues, au travers d'une note ESG pré-acquisition, au plus proche de la note ESG initiale, compte tenu des informations disponibles.

³ La liquidité d'un immeuble se définit comme la facilité à vendre rapidement cet immeuble sans que cela n'ait un impact majeur sur le prix de vente.

De ce fait, l'ensemble des professionnels du département immobilier de CORUM AM, soit environ 60 personnes⁴, est impliqué dans l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds. Ceci implique :

- L'équipe investissement, chargée de l'évaluation ESG des opportunités d'investissement reçues, en phase d'analyse et de *due diligence*⁵, avant que lesdits immeubles soient éventuellement acquis par le fonds CORUM Eurion ;
- L'équipe de gestionnaires des immeubles, chargée de l'évaluation ESG initiale des actifs immobiliers acquis et du renouvellement annuel de ceux déjà détenus, en étroite collaboration avec l'ensemble des locataires ;
- L'équipe technique de CORUM AM, chargée de la gestion technique des immeubles, assurant le lien entre l'équipe d'investissement et l'équipe de gestion des immeubles sur tous les sujets techniques des immeubles, de leur acquisition et pendant tout leur cycle de vie.
- L'équipe de gestion des fonds, chargée de la réconciliation de la performance ESG au niveau du fonds et garante du suivi de :
 - o La trajectoire d'amélioration de la note ESG de la poche d'actifs Best-in-Progress (meilleure progression) ;
 - o La trajectoire de maintien, a minima, de la note ESG de la poche d'actifs Best-in-Class (meilleur niveau).
- Le directeur de l'Immobilier et le référent ESG, responsables du pilotage des évaluations du fonds CORUM Eurion.

Cette équipe s'appuie également sur un certain nombre de partenaires externes, parmi lesquels nous pouvons compter :

- **DEEPMI**, intervient dans le processus de collecte des données énergétiques et environnementales des bâtiments et le suivi de leur performance.
- **INNAX**, intervient dans le processus de collecte des données énergétiques des actifs situés aux Pays-Bas.
- Divers experts techniques et environnementaux, pour la réalisation d'audits techniques, énergétiques et environnementaux dès la phase de due diligence, avant même l'acquisition d'un actif immobilier. Ces interlocuteurs pourront notamment identifier des

⁴ Au 15/09/2025

⁵ Ensemble de vérifications (fiscales, juridiques, environnementales, etc.) qu'opère un investisseur en vue d'une transaction.

actions de développement de la performance énergétique et environnementale des actifs immobiliers considérés, utiles à la formalisation d'un plan d'amélioration sur 3 ans.

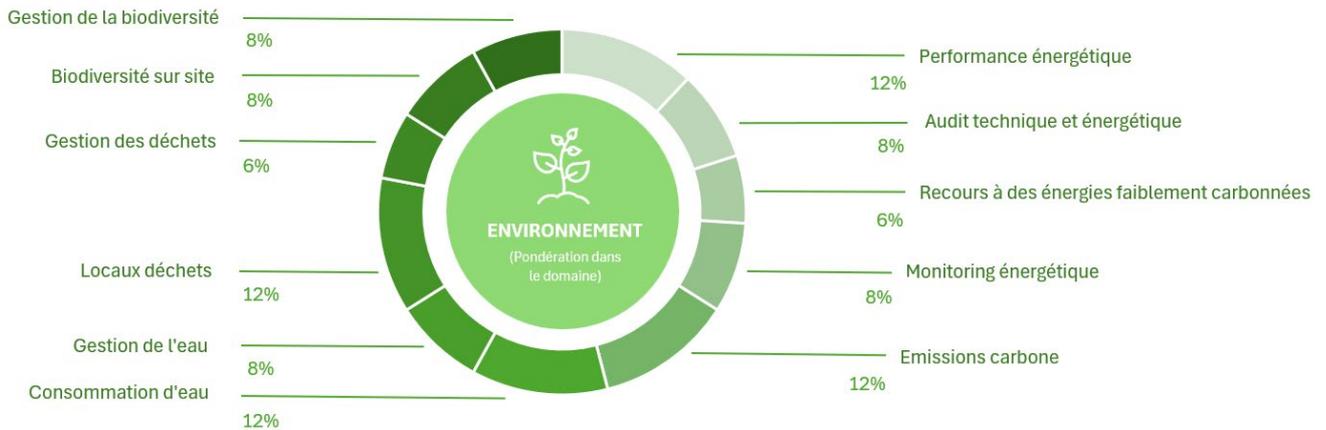
3.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?

