

Rapport ESG

20 22



MESSAGE DU PRÉSIDENT



Frédéric Puzin,
Fondateur de CORUM L'Épargne

Dotée du label ISR depuis 2021, CORUM Eurion continue de faire progresser la qualité de votre patrimoine, d'un point de vue environnemental, social et de gouvernance (ESG), en collaboration étroite avec les locataires des immeubles. Une opération gagnant-gagnant : pour votre épargne, pour les entreprises locataires et pour la planète...

Dans l'époque singulière que nous traversons, il ne fait pas de mal d'avoir des valeurs auxquelles nous raccrocher. Des valeurs tournées vers l'avenir, des valeurs de progrès, qui nous rappellent que demain peut être meilleur qu'aujourd'hui. A notre niveau, il s'agit de donner du sens à votre épargne et c'est ce que nous cherchons à faire avec chacune de nos solutions. Pour CORUM Eurion, cela passe notamment par une stratégie d'investissement socialement responsable (ISR). Derrière cet acronyme, une idée forte : votre épargne peut non seulement vous rapporter de l'argent mais, au-delà des aspects strictement financiers, elle peut aussi contribuer au respect de l'environnement, au bien-être des personnes, à la mise en œuvre de bonnes pratiques au sein des entreprises... En d'autres termes, l'investissement socialement responsable permet de concilier vos attentes de performance pour votre épargne et vos préoccupations éthiques de plus en plus marquées. Car pourquoi faudrait-il choisir, compartimenter ? L'un ne va pas sans l'autre : notre avenir personnel est intimement lié à celui du monde qui nous entoure.

3 ans pour faire progresser un immeuble

En 2021, vous le savez, votre SCPI CORUM Eurion a reçu le label ISR, qui consacre son engagement en faveur d'une épargne responsable. Cette démarche suppose d'évaluer la performance des immeubles achetés par votre SCPI, avant leur acquisition mais aussi chaque année, une fois qu'ils sont entrés dans le patrimoine de CORUM Eurion. Cette évaluation est effectuée à la lumière d'un certain nombre de critères dits « ESG » (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance), c'est-à-dire liés au développement durable, à la qualité de vie des occupants dans vos immeubles et à la collaboration que nous menons avec les entreprises locataires. Vous retrouverez dans ce rapport annuel le détail des 23 critères qui composent notre grille d'analyse. Ces critères guident bien sûr nos décisions d'achat mais ils déterminent aussi les actions que nous devons mener pour améliorer la qualité des immeubles nouvellement achetés ou déjà détenus par votre SCPI. Même si nous n'avons pas attendu le label pour appliquer une approche responsable ! Alors que certains acteurs ont tendance à utiliser un peu facilement la logique ISR à des fins marketing, CORUM Eurion adopte une démarche pragmatique consistant à faire progresser votre patri-

moine dans la bonne direction. Et ce en toute transparence. Nous nous donnons trois ans pour faire évoluer la note ISR de votre SCPI jusqu'au seuil de 71 points sur 100, ou a minima pour augmenter sa notation de 20 points. Parallèlement, l'approche ISR s'accompagne de critères très stricts lors de l'achat. En 2022, l'entrée dans votre patrimoine d'immeubles plus modernes et plus responsables a logiquement fait grimper la note ISR globale de votre SCPI (56,1 sur 100 fin 2022 contre 51,4 sur 100 en 2021) ; les immeubles détenus depuis plus longtemps devraient eux progresser dans le courant de 2023. Ainsi, sur les cinq immeubles du patrimoine recueillant la note ESG la plus élevée, deux ont été acquis en 2022 : les immeubles Den Bosch et GoWest, situés aux Pays-Bas.

Concilier éthique et performance

C'est une évidence : pas de performance sans perception de loyers. Chez CORUM, nous attachons donc beaucoup d'importance au choix de nos locataires, mais nous les impliquons aussi dans notre stratégie ESG. Ils sont en effet les premiers concernés et doivent adhérer au projet afin que celui-ci fonctionne. Nous avons donc recueilli et priorisé leurs besoins pour établir la grille de critères ESG de CORUM Eurion. Privilégier une épargne vertueuse rime-t-il forcément avec une moins bonne rentabilité ? En réalité, tout le monde y gagne. Si les immeubles prennent de la valeur, si les locataires profitent de bâtiments plus modernes, plus confortables, plus sains, moins énergivores, mieux adaptés à leurs besoins, tout en bénéficiant de la mise en place de bonnes pratiques, vous en récoltez nécessairement les fruits. Car plus les immeubles sont attractifs, plus ils sont susceptibles de fidéliser les locataires et de séduire les futurs acquéreurs. Sans compter que les travaux sont souvent payés par les locataires : c'est le cas avec les baux « triple net » régulièrement signés par votre SCPI, qui prévoient que toutes les dépenses liées au bon fonctionnement de l'immeuble sont prises en charge par le locataire, y compris, donc, les travaux. En immobilier, il faut en effet raisonner à long terme. L'approche ISR sera bientôt incontournable pour éclairer toute transaction immobilière, que l'on soit ou non dans le cadre du label. Une certitude : il est indispensable de travailler dès maintenant la valeur de demain de vos immeubles. C'est ce à quoi nous nous engageons jour après jour, au service de votre épargne.



THE WORKMANS CLUB LIMITED, INGARO LIMITED - Dublin, Irland - Acquis le 5 août 2022

ESG SOMMAIRE RAPPORT

Acheter des parts de SCPI CORUM Eurion est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans. Contrairement au Livret A par exemple, ce placement comporte des risques. Il existe tout d'abord un risque de perte en capital. De plus, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Nous précisons que CORUM Asset Management ne garantit pas le rachat de vos parts. Enfin, comme tout placement, rappelez-vous que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

01 PATRIMOINE DE CORUM EURION

Le profil du patrimoine	4
Les épargnants	5

02 DÉMARCHÉ ISR

Démarche ISR et objectifs	8
Engagements	10
Critères de notation ESG	12

03 PERFORMANCE ESG DU PORTEFEUILLE CORUM EURION

Indicateurs de performance	16
Indicateurs environnementaux	18
Indicateurs sociaux	20
Indicateurs de gouvernance	21

04 LES IMMEUBLES

Les immeubles les plus importants	24
Les immeubles les mieux notés	30
Les immeubles les moins bien notés	36

05 CORUM L'ÉPARGNE : LA VOILE

Pourquoi la voile ?	44
S'engager et transmettre	45
Un même élan, un même horizon	45



CORUM L'ÉPARGNE GLOSSAIRE

L'ISR (investissement socialement responsable) : est une démarche dont l'objectif est de prendre en compte, dans le domaine des investissements, des critères liés au développement durable et à la responsabilité des entreprises. Ces placements prennent en considération des éléments qui vont au-delà des aspects strictement financiers, comme le respect de l'environnement, le bien-être des personnes liées à l'entreprise ou la bonne gouvernance. Il peut ainsi s'agir de fonds (actions, obligations, immobilier...) qui financent ou impliquent des entreprises ou organisations, tous secteurs confondus, perçues comme ayant un impact positif ou neutre, contribuant au développement durable.

Label ISR : il a été créé en 2016 par le ministère de l'Économie et des Finances. Il est attribué au terme d'un processus strict et rigoureux mené par des organismes indépendants. Le but étant de permettre aux investisseurs et épargnants d'investir au sein de fonds, responsables d'un point de vue social, éthique et environnemental avec des résultats mesurables et concrets. Les SCPI et OPCI (Organisme de Placement Collectif en Immobilier) sont éligibles à ce label depuis 2020.

Critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) : Ce sigle international désigne les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), critères qui permettent d'analyser et d'évaluer la performance extra-financière d'une entreprise ou, dans le cadre d'une SCPI, d'un immeuble. Il s'agit notamment de prendre en compte le développement durable et d'avoir une approche socialement responsable dans la stratégie. Selon l'Autorité des marchés financiers (AMF), les critères ESG « permettent d'évaluer un acteur économique en dehors des critères financiers habituels que sont le chiffre d'affaires, la rentabilité, le prix de l'action et les perspectives de croissance ».

RSE : La définition de la stratégie RSE, responsabilité sociale et sociétale des entreprises (ou RSO au niveau d'une organisation), se traduit par le fait de mettre en œuvre des actions et activités éthiques et responsables en faveur du développement durable, tout en étant économiquement rentable et viable. Les politiques RSE sont mises en place de façon volontaire par les entreprises, qui vont alors appliquer de « bonnes pratiques », adopter un code de transparence envers les clients ou encore suivre un nouveau modèle économique responsable.



CORUM EURION LE PROFIL DU PATRIMOINE ET DES ÉPARGNANTS



1^{ER} FÉVRIER 2020
Date de lancement
de la SCPI CORUM Eurion

2022 LE PROFIL DU PATRIMOINE

au 31 décembre 2022

PATRIMOINE

Le patrimoine en un coup d'œil

25

IMMEUBLES

56

LOCATAIRES

6,51

ANNÉES

Durée moyenne pendant laquelle les locataires sont engagés à payer leur loyer

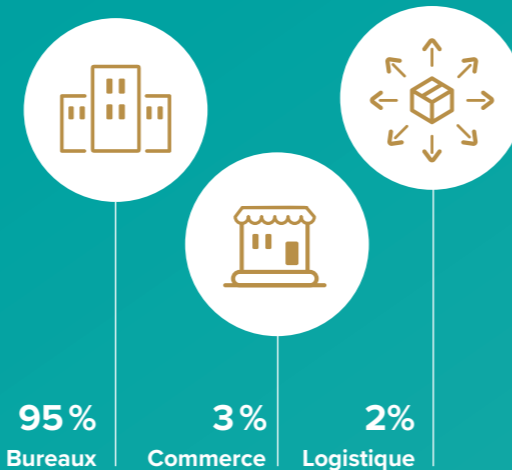
166 211

MÈTRES CARRÉS (M²)

Superficie totale (Dont superficie vacante : 2 508 m²)

SECTEUR

La répartition typologique



LOCALISATION

La répartition géographique (% de la valeur vénale)

12%

Finlande

32%

Irlande

12%

Espagne

5%

Portugal



2%

Lettonie

27%

Pays-Bas

10%

Italie

TAUX D'OCCUPATION

Financier et physique

100,68%*

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) :
loyers facturés/loyers facturables.
Ce taux mesure la performance locative financière.

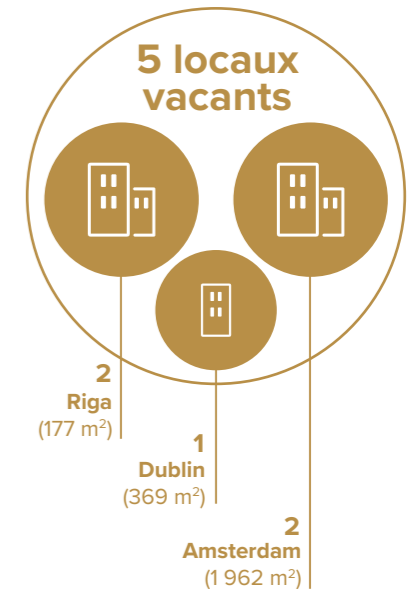
98,57%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) :
surface cumulée des locaux occupés/
surface cumulée des locaux détenus.
Les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.

LOCAUX

VACANTS

0,53 % en recherche de locataires



* Ce TOF s'explique notamment par les conditions d'acquisition de l'immeuble acheté dans le parc d'affaires de City West à Dublin en octobre 2020 dans un contexte de Covid-19. CORUM a négocié le paiement du loyer des 32 % non occupés de cet immeuble pendant 3 ans par le vendeur. Cette garantie locative se poursuit jusqu'à fin 2023, avec l'entrée du locataire Meridian dans les locaux en avril 2022.

ET DES ÉPARGNANTS

19 801

ASSOCIÉS

Dont 11 169, qui ont rejoint la communauté des associés de CORUM Eurion en 2022

1 985 157

PARTS AUGMENTANT LE CAPITAL

952

PARTS VENDUES ENTRE ÉPARGNANTS

3 256

PARTS VENDUES
Et compensées par de nouveaux associés

0

PART EN ATTENTE DE RETRAIT



CORUM EURION DÉMARCHE ISR

Démarche ISR et objectifs

- Engagements
- Critères de notation ESG
- Les indicateurs de performance



4 MAI 2021
Eurion devient
CORUM Eurion

DÉMARCHE ET OBJECTIFS

CORUM Eurion est une SCPI pour laquelle la performance financière n'est pas incompatible avec l'engagement social et environnemental. Gérer un fonds immobilier, nous inscrit par nature dans une vision long terme et nous offre l'opportunité d'avoir un rôle à jouer dès à présent. Notre démarche ISR s'inscrit dans notre volonté de préserver la valeur des immeubles de votre SCPI, pour aujourd'hui et pour demain. Car nous sommes convaincus que ces critères, au-delà de l'aspect financier, deviendront des éléments clés de mesure de la valeur des biens immobiliers.

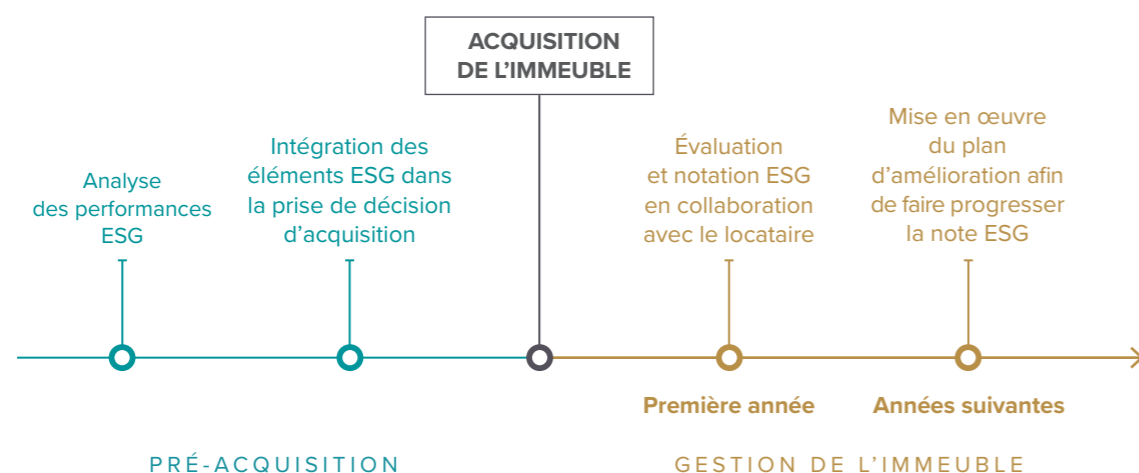
La démarche mise en œuvre

Afin d'évaluer la performance des immeubles acquis par CORUM Eurion, nous avons défini un outil de notation ESG, qui couvre, au-delà de la performance financière, les principaux enjeux de chacune des dimensions environnementale, sociale et de gouvernance.

