



DÉCLARATION
RELATIVE AUX
PRINCIPALES
INCIDENCES
NÉGATIVES

**DES DÉCISIONS
D'INVESTISSEMENT
SUR LES FACTEURS
DE DURABILITÉ**

CORUM
ASSET MANAGEMENT

Au titre de l'année 2023

A. Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Corum Asset Management (969500T9ZC1KOU9TBG44) prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité dans le cadre de sa gestion de ses trois SCPIs : Corum Origin, Corum XL et Corum Eurion. Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de Corum Asset Management.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023.

B. Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité et comparaison historique

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 (ou PAI¹) 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

¹ PAI pour Principal Adverse Impacts en anglais.

Incidence négative sur la durabilité	Incidence négative sur des facteurs de durabilité	Élément de mesure	Incidence [année 2023]	Incidence [année 2022]	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Combustibles fossiles	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles (exprimée en %)	0%	0%	Taux de couverture des données (en AuM) : 100%	Mesures prises et prévues : Corum Asset Management continuera à ne pas investir dans des actifs utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.
Efficacité énergétique	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (exprimée en %)	40%	46,46%	Cet indicateur est suivi sur tous les actifs immobiliers de Corum AM. Taux de couverture des données (en AuM) : 73%	Mesures prises : L'inefficacité énergétique se mesure à l'aide du DPE. La SFDR définit les actifs inefficaces sur le plan énergétique comme ceux ayant un DPE de classe C ou inférieure. Les actifs efficaces sont donc ceux qui ont un DPE de classe A ou B. Cet indicateur est toutefois à considérer avec attention à l'échelle du portefeuille de Corum AM, car les méthodes de calcul et les seuils d'attribution des étiquettes diffèrent d'un pays à l'autre. CORUM AM s'est attaché à améliorer la couverture de son portefeuille par rapport à l'année dernière (30,71 % en AuM en 2022), à cartographier les actifs où le DPE était périmé, à renouveler les DPE d'actifs ciblés et à exiger systématiquement un certificat de performance énergétique des actifs en acquisition, quelle que soit la réglementation du pays. Mesures prévues : Sensible à la non harmonisation des DPE à l'échelle européenne, Corum AM réalise l'exercice d'harmoniser les étiquettes DPE de tous ses actifs en tâchant de leur apposer un étiquetage interne en comparant les méthodes d'évaluation pratiquées dans chaque pays. Cette démarche a pour vocation de permettre de comparer les performances énergétiques de nos actifs à partir d'une même base.

						<p>Ce travail d'harmonisation permet également de pouvoir mieux interpréter les étiquettes DPE en phase d'investissement, car le PAI d'efficacité énergétique est intégré et analysé dès l'acquisition des actifs.</p> <p>Cibles définies</p> <p>Les résultats de cette initiative permettront de cartographier le portefeuille de Corum AM en terme d'efficacité énergétique d'établir des cibles pertinentes à échelle du portefeuille.</p>
Consommation d'énergie	Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	0,000143 (142, 59 kWh.m ²)	0,000239 (238,91 kWh.m ²)	<p>Cet indicateur correspond aux consommations d'énergie tout fluide, tout usage, parties communes et parties privatives, hors énergies renouvelables produites et autoconsommées sur site.</p> <p>Taux de couverture des données (en AuM) : 32%</p>	<p>Mesures prises :</p> <p>Corum AM a veillé à accroître le taux de couverture par rapport à l'an dernier (21% en 2022) en améliorant les solutions de collecte automatique et en sensibilisant ses locataires au partage de données nécessaires au calcul de cet indicateur.</p> <p>Mesures prévues :</p> <p>Corum AM est toutefois conscient que la qualité de l'information transmise par les locataires n'est pas forcément fiable, c'est pourquoi Corum AM cherchera à améliorer la couverture de ses actifs en étudiant la mise en place systématique sur ses actifs de solutions de relève automatique de la donnée à la source (compteurs généraux), ce qui permettra également de fiabiliser les données utilisées dans le calcul.</p>

C. Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

L'identification des principales incidences négatives des activités d'acquisition et de gestion d'immeuble sur les facteurs de durabilité est devenue évidente au fil des ans et maintes fois démontrée par des rapports scientifiques.

A échelle européenne, référence de Corum AM, les bâtiments étaient responsables de 36% des émissions carbone et 40% des consommations énergétiques finales en 2023, selon la Commission Européenne.

Pour le secteur du bâtiment, le PAI le plus évident est donc celui des émissions de GES.

Mais l'approche de Corum AM est de prioriser les PAI sur lesquels son impact est le plus quantifiable et pertinent, afin de pouvoir en rendre compte année après année.