Nous avons sélectionné 28 critères afin d'évaluer la performance ESG des immeubles du fonds CORUM Eurion. Ces critères couvrent les trois domaines environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

- Les critères environnementaux, au nombre de 11, comptent pour 35 % de la notation ESG des immeubles ;
- Les critères sociaux comptent également pour 35 % de la notation ESG des immeubles. Nous en avons retenu 8 se concentrant principalement sur le bien-être des locataires au sein de leurs immeubles ;
- Les critères de gouvernance comptent pour les 30 % restant de la notation ESG des immeubles. Les 9 critères retenus tiennent principalement compte de la qualité des process mis en place en interne dans le suivi de la performance de nos actifs, mais également la qualité des relations que nous entretenons avec nos différentes parties prenantes, locataires et prestataires.

Les pondérations retenues tendent à refléter au mieux la stratégie ISR de CORUM Eurion.

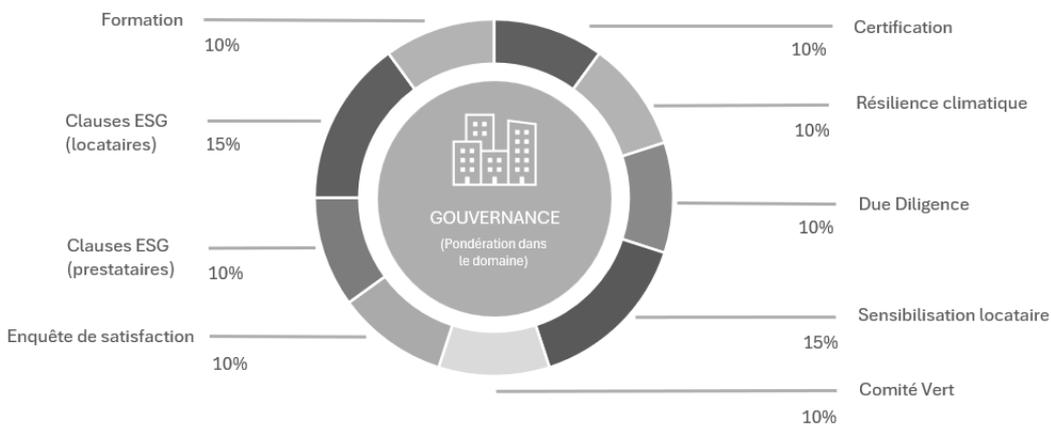
Critères environnementaux



Critères sociaux



Critères de Gouvernance



3.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?

Les principes liés aux changements climatiques sont abordés par le fonds sous l'angle des émissions carbone et de l'expositions aux risques climatiques physiques.

Ce sont 21 critères pesant pour 75,60 % de la note ISR de chaque bâtiment qui permettent d'évaluer la performance de l'actif au regard des enjeux des changements climatiques.

Emissions Carbone

Les émissions carbonées sont produites au niveau du bâtiment mais également au niveau des usages de ses occupants

- a) Les critères évaluant la performance carbone du bâtiment sont les suivants :
 - Consommations énergétiques du bâtiment
 - Emissions carbonées - Issues des consommations énergétiques et du mix énergétique du pays d'implantation du bâtiment.
 - Audit de la performance énergétique du bâtiment et mise en place de mesures d'amélioration
 - Production ou recours à des énergies faiblement carbonées sur site
- b) Les critères évaluant la prise en compte et la réduction des émissions carbone associées à l'utilisation du bâtiment par ses occupants sont les suivants :
 - Equipements permettant le pilotage énergétique

La mise à disposition de ces équipements pour les occupants leur permet de contrôler leurs consommations énergétiques de manière raisonnée et par conséquent de réduire les émissions carbone associées.

- Consommation en eau potable du bâtiment

La consommation en eau chaude induit une consommation énergétique responsable d'émissions carbone.

- Présence d'équipements hydro-économes

La présence d'équipements hydro-économes a pour objectif de proposer une consommation vertueuse en eau potable par les utilisateurs.

- Gestion des déchets

La décomposition des déchets en décharge induit de la production de méthane et par conséquent les émissions carbone.

- Equipements de mobilité douce

La mise à disposition d'équipement de mobilité douce (vélos, trottinettes, véhicules électriques) permet d'inciter les utilisateurs à avoir recours à ces modes de transport faiblement émissifs comparés à d'autres moyens comme la voiture.

- Proximité des transports en commun

La proximité des transports en commun permet aux utilisateurs du bâtiment de préférer ce mode de transport faiblement émissif comparé à d'autres moyens comme la voiture.

- Présence de services à proximité du site

La proximité de services utiles aux occupants du bâtiment dans un rayon accessible à pied permet de limiter le recours à des moyens de transports polluants pour s'y rendre, tels que la voiture.

- Présence de services sur site

La présence de services utiles aux occupants au sein du bâtiment permet aux occupants de limiter le recours à des moyens de transports polluants pour rechercher ces services, tels que la voiture.

- Equipements permettant le confort thermique

La mise à disposition d'équipement permettant aux occupants de réguler leur confort thermique selon leur ressenti et dans des tranches de températures raisonnables permet de réduire l'usage inutile de climatisation et de chauffage, qui requièrent une consommation énergétique génératrice d'émissions carbone ;

- Equipement permettant le confort visuel

L'accessibilité des occupants à la lumière du jour durant leurs heures d'occupation du bâtiment permet de réduire leur recours à l'éclairage artificiel, consommateur d'énergie et donc responsable d'émissions carbone.

- Sensibilisation des usagers aux enjeux ESG

La sensibilisation des usagers aux enjeux ESG permet d'inciter des modes de consommations vertueux.

- Comité ESG

La rencontre entre Corum AM et ses locataires permet d'harmoniser les ambitions en terme de performance ESG.

- Clauses ESG dans les contrats locataires

La rédaction de clauses ESG dans les contrats locataires permet de contractualiser les engagements du locataire et de Corum AM en terme d'enjeux ESG et d'encadrer l'usage qui est fait du bâtiment.

- Clauses ESG dans les contrats de prestataires de service

La rédaction de clauses ESG dans les contrats de prestataires (entreprises de travaux, gestionnaires de déchets, gestionnaires d'espaces verts, référent technique ou Property Manager externe) permet d'encadrer leurs missions et de les fédérer autour des ambitions ESG de Corum AM lors de leur intervention sur le bâtiment.

- Formation des équipes gérant le bâtiment

La formation des équipes gérant le bâtiment sur les enjeux ESG et les pistes d'amélioration concrètes en fait les meilleurs émissaires de Corum AM auprès des locataires pour véhiculer et appliquer ses ambitions en matière d'ESG.

Changements climatiques

- Présence de biodiversité sur site

La présence de biodiversité sur site permet de minimiser certains aléas climatiques comme les fortes chaleurs, et permet également de lutter à échelle du bâtiment contre l'appauvrissement de la biodiversité induit par les changements climatiques.

- Exposition aux risques climatiques

L'analyse de l'exposition aux risques climatiques permet d'identifier et de mettre en place des mesures d'adaptation du bâtiment face aux changements climatiques.

Changements climatiques

Critères associés

		Impact carbone		Risques
		Bâtiment	Usagers	climatiques
Environnement	Consommations énergétiques du bâtiment	X		
	Emissions carbonées - Production énergétique	X		
	Audit de performance énergétique	X		
	Recours à des énergies faiblement carbonées	X		
	Equipement de pilotage des consommations énergétiques		X	
	Consommations en eau potable		X	
	Equipements hydro-économiques		X	
	Gestion des déchets		X	
Social	Présence de biodiversité sur site			X
	Equipements de mobilité douce		X	
	Proximité des transports en commun		X	
	Présence de services à proximité du site		X	
	Présence de services sur site		X	
	Equipements permettant le confort thermique		X	
Gouvernance	Equipements permettant le confort visuel		X	
	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	
		13,30%	56,50%	5,80%
		75,60%		

3.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation, etc.) ?

Note ESG

Chacun des 28 critères retenus est donc lié à une thématique ESG. Au sein de chaque thématique, une pondération leur est associée, pour marquer l'importance et la part qu'ils représentent. L'ensemble de ces critères et leurs pondérations constituent la grille de notation de CORUM Eurion et sont détaillés dans la section 3.3 du présent Code de

transparence. Ils permettent ainsi de déterminer un note ESG pour chacun des immeubles de CORUM Eurion⁶. Cette note ESG est comprise en 0 et 100.

Note ESG seuil

Dans le cadre du label ISR immobilier, une note ESG seuil doit être définie pour le fonds. Cette note permet de classer les immeubles en deux poches distinctes :

- **Best-in-Class** (meilleur niveau) : « les bons élèves », à savoir les immeubles dont la note ESG est au-dessus ou égale à la note ESG seuil fixée. Cet ensemble d'immeubles aura pour objectif de maintenir sa performance ESG dans le temps voire de l'améliorer ;
- **Best-in-Progress** (meilleure progression) : « les élèves en progrès », à savoir les immeubles dont la note est en-dessous de la note ESG seuil fixée. Les immeubles de cet ensemble font l'objet d'un plan d'amélioration à horizon 3 ans pour ramener les performances ESG de l'ensemble Best-in-Progress au niveau de la note seuil fixée ou veilleront au minimum à augmenter de 20 points leur évaluation ESG.

La définition de la note seuil de la grille de notation ESG de la SCPI CORUM Eurion a été élaborée en utilisant diverses références et sources précisées ci-dessous :

- Des références réglementaires : Réglementation française ;
- Des références sectorielles : Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) ;
- Des références internes : stratégie ISR interne.

Cette note ESG seuil a été calculée en réconciliant les notes seuils définies pour chacun des critères de l'outil de notation ESG.

Ceci a permis de définir une note minimale (seuil) de 57,22 / 100.

Note ESG cible

Comme présenté précédemment, les actifs immobiliers dont la note ESG initiale est en-dessous de la note ESG seuil devront faire l'objet d'un plan d'amélioration permettant, à horizon 3 ans, d'atteindre la note seuil de 57,22 / 100 ou à minima de faire progresser la note ESG de ces immeubles de 20 points.

Ainsi, pour les actifs immobiliers de la poche Best-in-Progress, une note ESG cible accompagnera systématiquement la note ESG initiale. Cette note cible sera fixée à un niveau cohérent avec

⁶ Note ESG initiale pour les actifs en portefeuille à la date de labellisation et pour toute nouvelle acquisition, par la suite renouvelée annuellement pour l'ensemble des actifs en portefeuille.

l'objectif d'augmenter la performance extra-financière globale de la poche d'actifs Best-in-Progress, de 20 points ou d'atteindre la Note Seuil (57,22 / 100) à horizon 3 ans.

Note ESG minimale d'exclusion

Au-delà du cadre du label ISR immobilier, CORUM Asset Management a décidé d'intégrer une note ESG minimale d'exclusion à la démarche ISR de CORUM Eurion. Ce faisant, tout actif immobilier étudié dont la note ESG pré-acquisition serait inférieure à cette note minimale d'exclusion ne pourrait être acquis par CORUM Eurion.

L'introduction d'une note ESG minimale d'exclusion à notre méthodologie ISR a été décidée afin d'identifier les actifs immobiliers dont les performances extra-financières initiales sont telles qu'elles pourraient mettre en péril l'atteinte des objectifs de la politique ISR de CORUM Eurion et l'objectif d'augmentation de la note ESG défini par le label ISR.

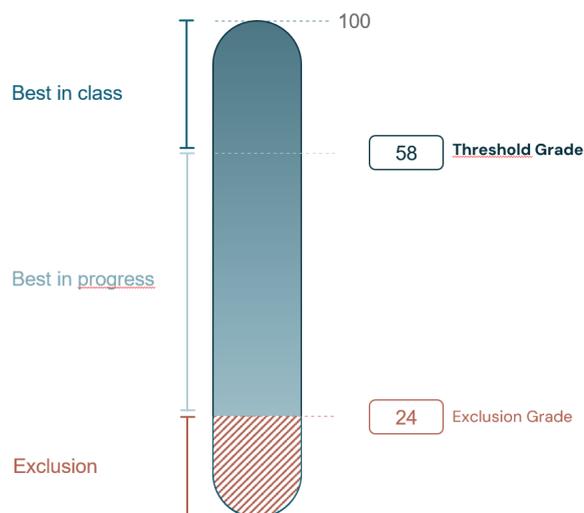
Comme pour la note seuil, la définition de la note minimale d'exclusion a été élaborée en utilisant diverses références et sources précisées ci-dessous :

- **Des références réglementaires** : Réglementation française ;
- **Des références sectorielles** : Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) ;
- **Des références internes** : stratégie ISR interne.

De même, cette note ESG minimale d'exclusion a été calculée en réconciliant les notes minimales d'exclusion définies pour chacun des critères de l'outil de notation ESG.

Ceci a permis de définir une note minimale d'exclusion de 23,24/ 100.

Le graphique suivant, présente une vision simplifiée du dispositif de notes ESG retenu dans la méthodologie d'évaluation ESG de CORUM Eurion.



4. Processus de gestion

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

La performance extra-financière des immeubles est prise en compte dès la phase d'analyse d'une opportunité d'investissement au travers d'un questionnaire ESG pré-acquisition. Ce questionnaire est complété grâce aux informations disponibles à ce stade de l'analyse et d'éventuelles visites de site.

Ce faisant, lorsqu'une opportunité est présentée en comité d'investissement, le sujet de la performance ESG de l'immeuble est débattu et constitue l'un des éléments de la prise de décision relative à la poursuite ou à l'abandon d'une opportunité d'investissement.

En effet, dès le Comité d'Investissement, une note ESG est attribuée à chaque opportunité d'investissement étudiée pour le fonds CORUM Eurion, afin d'évaluer la performance extra-financière de l'actif immobilier considéré. L'approche ESG à mener sur l'immeuble doit également être précisée lors de ce comité d'investissement, à savoir :

- **Best-in-Progress**, en fournissant la meilleure approximation de la note ESG initiale de l'actif, la note cible à 3 ans⁷ associée, ainsi qu'une suggestion de plan d'amélioration pour l'atteinte de cette note cible. Il faudra aussi s'assurer que l'immeuble ait des performances ESG reflétant une note ESG supérieure à la note minimale d'exclusion (23,24 / 100) ;
- OU **Best-in-Class**, en fournissant la meilleure approximation de la note ESG initiale et un plan de maintien présentant les actions à mettre en œuvre pour maintenir, voire continuer à améliorer, la performance ESG de l'ensemble d'immeubles Best-in-Class à horizon 3 ans.

Entre la présentation en comité d'investissement et l'acquisition de l'immeuble considéré par CORUM Eurion, les membres du comité d'investissement sont en permanence tenus informés

⁷ La note cible doit permettre à la poche d'actifs Best-in-Progress de progresser significativement à horizon 3 ans. Une amélioration significative est représentée, à minima, par une progression de 20 points de la note ESG initiale ou l'atteinte de la note seuil (57,22 / 100) au niveau de la poche Best-in-Progress.

des éventuelles découvertes de due diligence (vérifications réalisées pour analyser la situation de l'immeuble), relatives à la performance ESG de l'immeuble.

Ainsi, toute mise à jour de la performance ESG de l'immeuble considéré est susceptible de remettre en question l'acquisition dudit immeuble, d'autant plus si la mise à jour de la note ESG entraîne un changement d'approche, de Best-in-Class à Best-in-Progress et vice versa⁸. Evidemment, si la mise à jour de la performance ESG d'un immeuble, se traduit par une note ESG inférieure à la note minimale d'exclusion (23,24 / 100), alors l'actif immobilier ne peut pas être acquis par le fonds CORUM Eurion.

Même si la performance ESG et le plan d'amélioration (ou de maintien) sont précisés en phase de due diligence et une fois l'acquisition réalisée, les aspects ESG sont pris en compte dès la phase d'analyse, présentés en comité d'investissement et participent ainsi à la construction du portefeuille d'actifs immobiliers de la SCPI CORUM Eurion.

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

Comme mentionné au point 3.4, 21 des 28 critères de ESG composant notre grille de notation ESG peuvent être rattachés directement ou indirectement à l'enjeu du changement climatique.

Avant tout investissement, lors des phases d'analyse et de *due diligence*, les performances ESG de l'immeuble considéré sont étudiées afin d'approcher le score ESG de l'immeuble au mieux grâce aux informations disponibles. Pour ce faire, un questionnaire ESG pré-acquisition est rempli et tient compte d'une grande partie des critères ESG de notre outil de notation, en fonction des informations disponibles en phases d'analyse et de *due diligence*. Les critères reliés à l'enjeu du changement climatique y sont naturellement traités.

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

L'ensemble des actifs de la SCPI CORUM Eurion font l'objet d'une analyse ESG annuelle.

⁸ Dans ces cas particuliers, les membres de l'équipe Investissement sont responsables de fournir le plan d'amélioration ou de maintien adéquat au regard de l'approche (Best-in-Progress ou Best-in-Class) mise à jour.

Pour les actifs acquis récemment, même si la performance extra-financière de l'immeuble est appréciée au mieux en phase pré-investissement, une analyse complète est réalisée afin d'ajuster la note ESG de l'immeuble, et ce dans un laps de temps raisonnable après acquisition.

- Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir

Même si tous les immeubles de la SCPI CORUM Eurion font l'objet d'une analyse ESG, nous nous autorisons une limite de 10% d'immeubles non évalués (en valeur), pour permettre notamment de finaliser la démarche sur les immeubles ayant été acquis récemment, et pour lesquels l'évaluation ESG initiale stabilisée n'aurait pas encore été rendue.

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

Le processus d'évaluation et de gestion ESG a été mis en place en 2021 et a été modifié en 2024 dans le cadre du nouveau cycle du label ISR. En effet, une nouvelle grille ESG a été élaborée et la note d'exclusion et note seuil ont été modifiées en septembre 2024.

4.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail)

Non.

4.6 Le fonds investit-il dans des OPC ?

Le fonds CORUM Eurion n'investit pas dans des OPC.

Le seul support de placement de CORUM Eurion est l'acquisition de biens immobiliers. Les liquidités non encore investies (trésorerie) sont placées en comptes bancaires non rémunérés.

5. Contrôles ESG

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

La vérification de la stratégie ESG de la SCPI fait l'objet d'un contrôle de premier niveau par les équipes de gestion, ainsi que d'un plan de contrôle annuel, effectué par l'équipe contrôle interne de la société de gestion. Les contrôles portant sur la stratégie ISR porteront à la fois sur les analyses ESG menées par l'équipe investissement préalablement à tout investissement mais également sur les diligences réalisées dans le cadre de la gestion des immeubles détenus par CORUM Eurion.

6. Mesures d'impact et reporting ESG

6.1 Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

Comme précédemment mentionné, la performance ESG de chaque immeuble est évaluée à son acquisition et ensuite annuellement sous le prisme de la Grille ESG de CORUM Eurion.

La performance ESG de la SCPI CORUM Eurion, calculée annuellement, est définie comme la consolidation⁹ des notes ESG des immeubles, pondérée sur la base de la valeur vénale des immeubles.

La performance ESG du fonds CORUM Eurion sera communiquée dans le rapport annuel ESG de la SCPI.

Par ailleurs, seront présentées dans ce rapport les performances ESG :

- des cinq immeubles ayant la valeur vénale la plus importante,
- des cinq immeubles les plus performants,
- et des cinq immeubles les moins performants.

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

Outre la performance ESG globale de CORUM Eurion et des immeubles mentionnés ci-dessus, le rapport annuel ESG présentera la performance des 8 indicateurs de suivi retenus, afin de tenir compte des obligations du label ISR et de la démarche ISR de CORUM Eurion.

Les 8 indicateurs de suivi retenus ont été sélectionnés parmi les 28 critères de notation ESG de l'outil de notation ESG de CORUM Eurion. Ces 8 indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance, représentant 35,60 % de la note ESG globale, sont les suivants :

4 indicateurs environnementaux

- Performance énergétique : consommation d'énergie finale des immeubles, exprimée en kWEF/m² par an ;
- Performance carbone : empreinte carbone des bâtiments au travers de leurs émissions de gaz à effet de serre (GES), exprimées en kgCO₂eq/m² par an ;

⁹ Moyenne pondérée

- Performance eau : consommation d'eau des bâtiments, exprimée en m³/m² par an (m³ d'eau consommé par m² d'immobilier sur une année) ;
- Taille des locaux déchets : surface allouée aux déchets dans le bâtiment, exprimée en m²

2 indicateurs sociaux

- Proximité des transports en commun : accessibilité de nos actifs en transports en commun, afin de favoriser ce moyen de transport pour se rendre à nos actifs ;
- Offre servicielle au sein du bâtiment : transition vers l'immobilier d'entreprise de demain : nous étudions la présence de services au sein de nos actifs, tels que les espaces de restauration ou de détente, ainsi que leur intégration lorsqu'ils n'existent pas.

2 indicateurs de gouvernance :

- Sensibilisation des locataires : mise en place d'actions de sensibilisation des locataires permettant de les inclure dans cette démarche et d'atteindre des résultats inatteignables seuls ;
- Clauses ESG dans les contrats de prestataires : pour l'atteinte de nos ambitions ESG, nous devons intégrer nos prestataires au projet, si bien que nos contrats avec eux incluront des clauses ESG afin de garantir leur exemplarité.

1.		PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE Consommation d'énergie finale des immeubles, exprimée en kWhEF/m ² par an (kWhEF d'énergie consommée par m ² d'immobilier sur une année).
2.		PERFORMANCE CARBONE Empreinte carbone des immeubles au travers de leurs émissions de gaz à effet de serre, exprimées en kgCO ₂ eq/m ² par an (kgCO ₂ de gaz à effet de serre consommé par m ² d'immobilier sur une année).
3.		PERFORMANCE EAU Consommation d'eau des immeubles, exprimée en m ³ /m ² par an (m ³ d'eau consommé par m ² de surface immobilière sur une année).
4.		TAILLE DES LOCAUX DÉCHETS Part des immeubles avec un local déchet correctement dimensionné.
5.		PROXIMITÉ AUX TRANSPORTS EN COMMUN Accessibilité des immeubles en transports en commun, afin de favoriser ce moyen de transport pour s'y rendre.
6.		OFFRE DE SERVICES AU SEIN DU BÂTIMENT Transition vers l'immobilier d'entreprise de demain : intégration d'espaces de détente, de services de restauration, de conciergerie, de salles de sport, d'espaces verts accessibles, de crèches, etc.
7.		SENSIBILISATION DES LOCATAIRES Mise en place d'actions de sensibilisation des locataires permettant de les inclure dans cette démarche et d'atteindre des résultats inatteignables seuls.
8.		CLAUSES ESG AVEC LES PRESTATAIRES DE SERVICES Intégration de nos prestataires au projet, si bien que nos contrats avec eux incluront des clauses ESG afin de garantir leur exemplarité et d'atteindre nos ambitions ESG.

6.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?

CORUM Asset Management 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-scp/eurion/documents> ;
- Dans la documentation réglementaire et commerciale de CORUM Eurion (note d'information, DIC) ;
- Dans la Charte d'Investissement Socialement Responsable de CORUM Eurion ;
- 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 toutes question relative à la démarche ISR de CORUM Eurion et au label ISR en général, veuillez écrire à isr@corum-am.com. Nous nous engageons à répondre aux questions dans les meilleurs délais.

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

La politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés de CORUM Eurion est accessible depuis notre site internet (<https://www.corum.fr/nos-scp/eurion/documents>).

Les résultats de la politique de d'engagement de CORUM Eurion seront communiqués annuellement, disponible sur notre site internet.

- *Si oui, indiquez les liens internet vers les rapports associés. Donnez le lien vers le dernier rapport présentant les résultats de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés.*

<https://www.corum.fr/>