

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces **objectifs** et **que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance**.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste **d'activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Dénomination du produit : SCPI CORUM Eurion
Identifiant d'entité juridique : 969500L6KZDG0I036T66

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?



Oui



Non



Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : N/A



dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : N/A



Il promeut des caractéristiques **environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 35% d'investissements durables



ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



ayant un objectif social



Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne **réalisera pas d'investissements durables**



Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

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 :

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

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.

● ***Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

Le fonds utilise 44 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 17, comptent pour 35 % de la notation ESG de nos immeubles. ;
- Les critères sociaux comptent également pour 35 % de la notation ESG de nos immeubles. Nous en avons retenu 14 se concentrant principalement sur le bien-être des locataires au sein de leurs immeubles et l'accessibilité du bâtiment (mobilité douce, accessibilité PMR);

- Les critères de gouvernance comptent pour les 30 % restant de la notation ESG de nos immeubles. Les 13 critères retenus tiennent principalement compte de 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 ESG de CORUM Eurion.

Chacun des 44 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.

Parmi ces 44 critères, 28 sont des critères associés au label ISR et sont détaillés dans la section 3.3 du Code de transparence de CORUM Eurion. Ces derniers permettent de donner une note ESG pour chacun des immeubles de CORUM Eurion, spécifique au label ISR. Cette note ESG est comprise entre 0 et 100. Les 16 critères restant permettent de donner une note ESG bonus entre 0 et 25.

La grille ESG permet donc d'obtenir deux notes : la note ESG issue des critères liés au label ISR, ci après appelée « Note ESG » et la note ESG bonus ci après appelée « Note ESG Bonus ».

Dans le cadre du label ISR immobilier, une note ESG seuil issue des 28 critères 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

De plus, le produit reporte annuellement 8 indicateurs de reporting clés dans son rapport annuel ESG :

4 indicateurs environnementaux

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

Le produit assure également un suivi sur le temps de ses indicateurs dans le cadre de son activité.

- ***Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?***

Le fonds poursuit, entre autre, un objectif partiel de réduction de la consommation d'énergie de ses immeubles. En ce sens, il s'inscrit dans l'objectif n° 7 - Énergies propres et d'un coût abordable défini par les nations unies.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

[Include statement for financial products referred to in Article 6, first paragraph, of Regulation (EU) 2020/852]

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

— — *Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*

Pour la part d'investissement durable du portefeuille, dès la phase de pré-acquisition lors d'un investissement, les indicateurs concernant les incidences négatives indicateurs sont pris en considération.

Concernant l'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers, tout actif participant à l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles est directement exclu.

Concernant l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, la performance énergétique des actifs est prise en considération à travers les certificats de performance énergétique (DPE/EPC).

Concernant l'intensité de consommation d'énergie, Corum a défini à partir des résultats du GRESB 2023 une méthodologie pour définir les actifs consommant trop d'énergie.

— — — *Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme? Description détaillée:*

Corum Eurion est investi uniquement dans de l'immobilier. Ce point est non-applicable.



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

☒ Oui, _____

☐ Non

Dans le cadre de ses investissements, des due diligences techniques et environnementales sont réalisées permettant de collecter et reporter les incidences négatives.

A ce titre, et dans le cadre du label ISR, les PAI sont inclus dans la grille de notation ESG.

Ces PAI sont les suivants :

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

Un reporting annuel concernant ces PAI est accessible sur la page internet dédiée au fonds Corum Eurion.

Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

- ***Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?***

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.

De plus, pour la part d'investissement durable, Corum Eurion emploie la méthodologie de prise en compte des principales incidences négatives décrite plus haut.

● ***Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?***

La performance extra-financière des immeubles est prise en compte dès la phase d'analyse d'une opportunité d'investissement à travers la collecte d'informations comme la performance énergétique et carbone de l'actif, l'analyse macro de l'exposition aux risques climatiques et à la biodiversité, ainsi que des critères qualitatifs de la performance environnementale et sociale de l'actif. Cela donne lieu à une appréciation de la performance extra-financière de l'opportunité d'investissement.

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

Néanmoins Corum Eurion ne prend pas d'engagement à réduire la portée des investissements envisagés selon un taux minimal.

● ***Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?***

Les bénéficiaires des investissements étant des actifs immobiliers, le produit a pris des engagements auprès de ses locataires ainsi que de ses gestionnaires des immeubles.

Locataires

Avoir une démarche commune entre CORUM Eurion et ses locataires dans la recherche de performance extra-financière des immeubles du fonds est un des objectifs de la prise en compte des critères ESG dans notre politique d'investissement et de gestion d'actifs immobiliers.