Les émissions de GES du portefeuille de Corum AM sont dues en majeure parties à deux facteurs maîtrisés par Corum AM par ses choix d'acquisition et son mode de gestion :

- l'efficacité énergétique du bâtiment (PAI efficacité énergétique) qui indique la capacité énergétique du bâtiment à répondre à un usage théorique donné, en fonction de son enveloppe et ses équipements de production énergétique
- les consommations réelles (PAI consommation d'énergie), qui indiquent la consommation énergétique finale du bâtiment sur une année complète, et qui dépendent de l'usage réel du bâtiment par ses occupants.

Le calcul de l'indicateur d'émission des GES est donc induit des deux indicateurs précédents, sur lesquels Corum peut avoir une incidence directe par des plans d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments mais également les modes de consommation qui y sont prônés.

Selon Corum AM, et à l'heure actuelle, ces deux PAI sont donc considérés comme les plus pertinents et pourront aider à mesurer et expliquer en partie le PAI des émissions de GES dans un second temps.

L'approche de Corum AM sur ces sujets est dynamique et non statique. Par conséquent, la politique de PAI portée par le Directoire a défini un cadre de responsabilités pour identifier, prioriser, mesurer, surveiller mais aussi atténuer les PAI au fil du temps.

Direction Corum AM : valide la priorisation des PAI et leur intégration dans les processus d'acquisition et de gestion des actifs ; veille à ce que les risques de durabilité et leur double matérialité soient également intégrés à chaque étape de la chaîne de valeur de Corum AM

Responsable de la stratégie ESG, avec l'appui des équipes opérationnelles : définit les méthodologies de mesure des PAI, les applique et les met à jour ; garantit la collecte de données sur les PAI ; surveille les indicateurs de manière régulière ; supervise les équipes opérationnelles dans les actions d'atténuation des PAI à échelle des actifs

Compliance : valide les mesures des PAI et leur conformité

Comités ESG : arbitre sur l'atténuation des PAI à échelle des actifs, selon leur exposition, leur typologie, et leur localisation géographique.

D. Politique d'engagement

Corum Asset Management

Concernant la gestion des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité, Corum Asset Management cherche à avoir une démarche commune entre ses fonds et les occupants de ses immeubles.

CORUM AM met les occupants de ses immeubles au centre de sa stratégie, afin notamment d'améliorer leur confort et leur bien-être au sein des immeubles qu'ils occupent, cela se mesure notamment pour Corum EURION au travers du label ISR.

Engagements contractuels

Afin de sceller cette démarche commune avec nos locataires, nous avons pour ambition d'intégrer une annexe ESG à l'ensemble de nos baux.

Pour ce faire, nous allons :

- Proposer à nos locataires d'inscrire une annexe environnementale aux baux existants ;
- Intégrer systématiquement une annexe environnementale aux renouvellements des baux ainsi que dans les nouveaux baux

Relations avec les locataires

Corum AM a fait le constat que les demandes en matière de durabilité sont très fortes de la part de certains locataires, mais que la maturité sur ces sujets est très disparate d'un locataire à l'autre. Aussi, en tant que propriétaire de ses immeubles, Corum AM se doit de sensibiliser ses occupants à l'atténuation des PAI et de coconstruire avec eux des solutions concrètes. C'est pourquoi Corum AM s'engage à proposer à ses locataires des réunions sur ces thématiques, afin d'expliquer sa démarche générale et sa méthodologie de collecte de la donnée sur les PAI, de les sensibiliser au partage de ces informations, et d'identifier des pistes d'atténuation concrètes qui correspondent également aux objectifs des locataires en matière de durabilité.

Corum EURION

Dans le cadre de sa gestion, Corum Asset Management a défini une politique d'engagement envers les parties prenantes du fonds Corum EURION :

- locataires
- gestionnaires des immeubles
- fournisseurs et prestataires de travaux

CORUM EURION s'engage 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 que nous adoptons.

Ainsi, les locataires seront sensibilisés aux bonnes pratiques du quotidien qui permettront d'améliorer en continu la sobriété environnementale de leur immeuble, tout en garantissant des espaces accueillants, accessibles et confortables.

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.

Ces informations peuvent être retrouvées dans la [politique d'engagement](#) de Corum EURION.

E. Références aux normes internationales

PRI – Principes pour l'Investissement Responsable

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

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

Global Compact

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

AFG – Association Française de la Gestion Financière

Corum Asset Management est adhérent de l'Association Française de la Gestion Financière qui réunit tous les acteurs du métier de la gestion d'actifs. Cette association a pour mission de porter et défendre des positions communes à ses membres auprès des pouvoirs publics, au niveau national et européen. Interlocuteur privilégié des autorités financières, elle contribue activement à l'évolution de la réglementation. L'AFG est également investie dans l'ensemble des sujets ESG et participe activement aux travaux et consultations des instances européennes (Commission et Parlement, Autorité européenne des marchés financiers – ESMA)