Pouvons-nous faire cela seuls ? Non. Nous impliquons les locataires de votre SCPI dans cette démarche. Leurs besoins et attentes sont recueillis et considérés en priorité afin d'améliorer la performance ESG des immeubles qu'ils occupent.

Le locataire ayant toujours été au centre de notre stratégie de gestion - car c'est lui qui, en payant ses loyers, crée de la valeur pour l'épargnant - nous l'avons placé au cœur de notre démarche ISR. Nous mettons ainsi en place un dispositif en étroite collaboration avec eux afin d'améliorer sur le long terme les considérations ESG des immeubles, quels que soient leur emplacement et leur type.

Et concernant nos futurs immeubles ? Leur performance ESG est l'un des éléments pris en compte dans la décision d'achat. Si l'immeuble intègre le patrimoine de CORUM Eurion, alors un suivi de proximité identique à celui des locataires actuels, et un plan d'amélioration continue sont mis en place avec nos équipes.

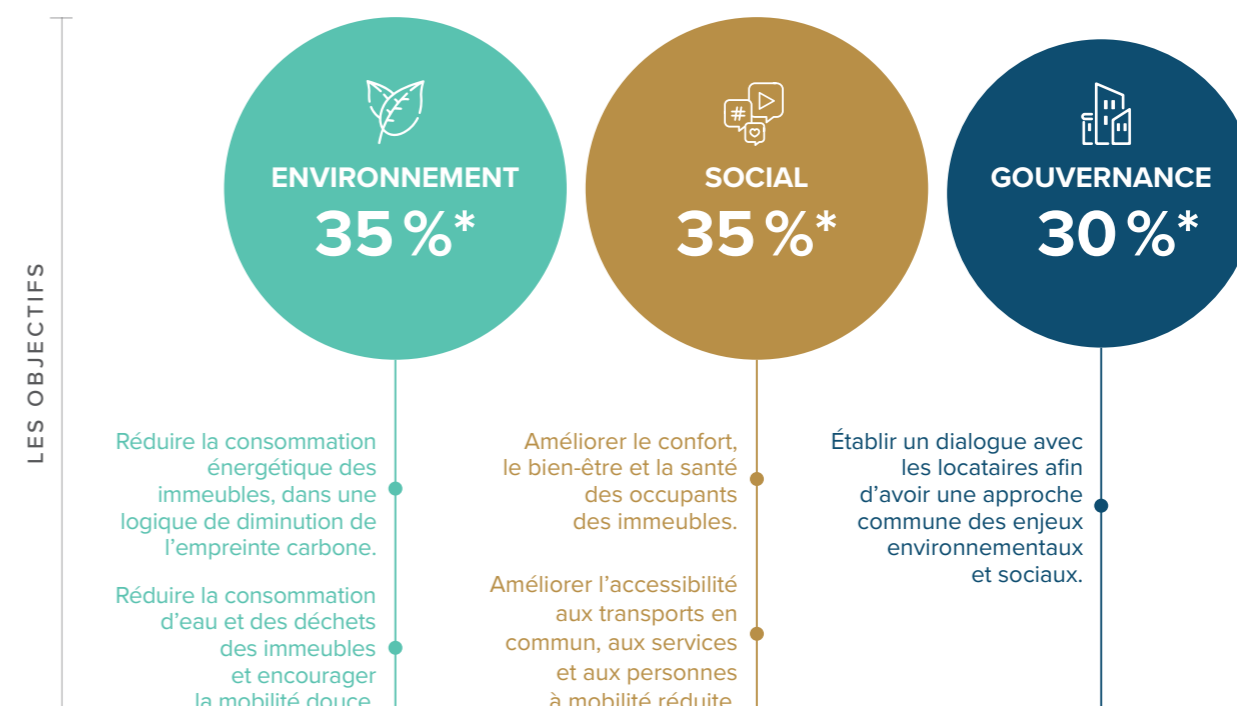


Les moyens humains

L'évaluation ESG de l'ensemble des immeubles du fonds CORUM Eurion est pondérée au moins une fois par an par l'équipe de gestion immobilière de CORUM Asset Management, sous la supervision d'un référent ESG interne. La mise en place de la démarche ISR de CORUM Eurion a par ailleurs mobilisé d'autres équipes du groupe CORUM (plus de 80 collaborateurs des départements marketing, communication, conformité, finance, etc.). L'objectif est ainsi de pouvoir compter sur un socle d'expertises en interne, qui permettra d'assurer la pérennité de l'engagement et des actions.

Les objectifs

Pour CORUM Eurion, l'intégration des critères ESG dans sa stratégie de sélection et de gestion de ses immeubles, se structure autour des objectifs suivants :



*Pondérations choisies par CORUM Eurion dans l'outil de notation

QUELS BÉNÉFICES POUR LES ÉPARGNANTS ?

Au travers de cette démarche, en plus de contribuer, à l'échelle de l'épargnant, à une économie plus durable et responsable, CORUM Asset Management cherche à :

- **Valoriser le patrimoine sur le long terme** : améliorer les performances ESG de ses immeubles afin de les rendre plus attractifs à de potentiels futurs locataires ou acquéreurs.
- **Fidéliser les locataires** : fournir des services aux occupants afin d'améliorer leur satisfaction, et de les encourager à rester plus longtemps dans les immeubles.

Le développement des aspects environnementaux des immeubles permettra par exemple de réduire leur facture énergétique, qui est au centre de la stratégie ISR de CORUM Eurion.

- **Anticiper les évolutions réglementaires** et être en phase avec les exigences environnementales, sociales et de gouvernance de demain.

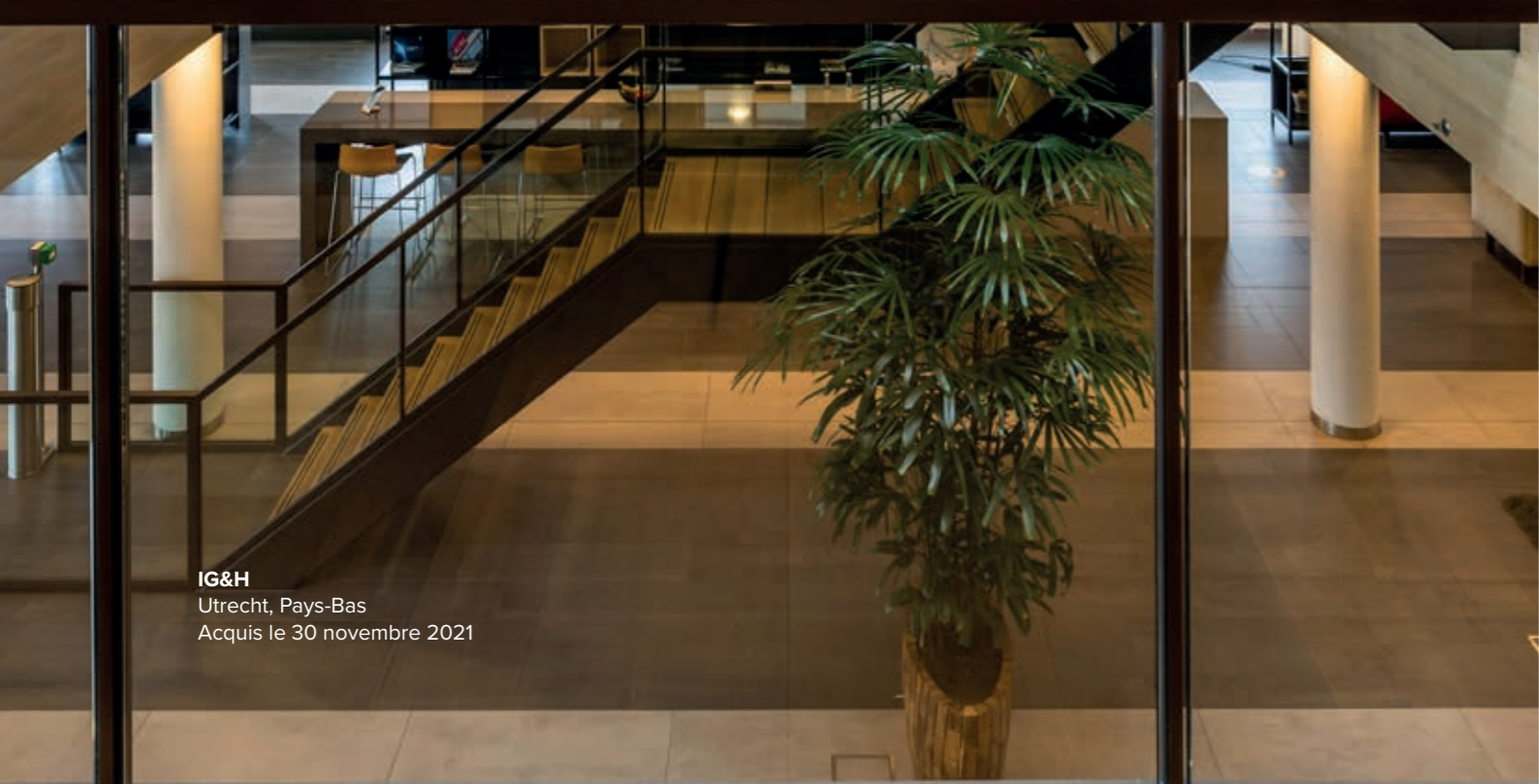


BRAND LOYALTY INTERNATIONAL BV
Den Bosch, Pays-Bas
Acquis le 29 juillet 2022



NOS ENGAGEMENTS

Notre démarche ISR n'a d'intérêt que si elle est partagée avec tous ceux qui y sont associés : les équipes du groupe CORUM, les épargnants associés de CORUM Eurion, les locataires, mais aussi nos prestataires de services.



IG&H
Utrecht, Pays-Bas
Acquis le 30 novembre 2021

71%

DES COLLABORATEURS IMPLIQUÉS
dans la démarche ISR de CORUM Eurion, ont suivi la formation ESG interne.

Nous sommes convaincus qu'il est nécessaire que les employés du groupe CORUM se sentent concernés par cette démarche ISR. Autrement, comment pourrions-nous atteindre les objectifs retenus ? Nous avons donc mis en place une formation ESG complète, d'abord à destination des collaborateurs impliqués dans cette démarche, avant un déploiement plus global au sein de toute l'entreprise. Nous nous engageons également à améliorer notre propre politique RSE au sein du groupe CORUM, en collaboration avec tous nos employés. Nous continuons ainsi de faire avancer nos différentes initiatives en lien avec tous les collaborateurs : réduction des déchets (et en particulier du plastique), de la consommation d'eau et d'énergie, accès à des espaces de travail accueillants et confortables, proximité du management, égalité de traitement sur les salaires, etc.

87%

DES LOCATAIRES DES IMMEUBLES
de CORUM Eurion ont été contactés afin de recueillir leurs besoins en termes d'amélioration ESG.



PFIZER, GOOGLE, ...
Dublin, Irlande
Acquis le 30 septembre 2022

19%

DES CLIENTS CORUM L'ÉPARGNE
ont investi dans des produits labellisés ISR.

La transparence est une de nos valeurs clés. Et nous nous engageons toujours à ce que nos épargnants bénéficient d'une communication régulière, claire, basée sur des informations précises. Le sujet de notre démarche ISR ne fait pas exception. La méthodologie et les détails de la démarche retenue pour CORUM Eurion seront les plus accessibles possibles pour tous, épargnants ou non. Et la stratégie d'acquisition sera poursuivie avec un objectif d'appréciation du patrimoine sur le long terme, en intégrant des critères ESG dans la sélection des immeubles et ce, sans contradiction avec la recherche de performance.

Pour les travaux importants, les prestataires retenus sont incités à mettre en place une démarche ESG. Nous ne sélectionnons que des prestataires qui nous ont apporté des garanties sur leur propre politique ESG. A mesure que croît le patrimoine de CORUM Eurion, nous travaillons avec des prestataires toujours plus nombreux. Notons toutefois que cela n'affecte pas la proportion de ceux qui suivent une politique ESG, au contraire : ils sont de plus en plus nombreux ! Par ailleurs, nous nous engageons également à intégrer une annexe ESG dans les contrats que nous signons avec eux. Nous nous assurons ainsi que nos intérêts sont alignés en vue de l'amélioration des performances ESG des immeubles.

78%

DES PRESTATAIRES
ont déjà formalisé une politique ESG.

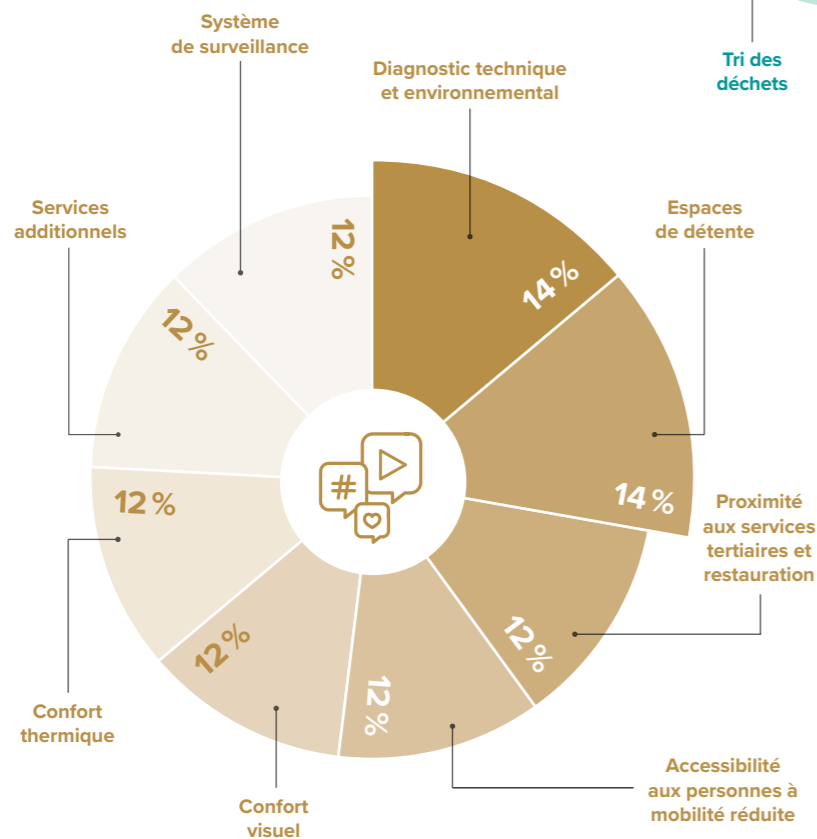
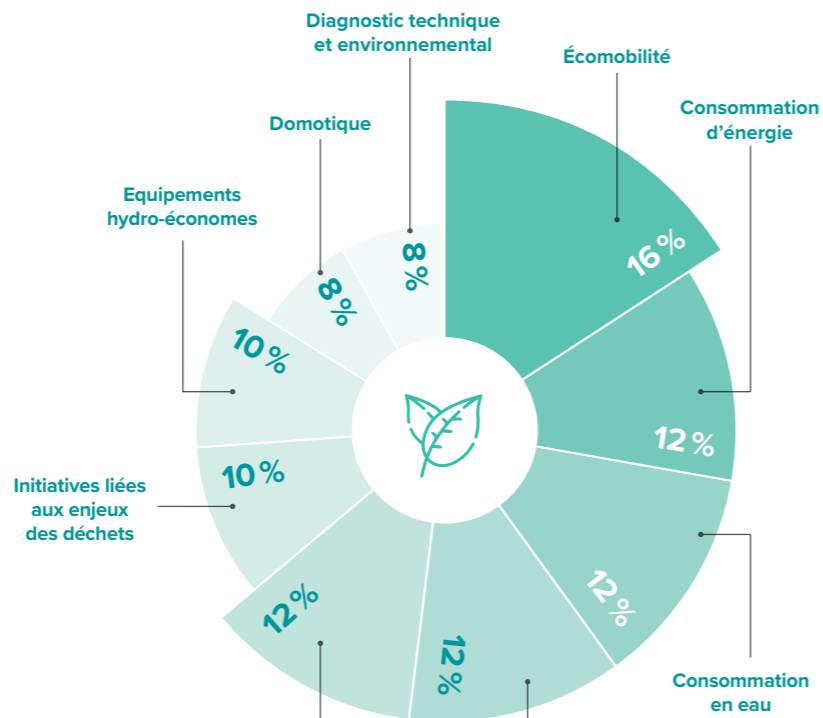
CRITÈRES DE NOTATION ESG

Afin d'évaluer la performance ESG des immeubles, nous avons retenu vingt-trois critères couvrant les domaines environnementaux, sociaux et de gouvernance. Fidèles à nos valeurs de transparence, nous partageons avec vous ces critères ainsi que leur part dans la notation globale des immeubles.

9 CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

et leur importance dans ce domaine (le domaine environnement compte pour 35 % de la note ESG totale)

Les critères environnementaux mesurent les effets directs ou indirects de l'immeuble et de son locataire sur l'environnement.



8 CRITÈRES SOCIAUX

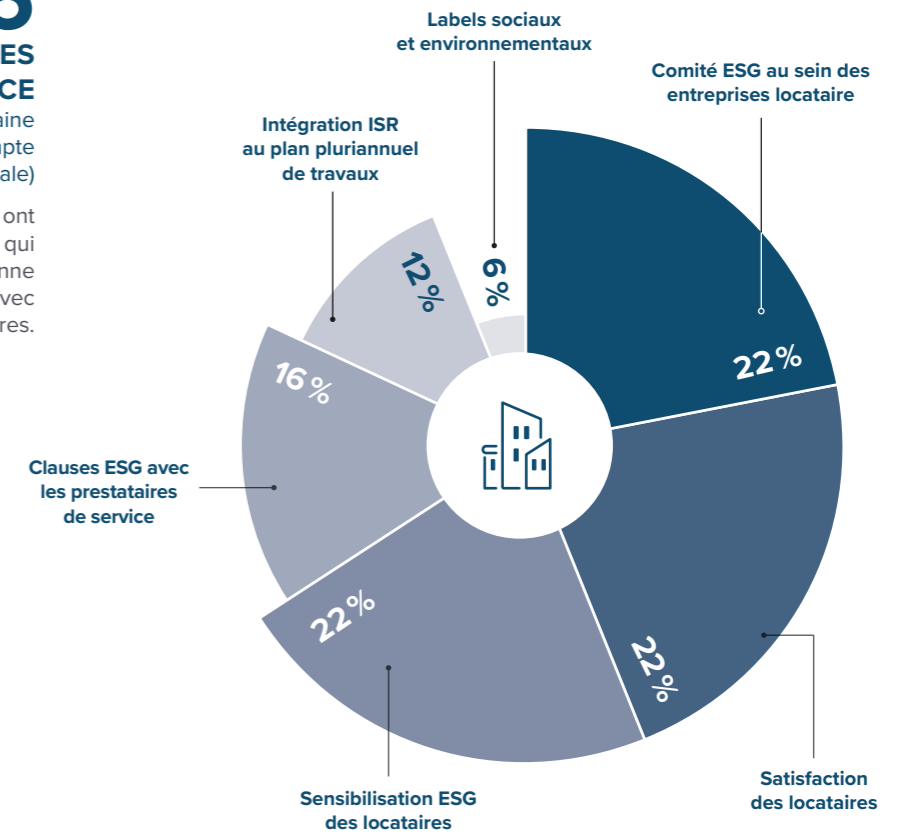
et leur importance dans ce domaine (le domaine social compte pour 35 % de la note ESG totale)

Les critères sociaux portent sur l'action menée par tous en matière de confort, sécurité, conditions de travail, etc.

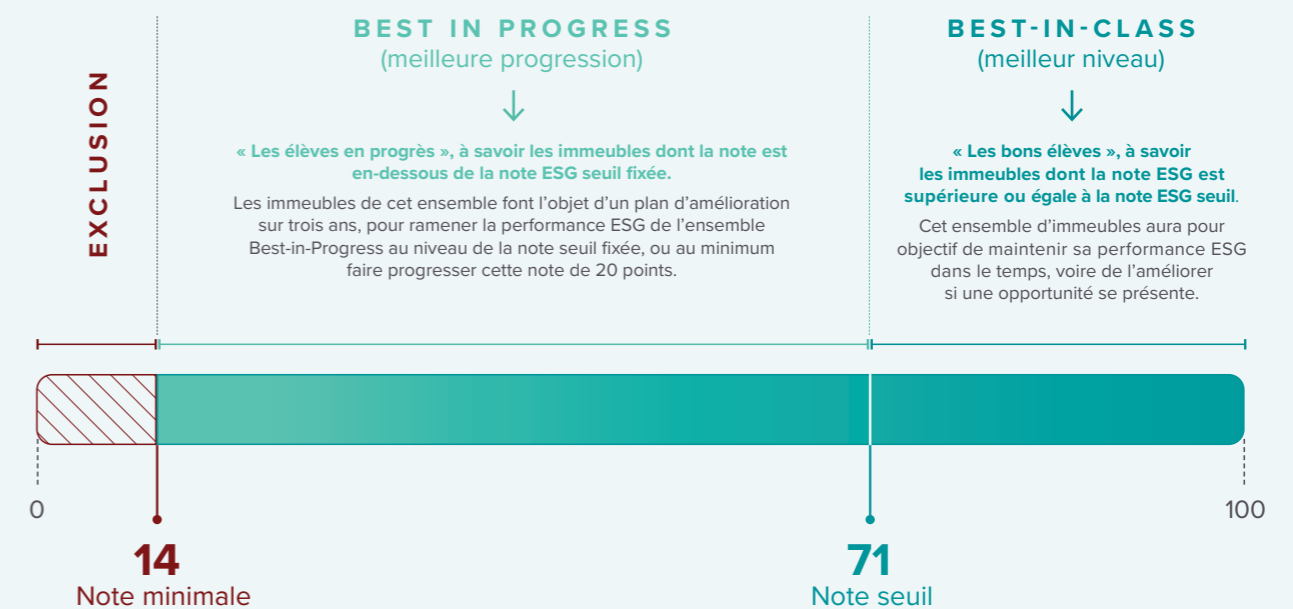
6 CRITÈRES DE GOUVERNANCE

et leur importance dans ce domaine (le domaine gouvernance compte pour 30 % de la note ESG totale)

Les critères de gouvernance ont trait à l'ensemble des mesures qui permettent d'assurer une bonne collaboration avec l'ensemble avec les locataires et les prestataires.



Ces vingt-trois critères et la part qu'ils représentent dans le score de chacun des trois domaines ESG constituent la grille de notation ESG de CORUM Eurion. Ils nous permettent de déterminer une note ESG pour chacun des immeubles, comprise entre 0 et 100. Dans le cadre du label ISR immobilier, nous avons défini une note ESG minimale (ou dite « seuil ») pour chaque immeuble. Elle nous permet de classer les immeubles en deux catégories distinctes :



Nous avons également décidé d'intégrer une note ESG minimale d'exclusion à la démarche ISR de CORUM Eurion. Ainsi, un immeuble étudié dont la note ESG avant acquisition serait inférieure à cette note minimale, ne pourra pas être acquis par CORUM Eurion, car incompatible avec notre stratégie.



CORUM EURION PERFORMANCE ESG DU PORTEFEUILLE

Indicateurs de performance
Indicateurs environnementaux
Indicateurs sociaux
Indicateurs de gouvernance



8 IMMEUBLES ACQUIS
par CORUM Eurion
en 2022



LES INDICATEURS DE PERFORMANCE

Nous avons retenu 8 principaux indicateurs, parmi 23 critères environnementaux, sociaux et de gouvernance, pour l'évaluation et le suivi de la performance ESG des Immeubles de CORUM Eurion.

8 INDICATEURS DE REPORTING CLÉS RETENUS

PFIZER, GOOGLE, ...
Dublin, Irlande
Acquis le 30 septembre 2022



SERVIFORM
Madrid, Espagne
Acquis le 29 juillet 2022



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Consommation d'énergie finale des immeubles, exprimée en kWhEP/m² par an (kWhEP d'énergie consommée par m² d'immobilier sur une année).



PERFORMANCE CARBONE

Empreinte carbone des immeubles au travers de leurs émissions de gaz à effet de serre, exprimées en kgCO₂eq/m² par an (kgCO₂ de gaz à effet de serre consommé par m² d'immobilier sur une année).



PERFORMANCE EAU

Consommation d'eau des immeubles, exprimée en m³/m² par an (m³ d'eau consommé par m² de surface immobilière sur une année).



ÉCOMOBILITÉ

Encouragement aux écomobilités via l'intégration de garages à vélos sécurisés, emplacements de covoiturage ou encore stations de recharge pour véhicules électriques dans les immeubles.



PROXIMITÉ AUX TRANSPORTS EN COMMUN

Accessibilité des immeubles en transports en commun, afin de favoriser ce moyen de transport pour s'y rendre.



ESPACES DÉTENTE

Transition vers l'immobilier d'entreprise de demain : la présence d'espaces de détente au sein des immeubles, ainsi que leur intégration lorsqu'ils n'existaient pas.



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 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.

PERFORMANCES DU PORTEFEUILLE

au 31/12/2022

ESG

56,1 %

ENVIRONNEMENTALE

59,3 %

SOCIALE

91,1 %

GOUVERNANCE

11,4 %

8 INDICATEURS DE REPORTING CLÉS RETENUS

Ces 8 indicateurs sont représentatifs de la stratégie globale et du score ESG du fonds CORUM Eurion et des immeubles qui le composent. Ils ont été retenus pour leur importance particulière dans la stratégie ESG de CORUM Eurion.

Ils reflètent notre volonté d'améliorer durablement les caractéristiques environnementales des immeubles tout en offrant à leurs occupants des espaces accueillants et confortables.

INDICATEURS

ENVIRONNEMENTAUX



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

NOS IMMEUBLES	VS	MOYENNE
164,5		306,3
Consommation d'énergie primaire des immeubles, exprimée en kWhEP/m ² par an ¹ .		Consommation moyenne en 2022 (OID).

TAUX DE COUVERTURE

PÉRIMÈTRE
100 % Ensemble des immeubles du fonds CORUM Eurion.

MÉTHODE DE CALCUL

Pour chaque immeuble, nous utilisons des diagnostics de performance énergétique ou les données Deepki* lorsqu'elles sont disponibles. La moyenne est ensuite calculée par rapport à la surface des immeubles. Pour établir une référence, nous établissons une moyenne sur la base du standard de marché (donné par le GRESB ou l'OID, par type d'immeuble) ramené à la surface de l'immeuble.

DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

- Manque potentiel de fiabilité des diagnostics de performance énergétique. La récupération des données de consommation réelles nécessite l'engagement des locataires.
- Données de référence parfois opaques au niveau européen.
- Difficulté de mettre en relation les données de référence avec nos types d'immeubles.

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT

Les performances énergétiques sont en progression par rapport à l'an dernier (-10 % de consommation au m²), du fait de l'acquisition d'immeubles présentant de meilleures performances énergétiques.

ACTIONS MISES EN ŒUVRE

Lors de l'année passée nous avons acheté des immeubles avec de meilleures performances énergétiques et travaillons à améliorer les performances et la durabilité de chacun d'entre eux. Nous sensibilisons également nos locataires aux pratiques environnementales et travaillons avec Deepki pour suivre les consommations d'énergie et les émissions de carbone de nos immeubles.



PERFORMANCE CARBONE

NOS IMMEUBLES	VS	MOYENNE
35,3		36,3
Empreinte carbone des immeubles au travers de leurs émissions de gaz à effet de serre, exprimées en kgCO ₂ eq/m ² par an.		Consommation moyenne en Europe de l'Ouest en 2021. (Sources : GRESB ² et OID ³)

TAUX DE COUVERTURE

PÉRIMÈTRE
100 % Ensemble des immeubles du fonds CORUM Eurion.

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT

La performance carbone est en hausse de 13 % grâce à l'acquisition d'immeubles à haute performance énergétique, mais impactée par le mix énergétique de certains pays.



PERFORMANCE EAU

NOS IMMEUBLES	VS	MOYENNE
0,304		0,484
Consommation d'eau des immeubles, exprimés en m ³ / m ² par an.		Consommation moyenne en Europe de l'Ouest en 2021. (Source : GRESB)

TAUX DE COUVERTURE

PÉRIMÈTRE
29,8 % Ensemble des immeubles du fonds CORUM Eurion.

MÉTHODE DE CALCUL

Nous travaillons avec Deepki* pour récupérer la consommation en eau de nos immeubles. Nous établissons pour chaque secteur une moyenne sur la base du standard de marché (donnée par le GRESB) ramené à la surface de l'immeuble.

DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

- Processus de récupération des données long.
- Données de référence opaques au niveau européens, ce qui rend la comparaison avec nos immeubles difficile.

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT

Le taux de couverture approche le tiers du périmètre cette année, avec de meilleures performances que le benchmark pour les immeubles dont nous avons l'information. Cependant, une belle marge de progression demeure.

ACTIONS MISES EN ŒUVRE

Nous travaillons avec Deepki pour suivre la consommation en eau de nos immeubles et améliorer la couverture de cet indicateur. Nous allons installer des équipements plus économes et sensibiliser les locataires à une consommation raisonnée pour améliorer progressivement les performances en eau de nos immeubles.



ÉCOMOBILITÉ

NOS IMMEUBLES	VS	MOYENNE
80 %		-
Part d'immeubles présentant au moins une installation incitant à l'utilisation des mobilités douces.		Pas de benchmark identifié à date.

TAUX DE COUVERTURE

PÉRIMÈTRE
100 % Ensemble des immeubles du fonds CORUM Eurion.

MÉTHODE DE CALCUL

Nous établissons une moyenne en divisant le nombre d'immeubles proposant au moins une installation incitant aux mobilités douces par le nombre d'immeuble étudiés.

DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

L'information concernant les stations de vélo-partage reste complexe à obtenir.

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT

Nous notons une amélioration à la marge de la part de nos immeubles offrant ce type de solution incitant aux mobilités douces.

ACTIONS MISES EN ŒUVRE

80 % de nos immeubles sont équipés d'installations pour les mobilités douces. Nous encourageons les occupants à utiliser ces solutions et discutons avec eux de l'ajout d'autres options. Nous interrogeons également les nouveaux locataires sur leur intérêt pour les solutions de mobilité douce.

1. Adaptation du benchmark pour tenir compte des différences entre les données de consommation énergétique de cette année (en kWhEP/m² par an) et de l'année dernière (en kWhEP/m² par an).

2. GRESB = Global Real Estate Sustainability Benchmark.

3. OID = Observatoire de l'Immobilier Durable.

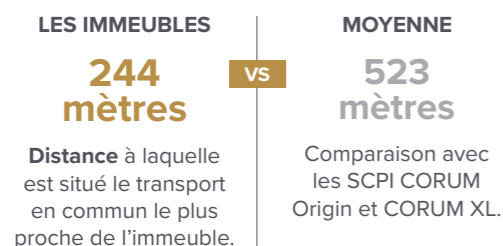
* Deepki offre des solutions pour collecter les données de consommations (énergétiques, eau, etc.) et émissions carbone.

INDICATEURS

SOCIAUX



TRANSPORTS EN COMMUN



TAUX DE COUVERTURE



MÉTHODE DE CALCUL

Nous établissons une moyenne de la distance, en mètres, entre l'immeuble et le transport en commun le plus proche.

DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

Nous sommes obligés d'utiliser une référence interne, du fait de l'opacité de l'indicateur.

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT

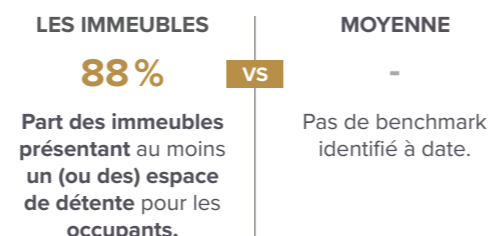
En 2022, CORUM Eurion a acquis des immeubles situés plus près des transports en commun.

ACTIONS MISES EN ŒUVRE

La proximité d'un immeuble aux transports en commun évolue généralement sur le long terme, c'est pourquoi, pour faire évoluer ce critère, CORUM Eurion a acquis des immeubles proches des transports dès leur acquisition.



ESPACES DÉTENTE



TAUX DE COUVERTURE



MÉTHODE DE CALCUL

Nous établissons une moyenne du nombre d'immeubles proposant un espace de détente, divisé par le nombre d'immeubles étudiés.

DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

Nous devons définir ce qu'est un « espace de détente » afin de s'assurer que tous les interlocuteurs impliqués parlent de la même chose.

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT

Près de 90 % des immeubles de CORUM Eurion présentent des espaces de détente (88 % en 2022, contre 82,4 % en 2021).

ACTIONS MISES EN ŒUVRE

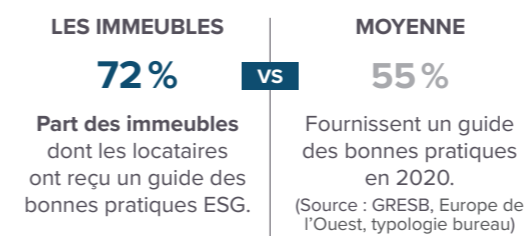
Notre stratégie consiste à investir dans des immeubles dotés d'espaces de détente et à travailler à la création de tels espaces dans ceux qui n'en ont pas encore.

INDICATEURS

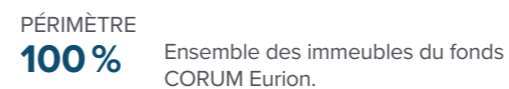
DE GOUVERNANCE



SENSIBILISATION DES LOCATAIRES



TAUX DE COUVERTURE



MÉTHODE DE CALCUL

Nous établissons une moyenne du nombre d'immeubles dont les locataires ont reçu un guide des bonnes pratiques ESG divisé par le nombre d'immeubles étudiés.

DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

L'adaptation du guide des bonnes pratiques à chaque typologie d'immeuble est nécessaire, celui-ci étant à envoyer à l'ensemble de nos occupants.

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT

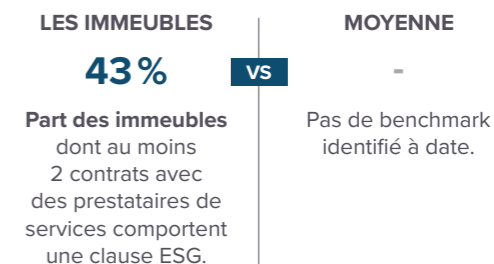
L'indicateur diminue légèrement, CORUM Eurion ayant acquis de nouvelles typologies d'immeubles fin 2022, le guide des bonnes pratiques ESG n'a pas encore été envoyé.

ACTIONS MISES EN ŒUVRE

Nous avons partagé un guide ESG avec nos locataires de bureaux et travaillons sur un guide équivalent pour les locataires de commerces. Nous sensibiliserons nos locataires aux bonnes pratiques ESG et leur proposerons des formations et événements en lien avec l'environnement très prochainement.



CLAUSES ESG



TAUX DE COUVERTURE



MÉTHODE DE CALCUL

Nous établissons une moyenne du nombre d'immeubles présentant au moins 2 contrats prestataires comportant une clause ESG⁽⁵⁾ divisé par le nombre d'immeubles étudiés.

DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

L'amendement des contrats avec une clause ESG est rarement priorisé. De plus, cela nécessite d'importantes discussions avec les locataires, dont les prestataires (avec qui ils contractent directement) sont pour la plupart déjà en place.

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT

L'indicateur recule. Il y a de nombreux immeubles acquis en 2022 pour lesquels nous n'avons pas encore l'information.

ACTIONS MISES EN ŒUVRE

Nous allons travailler avec les prestataires de chaque immeuble de CORUM Eurion pour intégrer davantage de clauses ESG dans leurs contrats, et réviserons les contrats des nouveaux prestataires lors de nos nouvelles acquisitions.

5. Ou dont tous les contrats comportent des clauses ESG si moins de 2 prestataires sont en activité sur l'immeuble.
* Un immeuble industriel (Fusion Fuel, Benavente) n'est pas pris en compte car il n'y a pas de transport en commun proche de l'immeuble (nous ne pouvons renseigner de données précise)



CORUM EURION PERFORMANCE ESG DES IMMEUBLES

Les immeubles les plus importants
Les immeubles les mieux notés
Les immeubles les moins bien notés



765 MILLIONS D'EUROS
d'épargne collectée
au 31 décembre 2022

LES IMMEUBLES LES PLUS IMPORTANTES

Nous vous présentons ici les cinq immeubles ayant la valeur vénale* la plus importante parmi tous les immeubles de CORUM Eurion. La valeur vénale d'un immeuble correspond à la valeur estimée par un expert immobilier indépendant.

VILLE	LOCATAIRES	NOTE ESG
Dublin	Multi-locataires	54 %
Helsinki	Metso Outotec Oyj	66 %
Amsterdam	EV Charged B.V. et Concentrix International Europe B.V.	65 %
Den Bosch	Brand Loyalty	66 %
Milan	Volkswagen Leasing GmbH	57 %

* Valeur vénale fournie par des experts indépendants à fin 2022 pour l'ensemble des immeubles du patrimoine.

LES IMMEUBLES LES PLUS IMPORTANTS

IRLANDE

Multi-locataires | Dublin
ACQUIS LE 30 SEPTEMBRE 2022

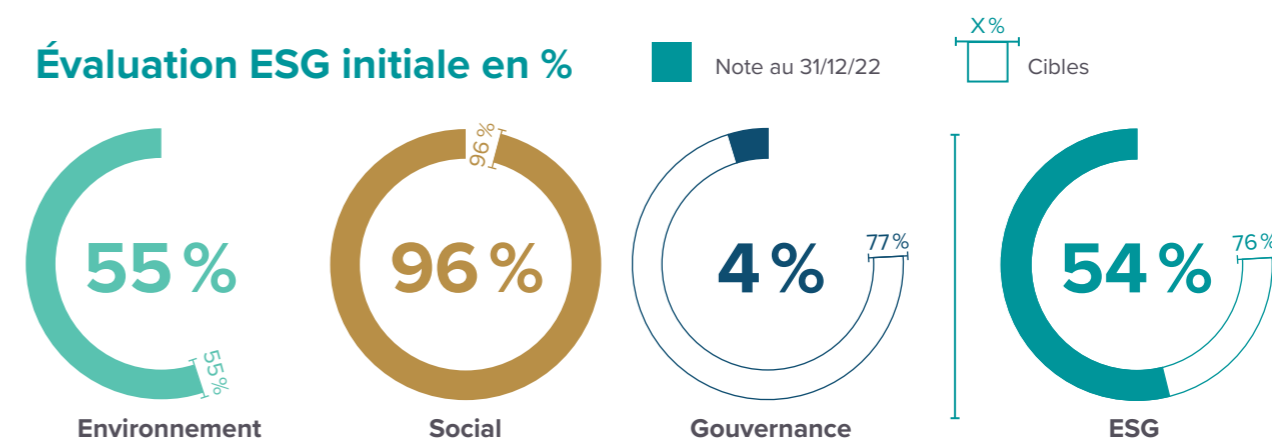
Prix d'acquisition : 100 M€
Surface : 10 000 m²
Typologie : Bureaux
Durée de bail à l'acquisition : 7,3 ans

BEST IN PROGRESS

L'immeuble est situé à Dublin, à quelques pas des docks. Il est très bien desservi notamment par les transports en commun. 80 % de la surface de l'immeuble a été rénovée entre 2019 et 2021 à des niveaux de standards élevés.



Évaluation ESG initiale en %



Indicateurs : les différents impacts

- La consommation énergétique s'élève à 282 kWhEP/m² par an, à peine plus performant que la référence de marché (-8 %).
- Les émissions carbone sont estimées à 54,3 kgCO₂/m² par an, l'immeuble est 45 % moins performant que la référence de marché (cette situation est fréquente pour les immeubles Irlandais dont le mix énergétique émet souvent plus de GES (gaz à effet de serre)).
- Non disponible à date.
- L'immeuble propose des stations de recharge pour les véhicules électriques, un garage à vélos et présente des places pour le covoiturage.
- Le bus le plus proche est situé à 240 mètres de l'immeuble.
- L'immeuble dispose d'un espace de détente pour ses occupants.
- Le locataire n'a pas encore reçu de guide de bonnes pratiques ESG au bureau. Il en recevra un très prochainement.
- Pas d'information actuellement (absent du taux de couverture).

Axes d'amélioration

Les performances environnementales et sociales de cet immeuble situé à Dublin sont d'ores et déjà correctes, avec une performance énergétique encore perfectible. Pour l'année à venir, il est

nécessaire de travailler à récupérer les informations concernant la performance eau de l'immeuble et de mettre en place un dialogue constant avec les locataires afin d'améliorer la performance de

l'immeuble en termes de gouvernance. L'immeuble ayant été acquis relativement récemment, ces actions seront mises en place progressivement.

LES IMMEUBLES LES PLUS IMPORTANTS

FINLANDE

Metso Outotec Oyj | Espoo
ACQUIS LE 29 DECEMBRE 2021

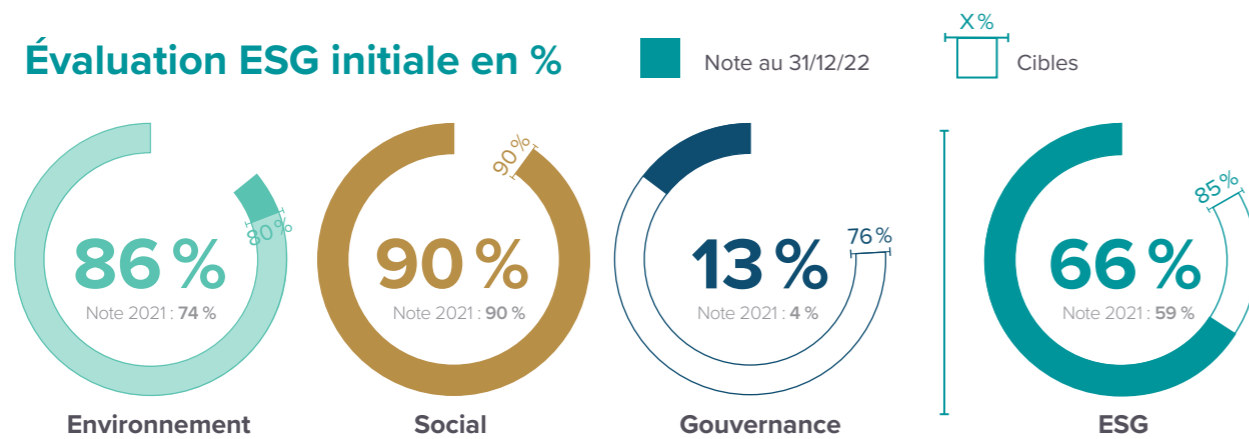
Prix d'acquisition : 75,63 M€
Surface : 14 376 m²
Typologie : Bureaux
Durée de bail à l'acquisition : 7,5 ans

BEST IN PROGRESS

Le bâtiment est situé dans le quartier d'Espoo, à l'ouest de la ville, à seulement 350 mètres d'une station de métro. Construit en 2014, l'immeuble est composé de 3 ailes reliées entre elles.



Évaluation ESG initiale en %



Indicateurs : les différents impacts

- | | |
|---|---|
| <p>1 La consommation énergétique s'élève à 99 kWhEP/m² par an, 68 % plus performant que la référence de marché.</p> | <p>5 Les lignes de bus les plus proches se situent à 350 mètres de l'immeuble.</p> |
| <p>2 Les émissions carbone sont estimées à 16,1 kgCO₂/m² par an, l'immeuble est 57 % plus performant que la référence de marché.</p> | <p>6 L'immeuble dispose d'un espace de détente pour ses occupants.</p> |
| <p>3 La consommation en eau a été mesurée à 0,188 m³/m² par an, l'immeuble est 62 % plus performant que la référence de marché.</p> | <p>7 Le locataire a reçu un guide de bonnes pratiques ESG au bureau.</p> |
| <p>4 L'immeuble propose des stations de recharge pour les véhicules électriques. Il est également situé à moins de 500 mètres d'une station de vélos en libre-service.</p> | <p>8 Les contrats avec les prestataires de l'immeuble ne présentent actuellement pas de clauses ESG.</p> |

Axes d'amélioration

Cet immeuble possède des caractéristiques environnementales et sociales bien au-delà des standards de marché, si bien que ça ne sera pas sur ces points que nous travaillerons à améliorer les caractéristiques ESG de l'immeuble dès les mois à venir. Même l'information relative à la consommation en eau, que nous n'avions pas l'an dernier, présente une sur-

performance par rapport au marché. Nous pouvons toutefois continuer d'améliorer la performance de l'immeuble sur les critères de gouvernance, en mettant en place des actions à destination des locataires principalement. Certaines ont été initiées cette année, d'autres vont l'être dans les mois à venir.

LES IMMEUBLES LES PLUS IMPORTANTS

PAYS-BAS

Multi-locataires | Amsterdam
ACQUIS LE 12 AOÛT 2022

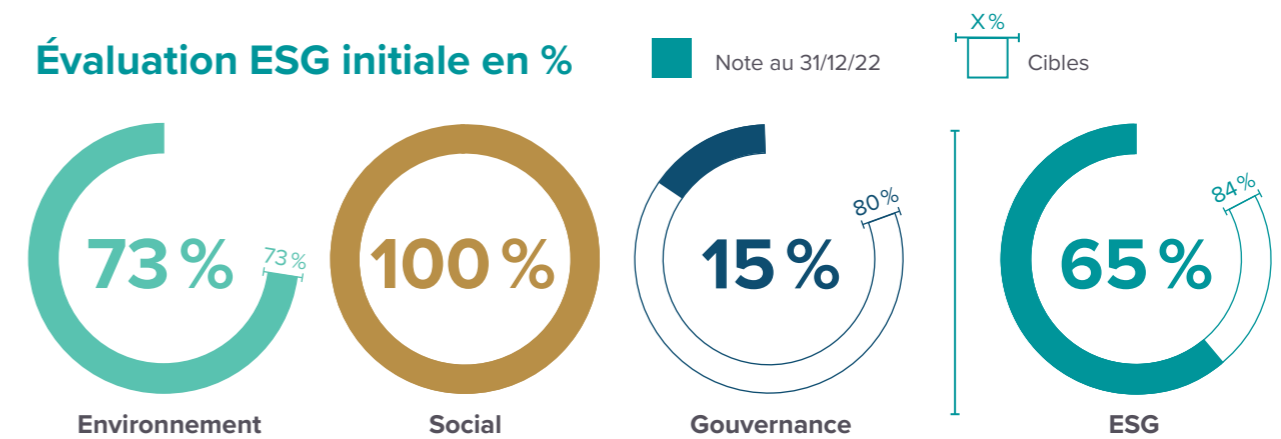
Prix à l'acquisition : 71 M€
Surface : 19 278 m²
Typologie : Bureaux
Durée de bail à l'acquisition : 6,3 ans

BEST IN PROGRESS

L'immeuble, utilisé comme espace de bureaux, a été rénové entre 2018 et 2020 afin de répondre à des standards plus élevés en termes de critères ESG. Il a obtenu la notation énergétique A+++ ainsi que la certification BREEAM « Excellent » et la conformité CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) jusqu'en 2035.



Évaluation ESG initiale en %



Indicateurs : les différents impacts

- | | |
|---|---|
| <p>1 La consommation énergétique s'élève à 79 kWhEP/m² par an, 74 % plus performant que la référence de marché.</p> | <p>5 Les lignes de bus les plus proches se situent à 190 mètres de l'immeuble.</p> |
| <p>2 Les émissions carbone sont estimées à 16,1 kgCO₂/m² par an, l'immeuble est 57 % plus performant que la référence de marché.</p> | <p>6 L'immeuble dispose d'un espace de détente pour ses occupants.</p> |
| <p>3 Non disponible à date.</p> | <p>7 Le locataire n'a pas encore reçu de guide de bonnes pratiques ESG au bureau. Il en recevra un très prochainement.</p> |
| <p>4 L'immeuble propose des stations de recharge pour les véhicules électriques, un garage à vélos et présente des places pour le covoiturage.</p> | <p>8 Les contrats avec l'ensemble des prestataires de services de l'immeuble (espaces verts, nettoyage et déchets) présentent des clauses ESG.</p> |

Axes d'amélioration

Cet immeuble, acquis au second semestre 2022, présente des performances environnementales et sociales au-delà des standards observés sur le marché (en atteste la note de 100/100 du domaine social). Nous pouvons toutefois améliorer la performance ESG de l'immeuble au travers du domaine gouvernance en nous impliquant davantage dans le dialogue avec le locataire. Cette démarche est en cours et se mettra en place progressivement.

LES IMMEUBLES LES PLUS IMPORTANTS

PAYS-BAS

Brand Loyalty International BV | Den Bosch
ACQUIS LE 29 JUILLET 2022

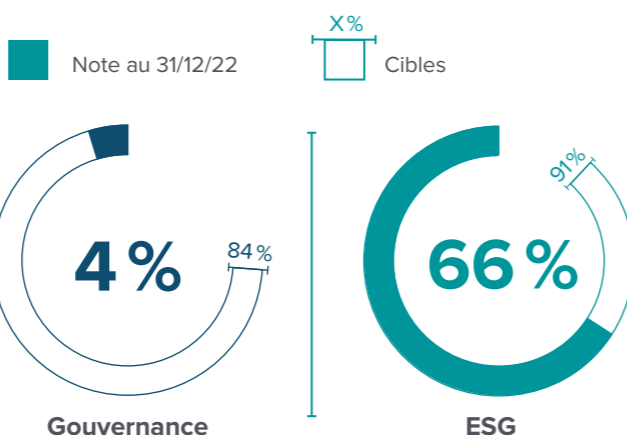
Prix d'acquisition : 50 M€
Surface : 12 372 m²
Typologie : Bureaux
Durée de bail à l'acquisition : 11,4 ans

BEST IN PROGRESS

L'immeuble est situé dans le centre de Den Bosch. Il offre une excellente connexion aux transports publics et bénéficie d'une certification BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) avec le score « Good » (bon).



Évaluation ESG initiale en %



Indicateurs : les différents impacts

- | | |
|--|---|
| <p>1 La consommation énergétique s'élève à 133 kWhEP/m² par an, 57 % plus performant que la référence de marché.</p> | <p>5 Le bus le plus proche se situe à 220 mètres de l'immeuble, et le train à 700 mètres.</p> |
| <p>2 Les émissions carbone sont estimées à 29,0 kgCO₂/m² par an, l'immeuble est 23 % plus performant que la référence de marché.</p> | <p>6 L'immeuble dispose d'un espace de détente pour ses occupants.</p> |
| <p>3 La consommation en eau a été mesurée à 0,208 m³/m² par an, l'immeuble est 58 % plus performant que la référence de marché.</p> | <p>7 Le locataire n'a pas encore reçu de guide de bonnes pratiques ESG au bureau. Il en recevra un très prochainement.</p> |
| <p>4 L'immeuble propose des stations de recharge pour les véhicules électriques, un garage à vélos et présente des places pour le covoiturage.</p> | <p>8 Le locataire traite directement avec les prestataires de l'immeuble (espaces verts, multi-technique, nettoyage et déchets). Nous n'avons pas encore l'information sur la présence ou non de clauses ESG dans les contrats.</p> |

Axes d'amélioration

Cet immeuble situé aux Pays-Bas a été acquis au second semestre 2022. Les domaines environnementaux et sociaux de l'immeuble affichent déjà des performances supérieures aux standards du marché. L'amélioration de la

performance extra-financière de l'immeuble se fera donc davantage au travers de la gouvernance en mettant en place un dialogue constant avec le locataire sur les sujets sociaux et environnementaux.

LES IMMEUBLES LES PLUS IMPORTANTS

ITALIE

Volkswagen Leasing GmbH | Milan
ACQUIS LE 21 AVRIL 2022

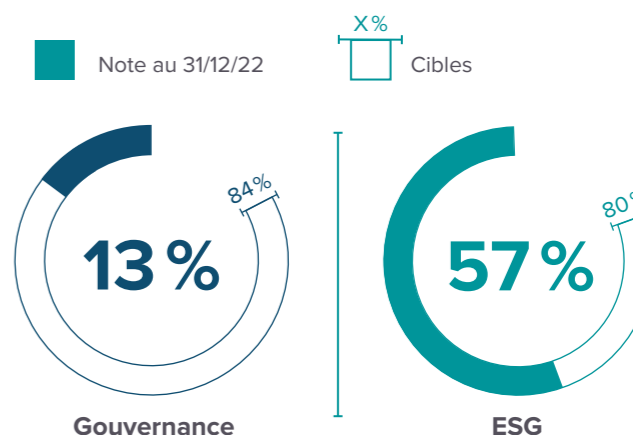
Prix d'acquisition : 36 M€
Surface : 10 647 m²
Typologie : Bureau
Durée de bail à l'acquisition : 6,7 ans

BEST IN PROGRESS

L'ensemble immobilier se compose de deux bâtiments distincts reliés entre eux. L'ensemble a été entièrement rénové entre 2018 et 2020. Les espaces de bureaux bénéficient d'une excellente luminosité naturelle grâce à une façade vitrée moderne.



Évaluation ESG initiale en %



Indicateurs : les différents impacts

- | | |
|---|--|
| <p>1 La consommation énergétique s'élève à 154 kWhEP/m² par an, 50 % plus performant que la référence de marché.</p> | <p>5 Le bus le plus proche se situe à 81 mètres de l'immeuble, et le train à 500 mètres.</p> |
| <p>2 Les émissions carbone sont estimées à 34,2 kgCO₂/m² par an, l'immeuble est 9 % plus performant que la référence de marché.</p> | <p>6 L'immeuble dispose d'un espace de détente pour ses occupants.</p> |
| <p>3 Non disponible à date.</p> | <p>7 Le locataire a reçu un guide de bonnes pratiques ESG au bureau</p> |
| <p>4 L'immeuble propose des stations de recharge pour les véhicules électriques et un garage à vélos.</p> | <p>8 Les contrats avec les prestataires de l'immeuble ne présentent actuellement pas de clauses ESG.</p> |

Axes d'amélioration

Cet immeuble acquis en 2022 et situé à Milan présente des caractéristiques environnementales et sociales satisfaisantes. Toutefois, la performance environnementale reste perfectible, notamment en améliorant les sujets liés au traitement

des déchets dans l'immeuble. La gouvernance de l'immeuble peut elle aussi être améliorée en continuant d'instaurer un dialogue avec le locataire sur les sujets environnementaux et sociaux (dialogue déjà initié).

LES IMMEUBLES LES MIEUX NOTÉS

Nous vous présentons ici les cinq immeubles ayant la meilleure note ESG parmi tous les immeubles de CORUM Eurion. Autrement dit, les 5 immeubles ayant les meilleures performances dans les domaines environnementaux, sociaux et de gouvernance.

VILLE	LOCATAIRES	NOTE ESG
Den Bosch	Brand Loyalty	66 %
Helsinki	Metso Outotec Oyj	66 %
Amsterdam	Multi-locataires	65 %
Amstelveen	KPMG	62 %
Barcelone	Mairie de Barcelone	61 %

LES IMMEUBLES LES MIEUX NOTÉS

PAYS-BAS

Brand Loyalty International BV | Den Bosch
ACQUIS LE 29 JUILLET 2022

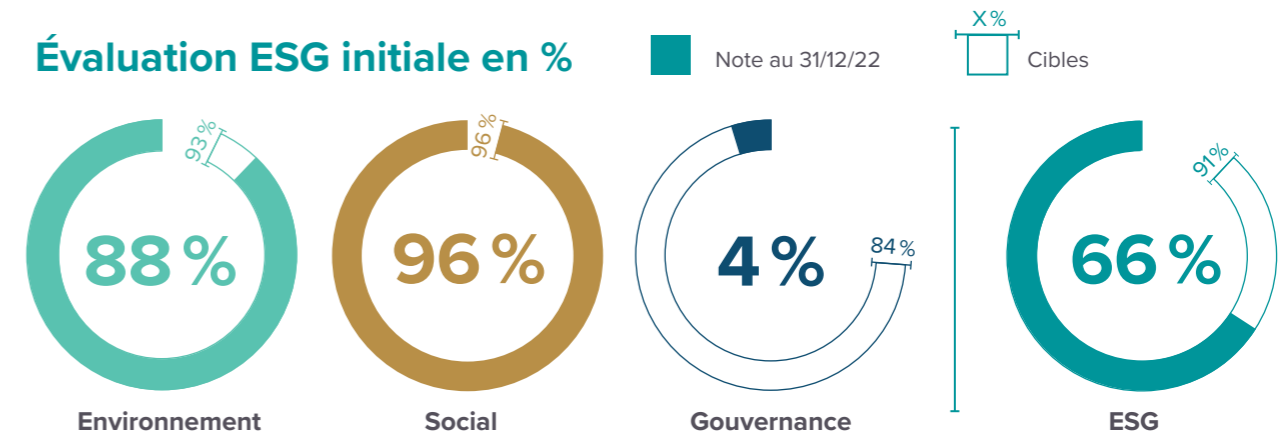
Prix d'acquisition : 50 M€
Surface: 12 372 m²
Typologie : Bureaux
Durée de bail à l'acquisition : 11,4 ans

BEST IN PROGRESS

L'immeuble est situé dans le centre de Den Bosch. Il offre une excellente connexion aux transports publics et bénéficie d'une certification BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) avec le score « Good » (bon).



Évaluation ESG initiale en %



Indicateurs : les différents impacts

- La consommation énergétique s'élève à 133 kWhEP/m² par an, 57 % plus performant que la référence de marché.
- Les émissions carbone sont estimées à 29,0 kgCO₂/m² par an, l'immeuble est 23 % plus performant que la référence de marché.
- La consommation en eau a été mesurée à 0,208 m³/m² par an, l'immeuble est 58 % plus performant que la référence de marché.
- L'immeuble propose des stations de recharge pour les véhicules électriques, un garage à vélos et présente des places pour le covoiturage.
- Le bus le plus proche se situe à 220 mètres de l'immeuble, et le train à 700 mètres.
- L'immeuble dispose d'un espace de détente pour ses occupants.
- Le locataire n'a pas encore reçu de guide de bonnes pratiques ESG au bureau. Il en recevra un très prochainement.
- Le locataire traite directement avec les prestataires de l'immeuble (espaces verts, multi-technique, nettoyage et déchets). Nous n'avons pas encore l'information sur la présence ou non de clauses ESG dans les contrats.

Axes d'amélioration

Cet immeuble situé aux Pays-Bas a été acquis au second semestre 2022. Les domaines environnementaux et sociaux de l'immeuble affichent déjà des performances supérieures aux standards du marché. L'amélioration de la performance

extra-financière de l'immeuble se fera donc davantage au travers de la gouvernance en mettant en place un dialogue constant avec le locataire sur les sujets sociaux et environnementaux.

LES IMMEUBLES LES MIEUX NOTÉS

FINLANDE

Metso Outotec Oyj | Espoo
ACQUIS LE 29 DECEMBRE 2021

Prix d'acquisition : 75,63 M€
Surface : 14 376 m²
Typologie : Bureaux
Durée de bail à l'acquisition : 7,51 ans

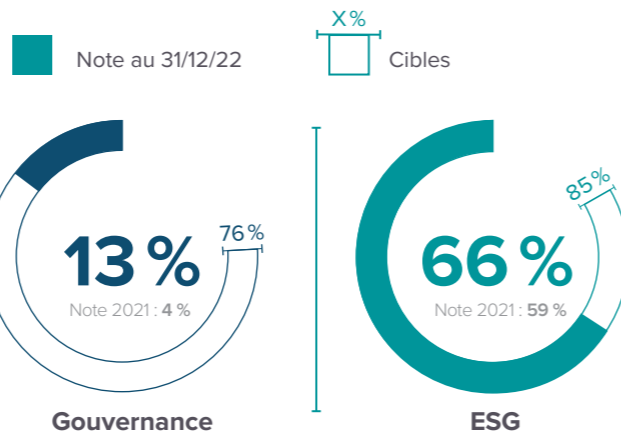
BEST IN PROGRESS

Le bâtiment est situé dans le quartier d'Espoo, à l'ouest de la ville, à seulement 300 mètres d'une station de métro.

Construit en 2014, l'immeuble est composé de 3 ailes reliées entre elles.



Évaluation ESG initiale en %



Indicateurs : les différents impacts

- | | |
|--|--|
| <p>1 La consommation énergétique s'élève à 99 kWhEP/m² par an, 68 % plus performante que la référence de marché.</p> | <p>5 Les lignes de bus les plus proches se situent à 350 mètres de l'immeuble.</p> |
| <p>2 Les émissions carbone sont estimées à 16,1 kgCO₂/m² par an, l'immeuble est 57 % plus performant que la référence de marché.</p> | <p>6 L'immeuble dispose d'un espace de détente pour ses occupants.</p> |
| <p>3 La consommation en eau a été mesurée à 0,188 m³/m² par an, l'immeuble est 62 % plus performant que la référence de marché.</p> | <p>7 Le locataire a reçu un guide de bonnes pratiques ESG au bureau.</p> |
| <p>4 L'immeuble propose des stations de recharge pour les véhicules électriques. Il est également situé à moins de 500 mètres d'une station de vélos en libre-service.</p> | <p>8 Les contrats avec les prestataires de l'immeuble ne présentent actuellement pas de clauses ESG.</p> |

Axes d'amélioration

Cet immeuble possède des caractéristiques environnementales et sociales bien au-delà des standards de marché, si bien que ça ne sera pas sur ces points que nous travaillerons à améliorer les caractéristiques ESG de l'immeuble des mois à venir. Même l'information relative à la consommation en eau, que nous n'avons pas l'an dernier, présente une sur-

performance par rapport au marché. Nous pouvons toutefois continuer d'améliorer la performance de l'immeuble sur les critères de gouvernance, en mettant en place des actions à destination des locataires principalement. Certaines ont été initiées cette année, d'autres vont l'être dans les mois à venir.

LES IMMEUBLES LES MIEUX NOTÉS

PAYS-BAS

Multi-locataires | Amsterdam
ACQUIS LE 12 AOÛT 2022

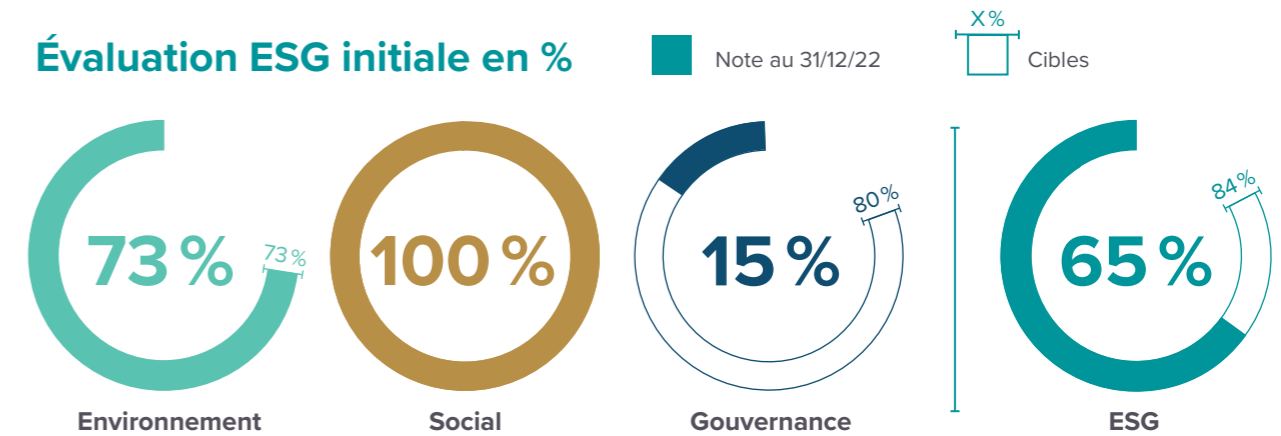
Prix à l'acquisition : 71 M€
Surface : 19 278 m²
Typologie : Bureaux
Durée de bail à l'acquisition : 6,3 ans

BEST IN PROGRESS

L'immeuble, utilisé comme espace de bureaux, a été rénové entre 2018 et 2020 afin de répondre à des standards plus élevés en termes de critères ESG. Il a obtenu la notation énergétique A+++ ainsi que la certification BREEAM «Excellent» et la conformité CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) jusqu'en 2035.



Évaluation ESG initiale en %



Indicateurs : les différents impacts

- | | |
|--|--|
| <p>1 La consommation énergétique s'élève à 79 kWhEP/m² par an, 74 % plus performant que la référence de marché.</p> | <p>5 Le bus le plus proche se situe à 190 mètres de l'immeuble, et le métro à 600 mètres.</p> |
| <p>2 Les émissions carbone sont estimées à 16,1 kgCO₂/m² par an, l'immeuble est 57 % plus performant que la référence de marché.</p> | <p>6 L'immeuble dispose d'un espace de détente pour ses occupants.</p> |
| <p>3 Non disponible à date.</p> | <p>7 Le locataire n'a pas encore reçu de guide de bonnes pratiques ESG au bureau. Il en recevra un très prochainement.</p> |
| <p>4 L'immeuble propose des stations de recharge pour les véhicules électriques, un garage à vélos et présente des places pour le covoiturage.</p> | <p>8 Les contrats avec l'ensemble des prestataires de services de l'immeuble (espaces verts, nettoyage et déchets) présentent des clauses ESG.</p> |

Axes d'amélioration

Cet immeuble, acquis au second semestre 2022, présente des performances environnementales et sociales au-delà des standards observés sur le marché (en atteste la note de 100/100 du domaine social). Nous pouvons toutefois améliorer la performance ESG de l'immeuble au travers du domaine gouvernance en nous impliquant davantage dans le dialogue avec le locataire. Cette démarche est en cours et se mettra en place progressivement.

LES IMMEUBLES LES MIEUX NOTÉS

PAYS-BAS

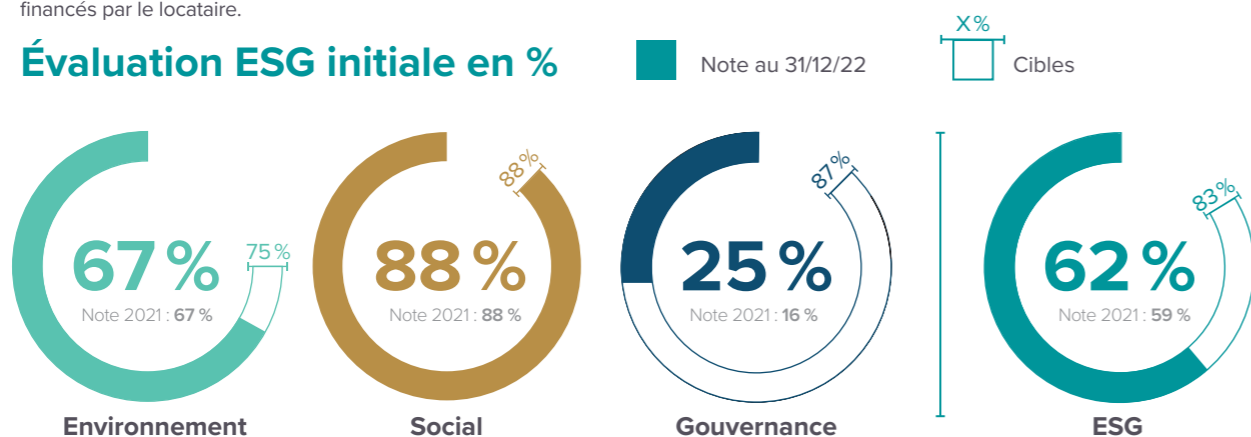
KPMG | Amstelveen
ACQUIS LE 26 NOVEMBRE 2021

Prix d'acquisition : 25,75 M€
Surface : 6 092 m²
Typologie : Bureau
Durée de bail à l'acquisition : 14,1 ans

BEST IN PROGRESS

L'immeuble fait partie d'un complexe de bureaux totalisant 6 bâtiments. Il a été construit en 2010 par le locataire actuel, qui poursuit un programme de rénovation. Il bénéficie d'un label énergétique A et 230 000 € de travaux liés à l'amélioration des caractéristiques ESG sont d'ailleurs prévus et financés par le locataire.

Évaluation ESG initiale en %



Indicateurs : les différents impacts

- | | |
|--|--|
| 1 La consommation énergétique s'élève à 55 kWhEP/m ² par an, 82 % plus performante que la référence de marché. | 5 Le bus le plus proche se situe à 130 mètres de l'immeuble. |
| 2 Les émissions carbone sont estimées à 35,0 kgCO ₂ /m ² par an, globalement en ligne avec la référence de marché (7 % plus performant). | 6 L'immeuble dispose d'un espace de détente pour ses occupants. |
| 3 Non disponible à date. | 7 Le locataire a reçu un guide de bonnes pratiques ESG au bureau. |
| 4 L'immeuble propose des stations de recharge pour les véhicules électriques, un garage à vélos et présente des places pour le covoiturage. | 8 Les contrats avec l'ensemble des prestataires de services de l'immeuble (espaces verts, multi-technique, nettoyage et déchets) présentent des clauses ESG. |

Axes d'amélioration

Cet immeuble de bureaux situé aux Pays-Bas possède des caractéristiques environnementales modernes et propose des espaces accueillants et de nombreux services à ses occu-

pants. La marge d'amélioration sur cet immeuble se révèle donc limitée, au traitement des déchets de l'immeubles d'un point de vue environnemental, et à notre implication croissante auprès

du locataire. Des initiatives à destination du locataire ont d'ailleurs déjà été mise en place et d'autres le seront prochainement.

LES IMMEUBLES LES MIEUX NOTÉS

ESPAGNE

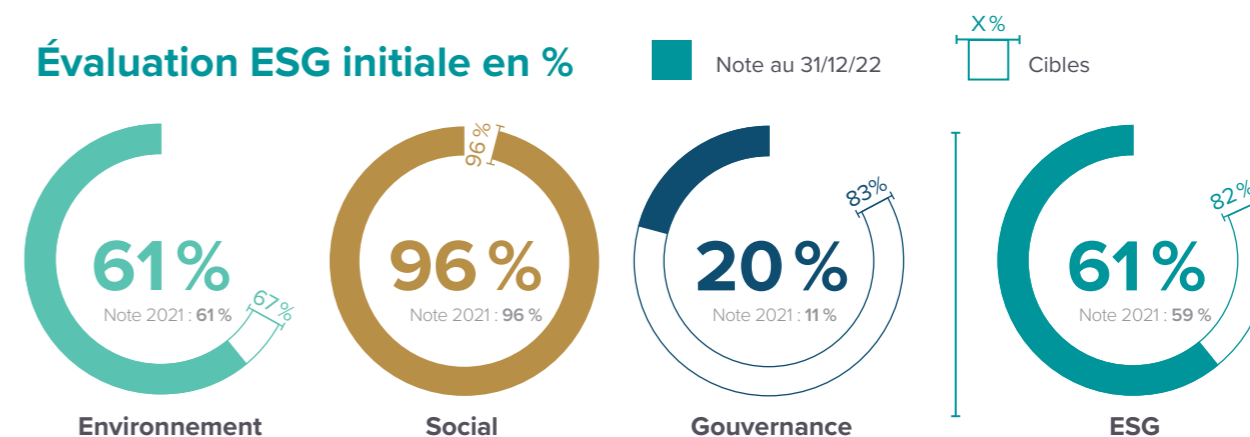
Ville de Barcelone | Barcelone
ACQUIS LE 16 juillet 2021

Prix d'acquisition : 17 M€
Surface : 5 233 m²
Typologie : Bureau
Durée de bail à l'acquisition : 3,5 ans

BEST IN PROGRESS

Construit en 1974 puis rénové en 2008, cet immeuble de 5 223 m² dispose de 34 places de stationnement intérieur, trois ascenseurs ainsi que deux terrasses. La localisation de l'immeuble permet un éclairage naturel abondant.

Évaluation ESG initiale en %



Indicateurs : les différents impacts

- | | |
|---|--|
| 1 La consommation énergétique s'élève à 169 kWhEP/m ² par an, 45 % plus performant que la référence de marché. | 5 Le bus le plus proche se situe à 78 mètres de l'immeuble, et le métro à 300 mètres. |
| 2 Les émissions carbone sont estimées à 43,0 kgCO ₂ /m ² par an, l'immeuble est 15 % moins performant que la référence de marché. | 6 L'immeuble dispose d'un espace de détente pour ses occupants. |
| 3 Non disponible à date. | 7 Le locataire a reçu un guide de bonnes pratiques ESG au bureau. |
| 4 L'immeuble propose un garage à vélos. Une station de vélos en libre service est également située à moins de 500 mètres de l'immeuble. | 8 L'ensemble des contrats avec les prestataires de services de l'immeuble (multitechnique, nettoyage et déchets) présentent des clauses ESG. |

Axes d'amélioration

Les performances environnementales et sociales de cet immeuble, situé au centre de Barcelone, sont très satisfaisantes. Bien que déjà initiées, nous devons continuer nos actions auprès du locataire afin de mettre en place un dialogue permanent sur les sujets environnementaux et sociaux.

LES IMMEUBLES LES MOINS BIEN NOTÉS

Nous vous présentons ici les cinq immeubles ayant la moins bonne note* ESG CORUM Eurion parmi tous les immeubles de CORUM Eurion. Autrement dit, les 5 immeubles ayant les moins bonnes performances dans les domaines environnementaux, sociaux et de gouvernance.

VILLE	LOCATAIRES	NOTE ESG
Cork	Aldi	35%
Riga	Multi-locataires	37%
Milan	Johnson Controls System and Services	42%
Madrid	Servinform	43%
Lisbonne	Unicre	43%

LES IMMEUBLES LES MOINS BIEN NOTÉS

IRLANDE

Aldi | Cork
ACQUIS LE 25 MARS 2020

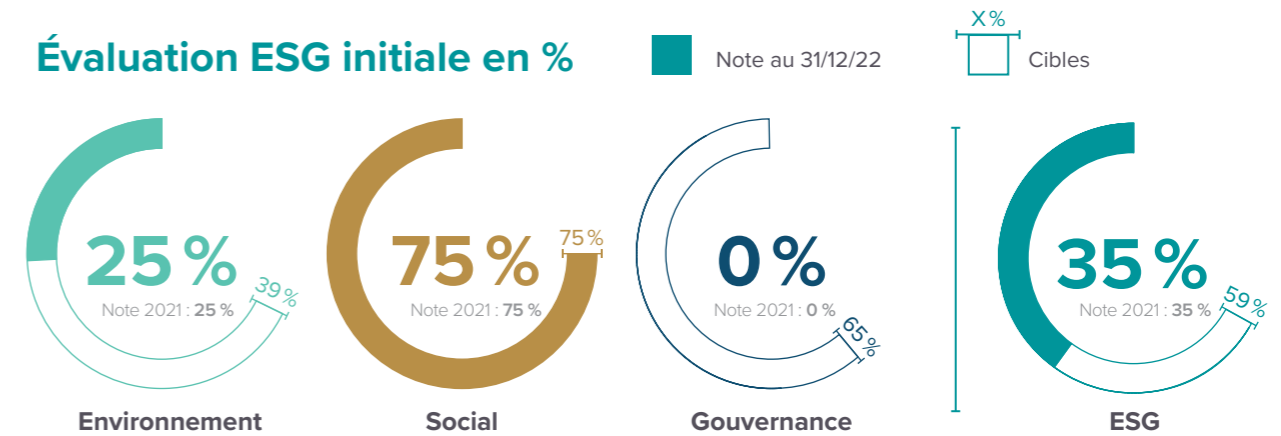
Prix d'acquisition : 6,1 M€
Surface : 1 584 m²
Typologie : Commerce
Durée de bail à l'acquisition : 12,8 ans

BEST IN PROGRESS

L'entreprise a récemment modernisé ses magasins en Europe, les rendant plus lumineux et respectueux de l'environnement. L'accès depuis Cork se fait en 15 mn en voiture, ou en transports en commun.



Évaluation ESG initiale en %



Indicateurs : les différents impacts

- La consommation énergétique s'élève à 412 kWhEP/m² par an, 39 % moins performant que la référence de marché.
- Les émissions carbone sont estimées à 80,8 kgCO₂/m² par an, l'immeuble est 107 % moins performant que la référence de marché*
- Non disponible à date.
- L'immeuble propose un emplacement sécurisé pour les vélos.
- Le bus le plus proche se situe à 350 mètres de l'immeuble.
- L'immeuble dispose d'un espace de détente pour ses occupants.
- Le locataire n'a pas encore reçu de guide de bonnes pratiques ESG. Un guide à destination des occupants d'immeubles de commerce doit être réalisé.
- Les contrats avec les prestataires de services de l'immeuble (espaces verts, multi-technique, nettoyage et déchets) ne présentent pas clause ESG.

* Les immeubles irlandais sont fréquemment pénalisés par un mix énergétique émettant plus de GES. La performance carbone de cet immeuble a une marge de progression.

Axes d'amélioration

La spécificité de cet immeuble de supermarché limite les ambitions d'amélioration en termes de performance énergétique et carbone (également en raison du mix énergétique

des irlandais ne permettant d'avoir des ambitions élevées en termes de performance carbone). Notre engagement auprès des locataires de commerces n'a pas été priorisé en 2022,

nous devons y remédier et mettons en place rapidement des initiatives à destination de ces locataires (incluant cet immeuble).

LES IMMEUBLES LES MOINS BIEN NOTÉS

LETTONIE

Multi-locataires | Riga
ACQUIS LE 23 NOVEMBRE 2020

Prix d'acquisition : 10,7 M€
Surface : 2 761 m²
Typologie : Mixte (commerce, bureau)
Durée de bail à l'acquisition : 5,5 ans

BEST IN PROGRESS

Cet immeuble bâti en 2001 est situé en plein cœur du centre-ville de la capitale. Il a un usage mixte, avec des commerces au niveau rue et des bureaux dans les étages. L'immeuble compte un seul locataire pour la partie bureau, FKTK (Commission des marchés financiers et des capitaux) ainsi que des commerces.



LES IMMEUBLES LES MOINS BIEN NOTÉS

ITALIE

Johnson Control | Milan
ACQUIS LE 18 DÉCEMBRE 2020

Prix d'acquisition : 6,8 M€
Surface : 7 945 m²
Typologie : Bureau
Durée de bail à l'acquisition : 7,8 ans

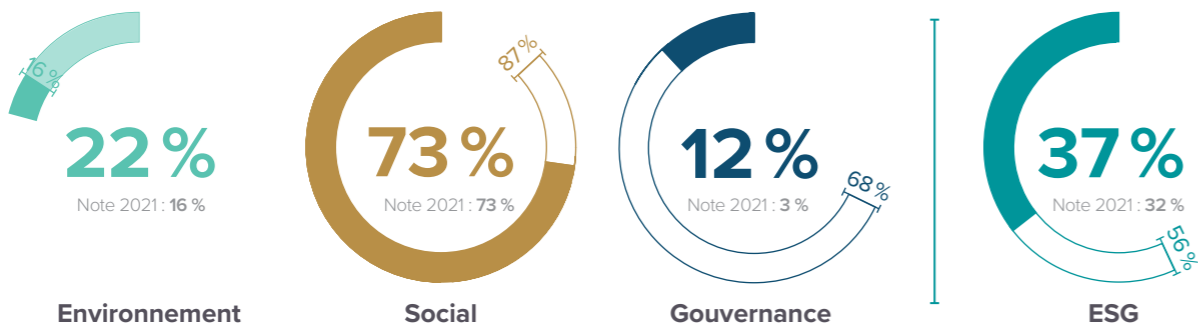
BEST IN PROGRESS

L'immeuble a été construit en 1994 et bien entretenu par le locataire qui l'occupe depuis plus de 20 ans. La propriété dispose également de 562 places de stationnement dont 214 intérieures.



Évaluation ESG initiale en %

Note au 31/12/22 Cibles



Indicateurs : les différents impacts

- | | |
|--|---|
| 1 La consommation énergétique s'élève à 448 kWhEP/m ² par an, 48 % moins performante que la référence de marché. | 5 Le tramway et le train les plus proches se situent à 300 mètres de l'immeuble. |
| 2 Les émissions carbone sont estimées à 80,9 kgCO ₂ /m ² par an, l'immeuble est 169 % moins performant que la référence de marché. | 6 L'immeuble ne dispose pas d'espaces de détente pour ses occupants. |
| 3 La consommation en eau a été mesurée à 0,578 m ³ /m ² par an, l'immeuble est en ligne avec la référence de marché (3 % plus performant). | 7 Le locataire (bureau) a reçu un guide de bonnes pratiques ESG au bureau. Les locataires d'espaces de commerce doivent encore le recevoir. |
| 4 L'immeuble est situé à moins de 500 mètres d'une station de vélos en libre-service. | 8 Le contrat avec le prestataire de nettoyage de l'immeuble présente une clause ESG. |

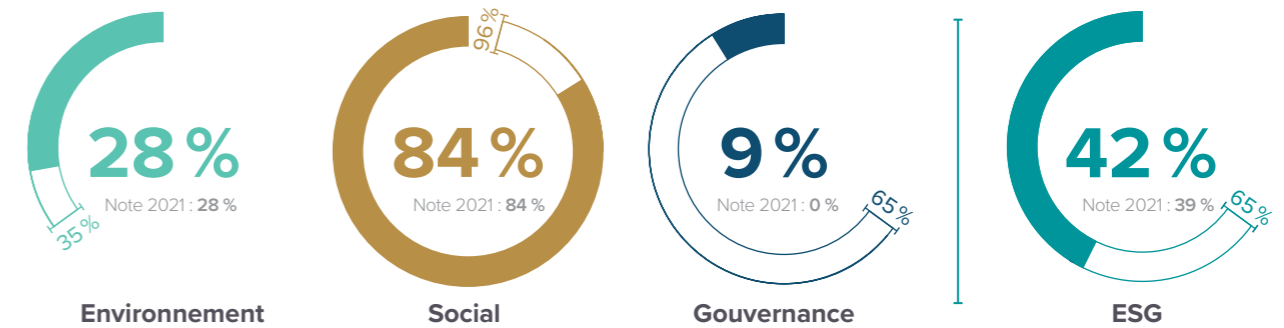
Axes d'amélioration

Nous avons obtenu au cours de l'année 2022 la donnée de performance eau de l'immeuble, l'immeuble étant plus performant qu'escompté. Nous avons également mis en place une première initiative à destination des occupants en envoyant notre guide de bonnes pratiques ESG. Afin de poursuivre l'amélioration de cet immeuble, nous devons

poursuivre nos initiatives à destination des parties prenantes de l'immeuble. Nous aimerions également installer un espace de détente dans la partie bureau, même si cela ne représente pas une priorité pour le locataire principal de l'immeuble.

Évaluation ESG initiale en %

Note au 31/12/22 Cibles



Indicateurs : les différents impacts

- | | |
|---|--|
| 1 La consommation énergétique s'élève à 245 kWhEP/m ² par an, 20 % plus performante que la référence de marché. | 5 Le bus et le tramway les plus proches se situent à 290 mètres de l'immeuble. |
| 2 Les émissions carbone sont estimées à 54,1 kgCO ₂ /m ² par an, l'immeuble est 44 % moins performant que la référence de marché. | 6 L'immeuble dispose d'un espace de détente pour ses occupants. |
| 3 Non disponible à date. | 7 Le locataire a reçu un guide de bonnes pratiques ESG au bureau. |
| 4 L'immeuble ne présente pas à ce jour d'installations incitant aux mobilités douces. | 8 Les contrats avec les prestataires de services de l'immeuble (espaces verts, multi-technique, nettoyage et déchets) ne présentent pas clauses ESG. |

Axes d'amélioration

La performance environnementale de cet immeuble de bureaux situé à Milan a un potentiel d'amélioration, notamment au travers de la mise en place de meilleurs systèmes de gestion des déchets, mais aussi l'implémentation d'équipe-

ments incitant à l'écomobilité. Nous avons commencé à mettre en place des initiatives à destination du locataire et à initier le dialogue sur les améliorations de l'immeuble. Ces discussions n'ont pas encore abouti à l'amélioration

significative des performances extra-financières de l'immeuble.

LES IMMEUBLES LES MOINS BIEN NOTÉS

ESPAGNE

Servinform | Madrid
ACQUIS LE 29 JUILLET 2022

Prix d'acquisition : 27 M€
Surface : 8 400 m²
Typologie : Bureaux
Durée de bail à l'acquisition : 4,9 ans

BEST IN PROGRESS

L'immeuble est situé dans le district de San Blas-Canillejas de Madrid. Construit en 2010, il offre des locaux modernes qui ont été rénovés entre 2021 et 2022 pour l'arrivée du nouveau locataire.



LES IMMEUBLES LES MOINS BIEN NOTÉS

PORTUGAL

Unicre | Lisbonne
ACQUIS LE 29 OCTOBRE 2021

Prix d'acquisition : 6,95 M€
Surface : 2 406 m²
Typologie : Bureaux
Durée de bail à l'acquisition : 5,4 ans

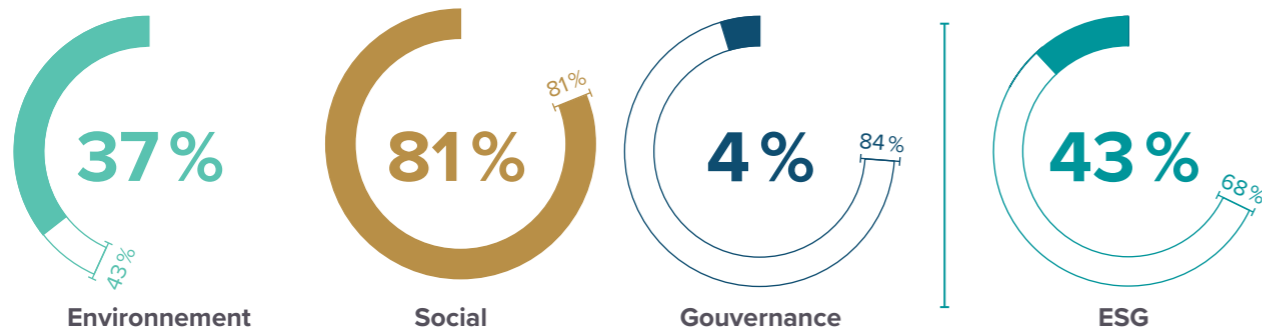
BEST IN PROGRESS

L'acquisition concerne l'étage de bureaux d'un bâtiment, qui fait partie d'un complexe immobilier. Les surfaces acquises ont été entièrement rénovées en 2021 par le vendeur et le locataire actuel, dans le but de mieux répondre aux besoins de ce dernier.



Évaluation ESG initiale en %

Note au 31/12/22 Cibles



Indicateurs : les différents impacts

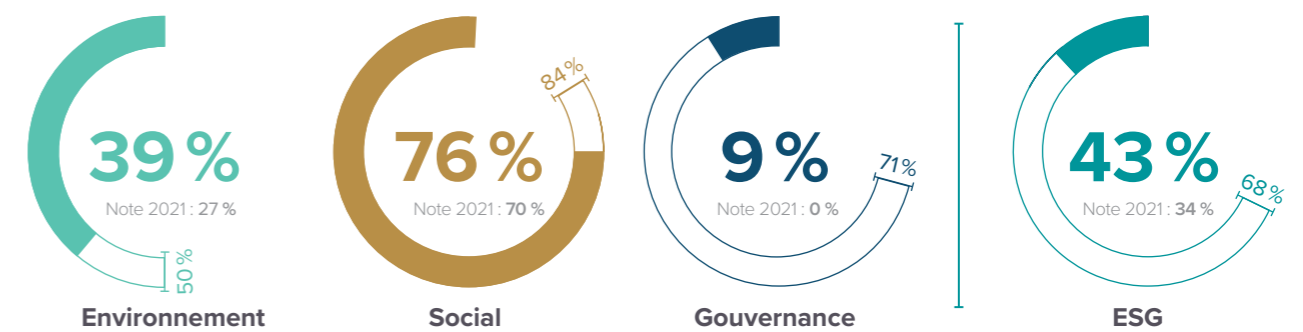
- | | |
|---|--|
| 1 La consommation énergétique s'élève à 169 kWhEP/m ² par an, 45 % plus performant que la référence de marché. | 5 Le bus le plus proche se situe à 130 mètres de l'immeuble. |
| 2 Les émissions carbone sont estimées à 43,0 kgCO ₂ /m ² par an, l'immeuble est 15 % moins performant que la référence de marché. | 6 L'immeuble dispose d'un espace de détente pour ses occupants. |
| 3 Non disponible à date. | 7 Le locataire a reçu un guide de bonnes pratiques ESG au bureau. |
| 4 L'immeuble propose un garage à vélos. Une station de vélos en libre service est également située à moins de 500 mètres de l'immeuble. | 8 L'ensemble des contrats avec les prestataires de services de l'immeuble (multitechnique, nettoyage et déchets) présentent des clauses ESG. |

Axes d'amélioration

L'immeuble ayant été acquis récemment, nous n'avons pas encore mis à l'œuvre notre plan d'amélioration. Cependant, l'immeuble présente encore un potentiel d'amélioration sur le plan environnemental ainsi que sur le plan de la gouvernance, point sur lequel nous devons encore tout mettre en œuvre pour améliorer la proximité avec les occupants.

Évaluation ESG initiale en %

Note au 31/12/22 Cibles



Indicateurs : les différents impacts

- | | |
|--|---|
| 1 La consommation énergétique s'élève à 120 kWhEP/m ² par an, 61 % plus performante que la référence de marché. | 5 Le bus le plus proche se situe à 400 mètres de l'immeuble. |
| 2 Les émissions carbone sont estimées à 20,7 kgCO ₂ /m ² par an, l'immeuble est 45 % plus performant que la référence de marché. | 6 L'immeuble dispose d'un espace de détente pour ses occupants. |
| 3 La consommation en eau a été mesurée à 0,233 m ³ /m ² par an, l'immeuble est 53 % plus performant que la référence de marché. | 7 Le locataire a reçu un guide de bonnes pratiques ESG au bureau. |
| 4 L'immeuble ne présente pas à ce jour d'installations incitant aux mobilités douces. | 8 Pas d'information actuellement (absent du taux de couverture). |

Axes d'amélioration

L'amélioration des performances environnementales de cet immeuble de bureaux de Lisbonne passera principalement par l'amélioration de sa gestion des déchets. Par ailleurs, afin d'assurer le confort des occupants de l'immeuble,

nous nous assurerons de la mise en place d'un espace de détente. Enfin, au regard de nos engagements envers les locataires, nous accompagnerons les occupants de l'immeuble dans l'amélioration de ses performances ESG. Cet

accompagnement passera par la suggestion de diverses initiatives, comme l'organisation d'un comité ESG annuel.



CORUM L'ÉPARGNE ET LA VOILE



3 DISTINCTIONS
reçues en 2020, dont le prix
de la meilleure innovation.



S'ENGAGER ET TRANSMETTRE

La voile - au-delà d'accroître la notoriété de notre marque - permet une prise de parole positive, liée à l'engagement et à la responsabilité. La voile impose un engagement total ; au-delà de la notion de sport, elle parle bien sûr d'aventure humaine et de performance.

D'abord, il y a le fait de s'inscrire dans la charte IMOCA. Cette association qui gère la classe des monocoques de 60 pieds définit les normes de construction, navigation, course de ces lévriers des mers conçus pour la vitesse. Mais elle tient également un rôle de promotion de la protection de l'environnement. Elle a ainsi mis au cœur de son règlement une dizaine de directives permettant une approche durable de la mer. Elles encadrent la conception, avec un design et l'utilisation de matériaux innovants et responsables ; l'attitude du marin vis-à-vis des déchets et des équipements ;

l'utilisation des énergies disponibles naturellement à bord.

Une sensibilisation qui est aujourd'hui partagée par de nombreux acteurs de la voile, à commencer par les organisateurs des compétitions. CORUM L'Épargne a notamment participé à la Route du Rhum – Destination Guadeloupe fin 2022, qui a mis en place plusieurs actions pour diminuer son impact écologique en mettant par exemple en place un partenariat avec la SNCF pour augmenter les trains à destination de Saint-Malo pour rejoindre le village de course. L'organisateur a également encouragé la mobilité douce avec des bornes de recharge de voitures électrique et des parkings à vélo. Preuve que ceux qui ont la mer pour terrain de jeu quotidien sont à la manœuvre et participent à l'action pour encourager le changement.

POURQUOI LA VOILE ?

En tant que professionnels de l'épargne, nous nous appuyons sur un facteur essentiel : le temps. C'est notre manière d'envisager les choses : pas de performance sans investissement dans la durée. Et c'est cette idée que nous partageons avec les épargnants, celle qu'il faut dès aujourd'hui préparer l'avenir.

Notre engagement dans la voile est lui aussi bâti sur le temps. Celui qu'il nous a fallu pour monter ce projet en 2018, bâtir l'équipe, construire le bateau. De la même façon que les épargnants se projettent et investissent dans nos produits avec une vision pour leur avenir, nous devons élaborer une perspective à long terme. Car ce temps, ce n'est pas seulement celui de l'activité économique ou de la vie personnelle. En tant qu'acteur de la voile, nous avons une opportunité : celle de participer à penser un autre horizon pour l'homme et son environnement.



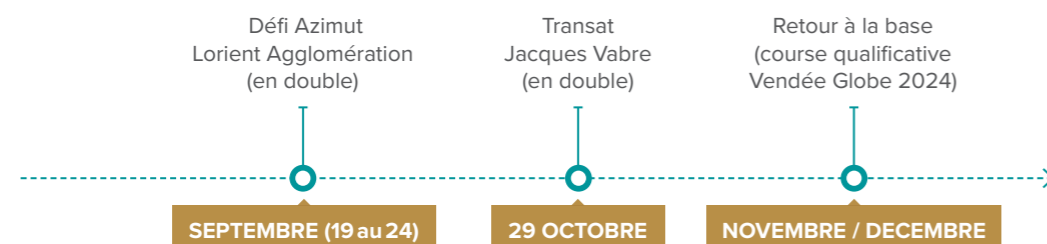
UN MÊME ÉLAN, UN MÊME HORIZON

Nous ne prétendons pas être plus vertueux que les autres. Nous tenons simplement une place sincère dans ce mouvement citoyen. Le chemin de la responsabilité environnementale s'est pris pour nous sans grandes annonces, sans hisser un drapeau vert et sans revendications ; seulement avec transparence et conviction. La voile est avant tout une interaction entre les hommes et le milieu marin, milieu fragile et que nous devons protéger. D'abord en tant que compétiteur. Et en tant qu'entreprise. Ce que nous faisons déjà, sans attendre qu'une directive ou une loi ne nous y oblige, ni

qu'une stratégie de communication nous persuade d'en parler.

Nous sommes entrés sur le marché de l'épargne avec des convictions fortes, différentes. Beaucoup de professionnels de notre secteur nous ont ensuite emboîté le pas. Nous nous en réjouissons. Nous sommes entrés dans la compétition sportive avec la même indépendance d'esprit. Une détermination que nous mettons aussi au service d'une approche durable de la voile.

PROGRAMME 2023



CORUM

ASSET MANAGEMENT

1, rue Euler, 75008 Paris
www.corum.fr

CORUM EURION

CORUM Eurion, société civile de placement immobilier à capital variable,
créée le 12 décembre 2019 et ouverte au public le 30 janvier 2020.

RCS Paris 880 811 567

1, rue Euler, 75008 Paris

Visa AMF SCPI n°20-04 en date du 21 janvier 2020.

Société de gestion

CORUM Asset Management agréée par l'AMF le 14 avril 2011
sous le n° GP-11000012 et au titre de la directive AIFM, 1 rue Euler,
75008 Paris, SAS au capital de 600 000 €, RCS Paris 531 636 546.

CORUM L'Épargne est une marque de CORUM Asset Management.