Afin de sceller cette démarche commune avec les locataires, CORUM Eurion a pour ambition d'intégrer une annexe ESG à l'ensemble de ses baux en s'engageant à :

Les pratiques de bonne gouvernance concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

- Proposer aux locataires d'inscrire une annexe environnementale aux baux existants ;
- Intégrer autant que possible une annexe environnementale aux renouvellements des baux ainsi que dans les nouveaux baux.

CORUM Eurion s'engage également à fournir à l'ensemble des locataires de ses immeubles un guide de bonnes pratiques ESG afin que CORUM Asset Management et ses locataires soient unis dans la démarche responsable adoptée.

Ce guide de bonnes pratiques ESG sera adapté au locataire en fonction de son activité, mais aussi de la typologie et de la géographie de l'immeuble occupé.

Un guide de bonnes pratiques ESG sera communiqué à chacun des locataires dans un laps de temps raisonnable après leur arrivée au sein de l'immeuble ou l'acquisition de l'actif immobilier par CORUM Eurion.

Gestionnaires

Les gestionnaires de nos immeubles assurent la gestion locative et technique des immeubles de CORUM Eurion. Leur implication dans la démarche ISR retenue par le fonds est donc essentielle à son succès.

CORUM Asset Management adopte une approche mixte de la gestion quotidienne de ses immeubles dans le sens où elle est réalisée en interne pour une majorité des immeubles et par des prestataires externes pour les autres immeubles.

Ainsi, il convient de distinguer les engagements pris auprès des équipes internes et de nos prestataires.

Gestion des immeubles en interne

La majorité des immeubles de CORUM Eurion sont gérés en interne par l'équipe de gestion immobilière de CORUM Asset Management.

Cette équipe étant pleinement impliquée dans la démarche ISR de CORUM Eurion, nous prenons auprès d'elle les mêmes engagements qu'auprès des autres employés de CORUM AM, présenté précédemment dans la Politique d'engagement de la SCPI CORUM Eurion.

Pour rappel, l'intégralité de l'équipe de gestion immobilière bénéficiera d'une formation complète à l'ESG, renouvelée tous les deux ans.

Gestion des immeubles externe

Pour l'autre partie des immeubles du fonds CORUM Eurion, les services de gestion immobilière sont réalisés par des prestataires externes

Dans la sélection des prestataires de services qui gèrent nos immeubles, nous nous engageons à questionner lesdits prestataires sur leurs propres pratiques en termes d'ESG.

Nous ne retiendrons que des prestataires dont la politique ESG a été formalisée d'une manière ou d'une autre.

Par ailleurs, nous nous engageons également à intégrer une annexe de développement durable (ou équivalent) dans les contrats que nous avons avec ces prestataires externes. Au travers de cette annexe, nous nous assurons que le prestataire mette en place des pratiques durables dans ses services de gestion d'immeuble et que nos intérêts soient alignés dans l'amélioration des performances ESG de nos immeubles

Ces engagements et leur évolution font l'objet d'un suivi pour les actifs de CORUM Eurion.

Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

La SCPI CORUM Eurion aura pour objectif d'investir dans des actifs immobiliers en conduisant une politique d'investissement opportuniste suivant les cycles des différents marchés immobiliers :

- en adoptant une stratégie d'investissement ouverte, les investissements pourront être réalisés dans des actifs localisés sur l'ensemble de la zone euro ;
- en privilégiant le revenu locatif en vue de rechercher une optimisation des loyers potentiels perçus par la SCPI qui ne se fasse pas au détriment de la constitution du patrimoine ;
- en prenant en compte les caractéristiques extra-financières (ESG) des immeubles considérés et l'opportunité de les améliorer dans un horizon de trois ans (selon les exigences du label ISR et la démarche ISR adoptée par CORUM Eurion, décrite ci-après).

Afin d'atteindre les objectifs ESG énoncés ci-dessus, la politique d'investissement et de gestion de CORUM Eurion tiendra compte de la performance extra-financière des

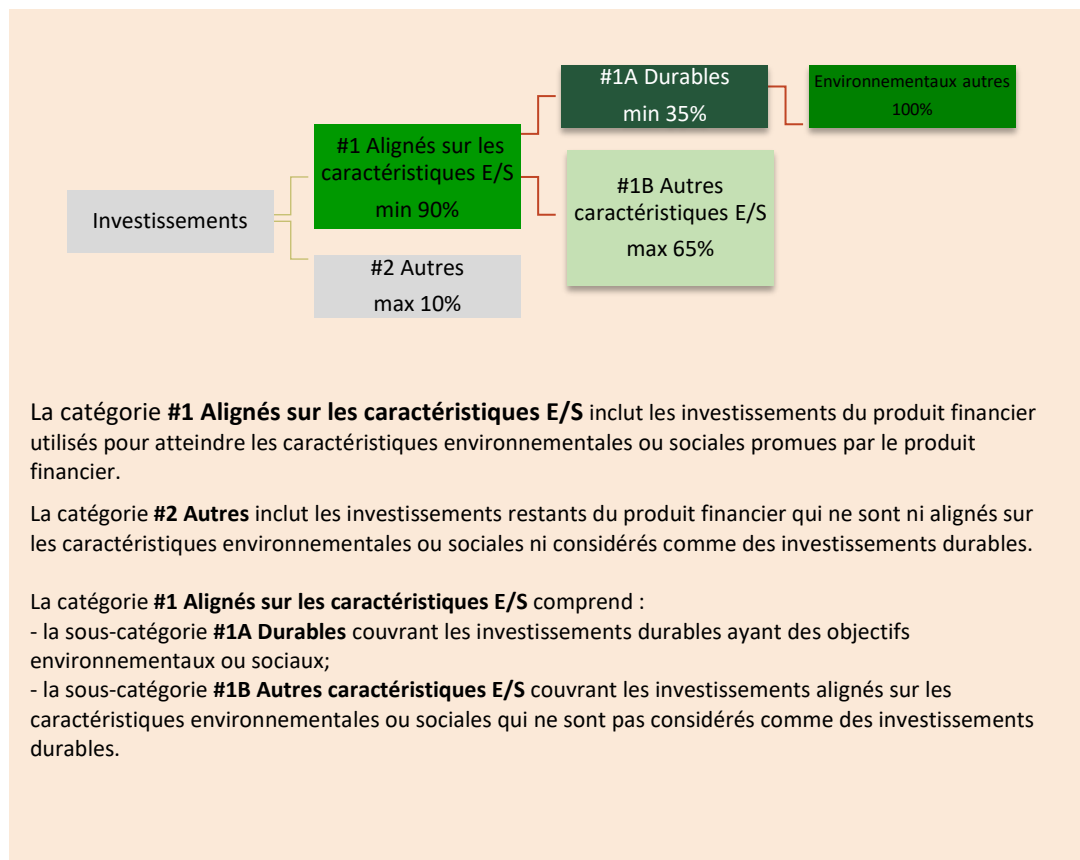
L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



Les activités alignés sur la Taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements;
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple;
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

opportunités regardées et des immeubles en portefeuille à hauteur de 90% du portefeuille minimum.



● **Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Le produit financier n'utilise pas de produits dérivés.



Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Le fonds n'a pas d'investissement durable alignés sur la taxonomie de l'UE.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et gestion des déchets.

Les **activités transitoires** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables

- **Le produit financier investit-ils dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹?**

Oui:

- ☐ Dans le gaz fossile
- ☐ Dans l'énergie nucléaire
- ☒ Non

- **Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

La part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes est de 0%



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La part minimale d'investissement durable du Fonds ayant un objectif environnemental non aligné sur la taxinomie de l'UE est de 100 %

Les critères donnés par la réglementation taxinomie ne correspondent actuellement pas à la stratégie d'investissement du fonds Corum Eurion.



Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Dans le cadre du label ISR, le fonds Corum Eurion doit avoir, dans le portefeuille du fonds, une part d'actifs analysés selon la grille ESG durablement supérieure à 90% en valeur.

Cette tolérance de 10% vise à tenir compte du cas d'actifs acquis récemment et qui n'ont pas encore fait l'objet d'une évaluation ESG au moment de l'audit de labellisation, d'actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés, ou enfin, la part d'actif acquis avant que le fonds fut labélisé ISR et ne répondant pas aux critères fixés.

D'autre part, les investissements inclus dans la catégorie « autres » couvrent également les instruments financiers destinés à assurer la liquidité du Fonds. Ils n'offrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales.

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE qui si elles contribuent à limiter le changement climatique ("atténuation du changement climatique") et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission..



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables** sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

Le Fonds n'utilise pas d'indice de référence pour juger de la réalisation de la promotion des caractéristiques environnementales et sociales.



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

[CORUM Eurion, SCPI ISR | Investir dans une SCPI responsable avec CORUM L'Épargne](#)

Dernière mise à jour : Décembre 2024

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier