

Rapport ESG

2023



THE WORKMANS CLUB LIMITED, INGARO LIMITED - Dublin, Irlande - 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 DÉMARCHE 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





MIEUX COMPRENDRE LES DIFFÉRENTS TERMES

Souvent lus, mais souvent mal compris, nous vous proposons de revenir sur les termes que vous retrouverez au cours de ce rapport

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). Ils « 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 », selon l'Autorité des marchés financiers (AMF). Grâce à ces critères il est ainsi possible 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.

RSE (responsabilité sociale et sociétale des entreprises) : se traduit par le fait des entreprises mettent en place et ce de manière volontaire 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 des « bonnes pratiques », adopter un code de transparence envers les clients ou encore suivre un nouveau modèle économique responsable.





CORUM EURION LES CHIFFRES CLÉS

RAPPORT ESG CORUM EURION 2023 • PATRIMOINE

PAGE 3



1^{ER} FÉVRIER 2020

Date de lancement
de la SCPI CORUM Eurion

2023 LE PROFIL DU PATRIMOINE

au 31 décembre 2023

PATRIMOINE

Le patrimoine en un coup d'œil

40

IMMEUBLES

74

LOCATAIRES

7,45

ANNÉES

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

445 371

MÈTRES CARRÉS (M²)

Superficie totale
(Dont superficie vacante : 3 679 m²)

SECTEUR

La répartition typologique



80 %

Bureaux



10 %

Hôtellerie



8 %

Industriel et logistique



2 %

Commerce

LOCALISATION

La répartition géographique (% de la valeur vénale)

9 %

Finlande

29 %

Irlande

14 %

France

6 %

Portugal

10 %

Espagne

1 %

Lettonie

21 %

Pays-Bas

10 %

Italie



LES CHIFFRES

CLÉS

TAUX D'OCCUPATION

Financier et physique

100,14 %*

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

99,14 %

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.

* 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

31 132

ASSOCIÉS

Dont 11 331, qui ont rejoint
la communauté des associés
de CORUM Eurion
en 2023

5 340 442

PARTS SOUSCRITES

1 148 M€

DE CAPITALISATION

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.

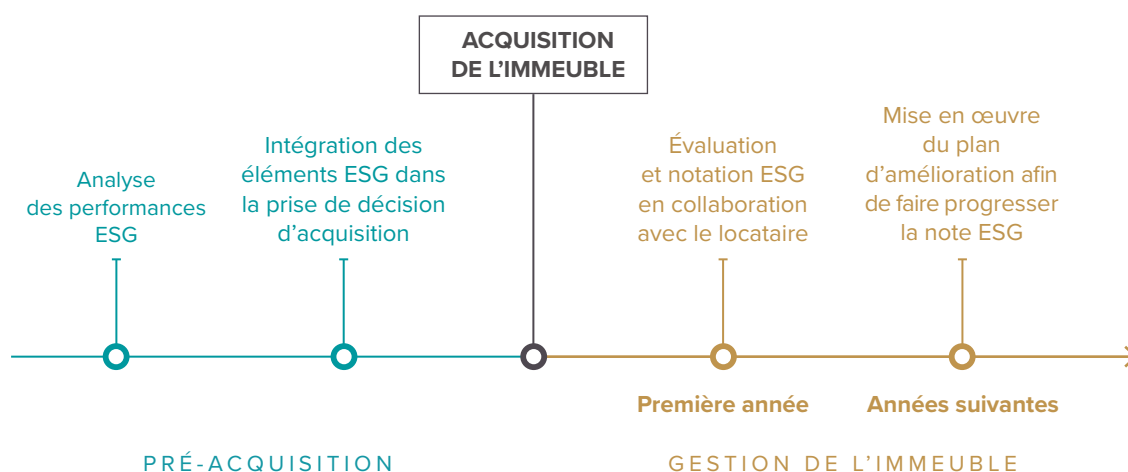
La démarche mise en œuvre

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.



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

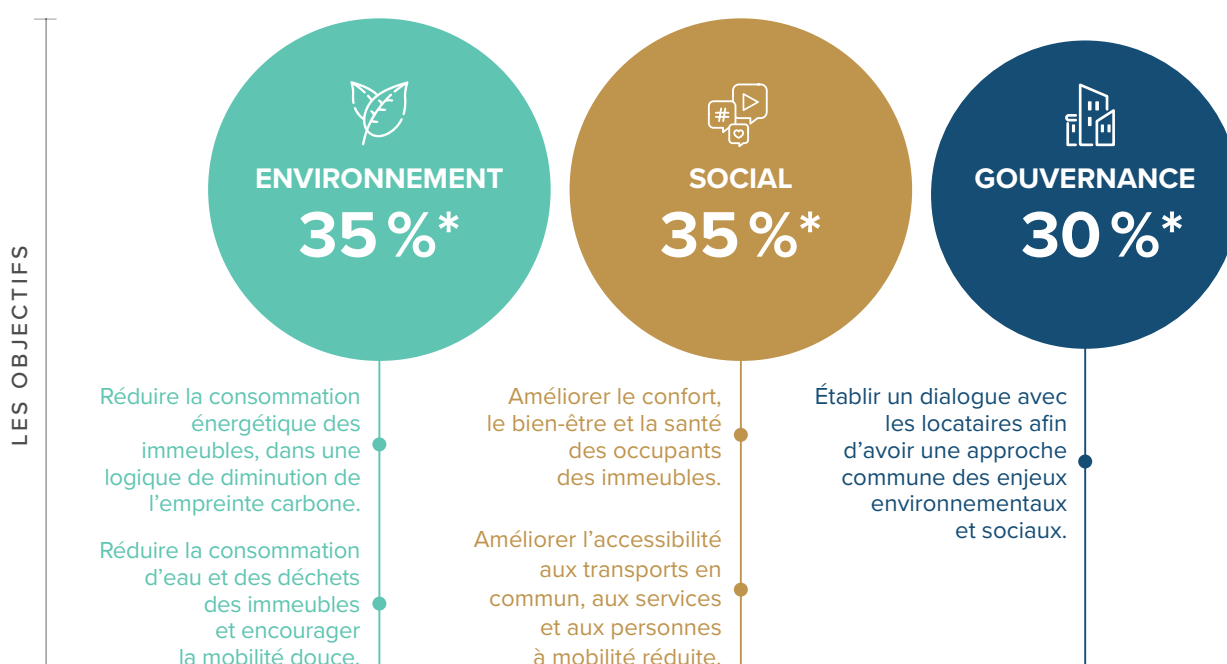


Les moyens humains

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. Sur l'année 2023, un poste d'expert ESG a été ouvert au sein de CORUM Asset Management afin de couvrir les enjeux ESG de ses activités immobilières. La mise en place de la démarche ISR de CORUM Eurion a par ailleurs mobilisé d'autres équipes du groupe CORUM (plus de 50 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.



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

95 %

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.

Parce que les locataires sont au centre de notre stratégie, leur engagement à nos côtés est déterminant, notamment pour atteindre nos objectifs en matière ESG. Au-delà des échanges réguliers favorisés par notre gestion en interne et par notre proximité avec les locataires, nous voulons les accompagner et œuvrer ensemble à cette démarche ISR. Cela passe par le partage de bonnes pratiques (guide), par l'organisation d'instances dédiées (comités ESG) et par une attention régulière à leurs besoins (enquêtes). Si tous les locataires n'avaient pas encore pu être contactés au 31 décembre 2023, certains d'entre eux occupant des immeubles acquis en toute fin d'année, 2024 permettra de poursuivre sur cette voie afin de recueillir les besoins de façon exhaustive. Afin de formaliser notre démarche collaborative, nous nous engageons également à intégrer une annexe ESG aux baux.

99 %

DES LOCATAIRES DES IMMEUBLES

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



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.

92 %

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.

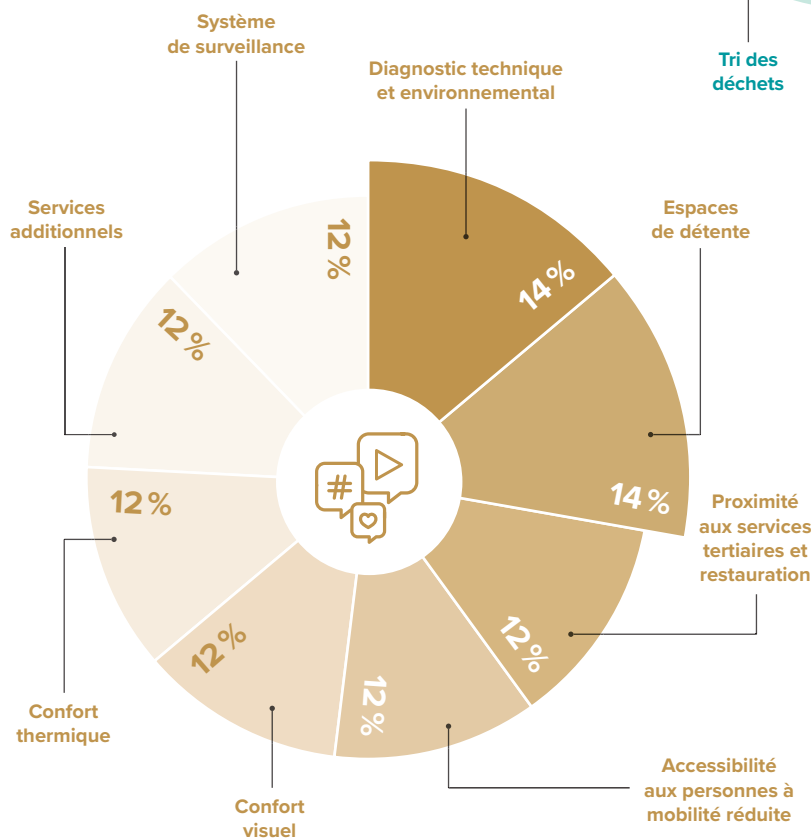
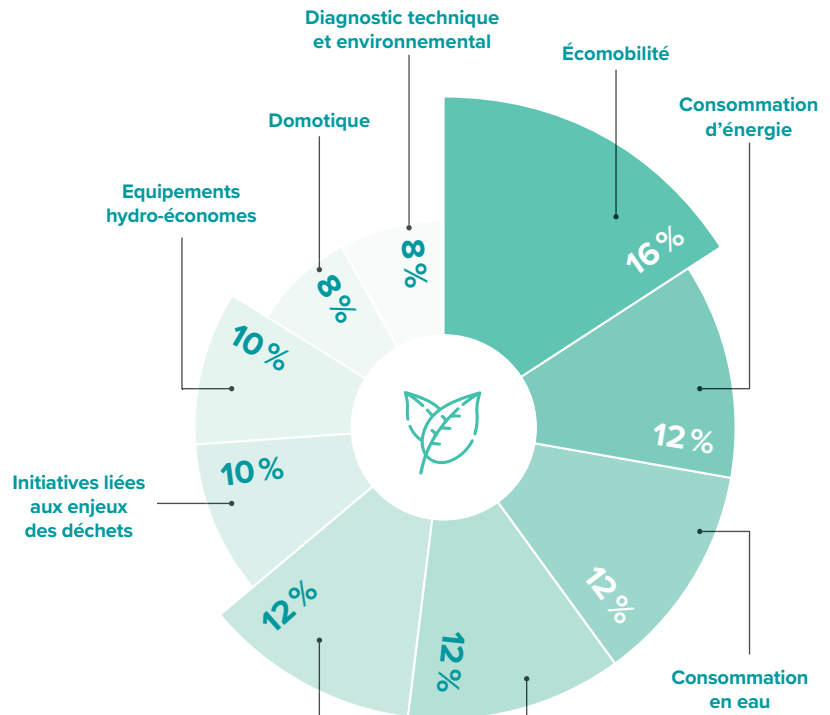
9

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)

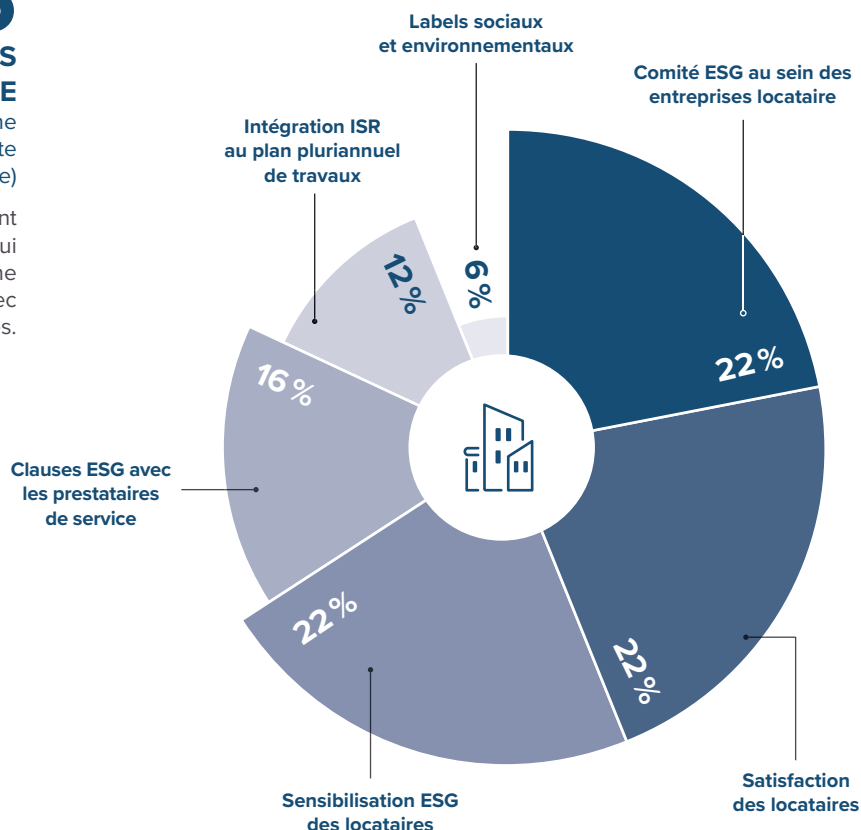
Les critères sociaux portent sur l'action menée par tous en matière de confort, sécurité, conditions de travail, etc.

6

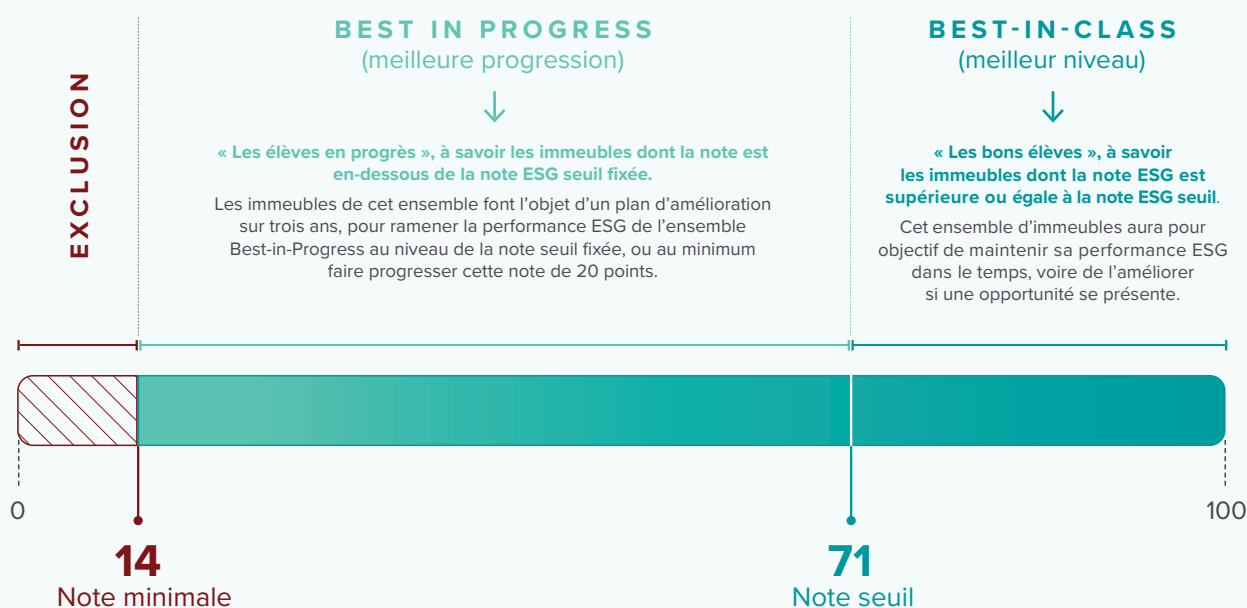
CRITÈRES DE GOUVERNANCE

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



10 IMMEUBLES ACQUIS
par CORUM Eurion
en 2023



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



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 31/12/2023

ESG

63,8 %

ENVIRONNEMENTALE

60 %

SOCIALE

91,6 %

GOUVERNANCE

35,9 %



SERVIFORM
Madrid, Espagne
Acquis le 29 juillet 2022

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		MOYENNE
169,9	vs	307,2
Consommation d'énergie primaire des immeubles, exprimée en kWhEP/m ² par an ¹ .		
Consommation moyenne en 2023 (OID).		

PERFORMANCE CARBONE

NOS IMMEUBLES		MOYENNE
37,4	vs	36,4
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.

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, du fait de l'acquisition d'immeubles présentant de meilleures performances énergétiques.

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT

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

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.

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 kWhEF/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.



PERFORMANCE EAU

NOS IMMEUBLES

0,436

Consommation d'eau des immeubles, exprimés en m³ / m² par an.

VS

MOYENNE

0,745

Consommation moyenne en Europe de l'Ouest en 2021.
(Source : GRESB¹)

TAUX DE COUVERTURE

PÉRIMÈTRE

32,60 %

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

70 %

Part d'immeubles présentant **au moins une installation** incitant à l'utilisation des mobilités douces.

VS

MOYENNE

-

Pas de benchmark identifié à date.

TAUX DE COUVERTURE

PÉRIMÈTRE

98,2 %

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.

INDICATEURS

SOCIAUX



TRANSPORTS EN COMMUN

LES IMMEUBLES

236
mètres

Distance à laquelle est situé le transport en commun le plus proche de l'immeuble.

VS

MOYENNE

508
mètres

Comparaison avec les SCPI CORUM Origin et CORUM XL.



ESPACES DÉTENTE

LES IMMEUBLES

100%

Part des immeubles présentant au moins un (ou des) espace de détente pour les occupants.

VS

MOYENNE

-

Pas de benchmark identifié à date.

TAUX DE COUVERTURE

PÉRIMÈTRE

96,10%

Ensemble des immeubles du fonds CORUM Eurion.

TAUX DE COUVERTURE

PÉRIMÈTRE

100%

Ensemble des immeubles du fonds CORUM Eurion.

MÉTHODE DE CALCUL

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

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

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

En 2023, CORUM Eurion a acquis des immeubles situés plus près des transports en commun.

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT

L'intégralité des immeubles de CORUM Eurion présentent des espaces de détente (contre 88 % en 2022 et 82,4 % en 2021).

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.

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.

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 précises)

INDICATEURS

DE GOUVERNANCE



SENSIBILISATION DES LOCATAIRES

LES IMMEUBLES

72,5%

Part des immeubles dont les locataires ont reçu un guide des bonnes pratiques ESG.

VS

MOYENNE

55%

Fournissent un guide des bonnes pratiques en 2020.

(Source : GRESB, Europe de l'Ouest, typologie bureau)

TAUX DE COUVERTURE

PÉRIMÈTRE

100%

Ensemble des immeubles du fonds CORUM Eurion.

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 s'est légèrement amélioré, CORUM Eurion ayant acquis de nouvelles typologies d'immeubles fin 2023, 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

LES IMMEUBLES

52,60%

Part des immeubles dont au moins 2 contrats avec des prestataires de services comportent une clause ESG.

VS

MOYENNE

-

Pas de benchmark identifié à date.

TAUX DE COUVERTURE

PÉRIMÈTRE

39,6%

Ensemble des immeubles du fonds CORUM Eurion.

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 2023 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.





CORUM EURION PERFORMANCE ESG DES IMMEUBLES

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



389 MILLIONS D'EUROS
d'épargne collectée
au 31 décembre 2023

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 (Watermarque)	Multi-locataires	64 %
Dublin (George Quay)	Multi-locataires	63 %
Helsinki (Espoo)	Metso Outotec Oyj	73 %
Amsterdam (Go West)	Multi-locataires	75 %
Montpellier (Le Patio)	Le Patio	82 %

* Valeur vénale fournie par des experts indépendants à fin 2023 pour l'ensemble des immeubles du patrimoine.

LES IMMEUBLES LES PLUS IMPORTANTS

IRLANDE

Multi-locataires | Dublin (Watermarque)

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.



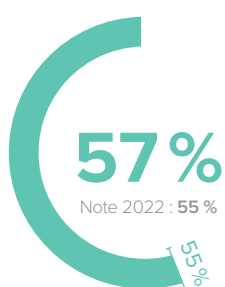
Évaluation ESG initiale en %



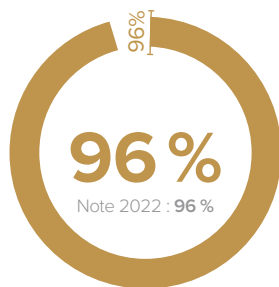
Note au 31/12/23



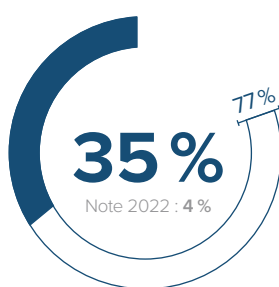
Cibles



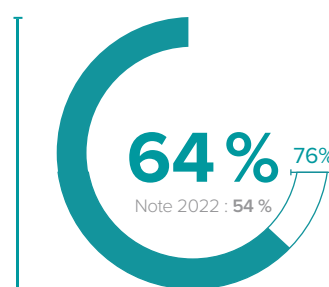
Environnement



Social



Gouvernance



ESG

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.



Les locataires ont reçu un guide de bonnes pratiques ESG au bureau.



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

IRLANDE

Multi-locataires | Dublin (George Quay)

ACQUIS LE 21 JUILLET 2023

Prix d'acquisition : 87,5 M€

Surface : 10 700 m²

Typologie : Bureaux

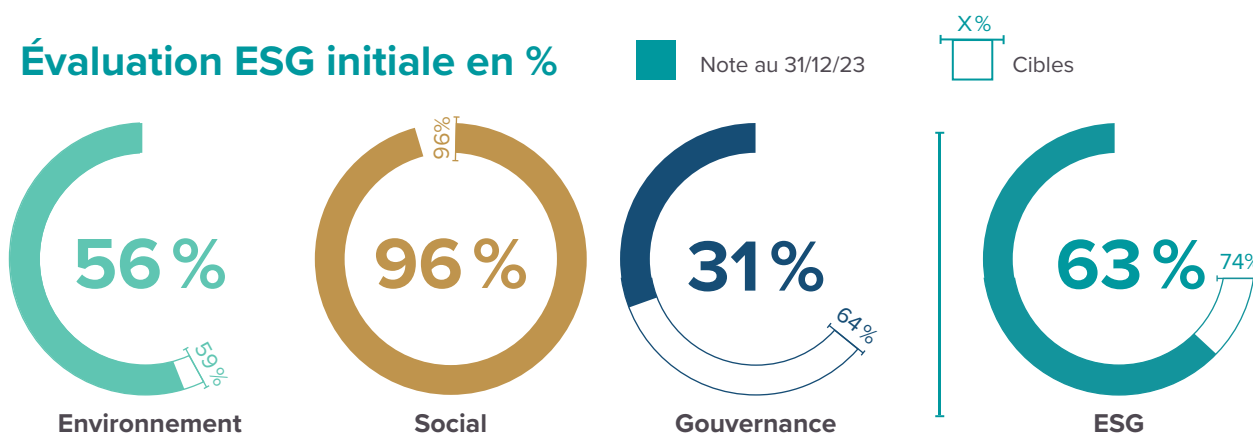
Durée de bail à l'acquisition : 6,4 ans

BEST IN PROGRESS

L'immeuble est situé dans le centre de Dublin. D'importants travaux d'améliorations visant à réhausser la performance énergétiques ont été entrepris à la charge du vendeur lors de l'acquisition.



Évaluation ESG initiale en %



Indicateurs : les différents impacts



1 La consommation énergétique s'élève à 141 kWhEP/m² par an, 54 % plus performant que la référence de marché.



2 Les émissions carbone sont estimées à 20,0 kgCO₂/m² par an, l'immeuble est 47 % plus performant que la référence de marché.



3 Non disponible à date.



4 L'immeuble est situé à moins de 500 mètres d'une station de vélos en libre-service et d'un garage à vélos.



5 L'immeuble est situé à 180m des transports en commun.



6 L'immeuble dispose d'un espace de détente pour ses occupants.



7 Les locataire ont reçu un guide de bonnes pratiques ESG au bureau.



8 Pas d'information actuellement (absent du taux de couverture).

Axes d'amélioration

Cet immeuble situé en Irlande a été acquis au second semestre 2023. 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

FINLANDE

Metso Outotec Oyj | Helsinki (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

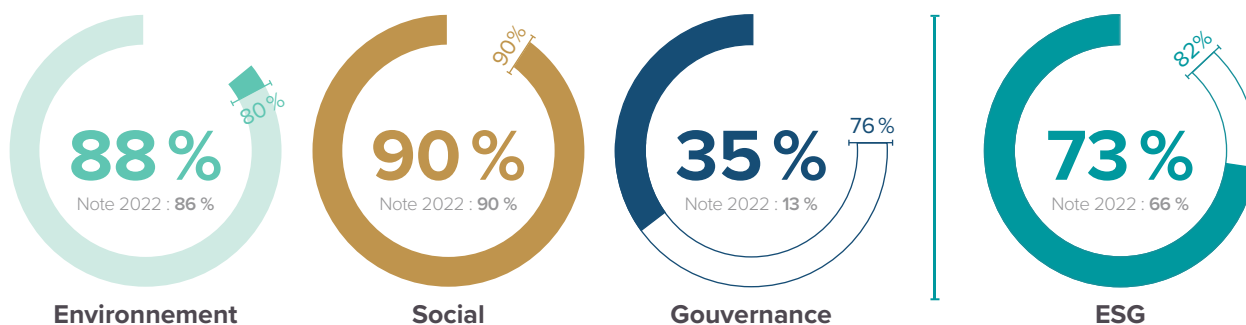
BEST IN PROGRESS

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 %

Note au 31/12/23 Cibles



Indicateurs : les différents impacts

- | | |
|---|---|
| <p>1 </p> <p>La consommation énergétique s'élève à 99 kWhEP/m² par an, 68 % plus performant que la référence de marché.</p> | <p>5 </p> <p>Les lignes de bus les plus proches se situent à 350 mètres de l'immeuble.</p> |
| <p>2 </p> <p>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 </p> <p>L'immeuble dispose d'un espace de détente pour ses occupants.</p> |
| <p>3 </p> <p>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 </p> <p>Le locataire a reçu un guide de bonnes pratiques ESG au bureau.</p> |
| <p>4 </p> <p>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 </p> <p>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 (Go West)
ACQUIS LE 12 AOÛT 2022

Prix à l'acquisition : 71 M€

Surface : 19 278 m²

Typologie : Bureaux

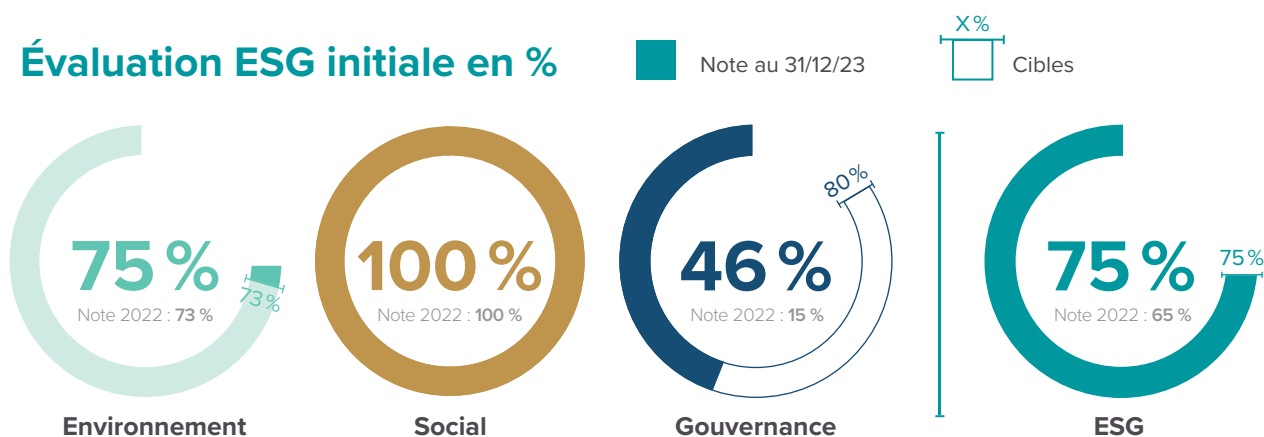
Durée de bail à l'acquisition : 6,3 ans

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



La consommation énergétique s'élève à 79 kWhEP/m² par an, 74 % plus performant que la référence de marché.



Les émissions carbone sont estimées à 16,1 kgCO₂/m² par an, l'immeuble est 57 % plus performant que la référence de marché.



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.



Les lignes de bus les plus proches se situent à 190 mètres de l'immeuble.



L'immeuble dispose d'un espace de détente pour ses occupants.



Les locataires ont reçu un guide de bonnes pratiques ESG au bureau.



Les contrats avec l'ensemble des prestataires de services de l'immeuble (espaces verts, nettoyage et déchets) présentent des clauses ESG.

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

FRANCE

Le Patio | Montpellier (Le Patio)
ACQUIS LE 22 DÉCEMBRE 2023

Prix d'acquisition : 58 M€

Surface : 16 000 m²

Typologie : Bureau

Durée de bail à l'acquisition : 5,9 ans

BEST IN PROGRESS

Livré en 2021, l'immeuble de bureaux et son parking interconnecté sont répartis sur une surface de 16 000 m². Il offre de multiples espaces de détente ainsi que des terrasses végétalisées.



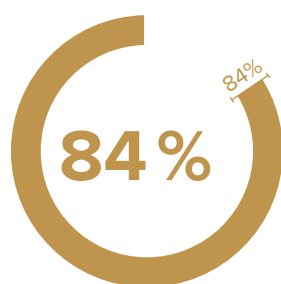
Évaluation ESG initiale en %

Note au 31/12/23

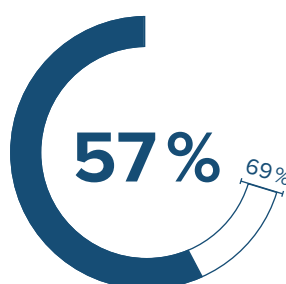
X%
Cibles



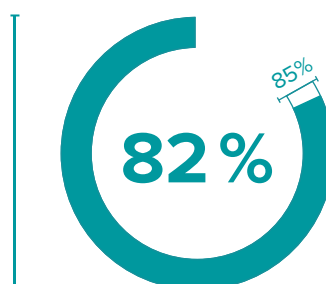
Environnement



Social



Gouvernance



ESG

Indicateurs : les différents impacts



La consommation énergétique s'élève à 83 kWhEP/m² par an, 73 % plus performant que la référence de marché.



Les émissions carbone sont estimées à 10 kgCO₂/m² par an, l'immeuble est 73 % plus performant que la référence de marché.



La consommation en eau a été mesurée à 0,156 m³/m² par an, l'immeuble est 69 % plus performant que la référence de marché.



L'immeuble propose des stations de recharge pour les véhicules électriques et un garage à 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.



Les locataires ont reçu un guide de bonnes pratiques ESG au bureau



Informations non disponibles à date.

Axes d'amélioration

Cet immeuble, acquis durant le dernier trimestre 2023, présente des performances environnementales et sociales au-delà des standards observés sur le marché (en atteste la note de 100/100 du domaine environnemental). Nous pou-

vons 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

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
Montpellier (Le Patio)	Le Patio	82 %
Amstelveen (KPMG)	KPMG	78 %
Den Bosch (Brand Loyalty)	Brand Loyalty	76 %
Amsterdam (Go West)	Multi-locataires	75 %
Udine (Amazon)	Amazon	73 %

LES IMMEUBLES LES MIEUX NOTÉS

FRANCE

Le Patio | Montpellier (Le Patio)

ACQUIS LE 22 DÉCEMBRE 2023

Prix d'acquisition : 58 M€

Surface : 16 000 m²

Typologie : Bureau

Durée de bail à l'acquisition : 5,9 ans

BEST IN PROGRESS

Livré en 2021, l'immeuble de bureaux et son parking interconnecté sont répartis sur une surface de 16 000 m². Il offre de multiples espaces de détente ainsi que des terrasses végétalisées.



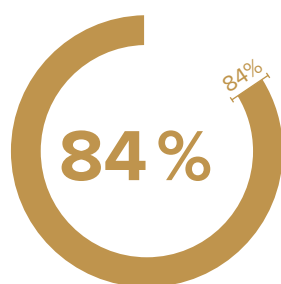
Évaluation ESG initiale en %

Note au 31/12/23

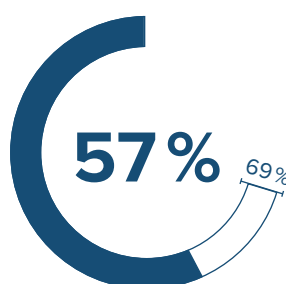
X%
Cibles



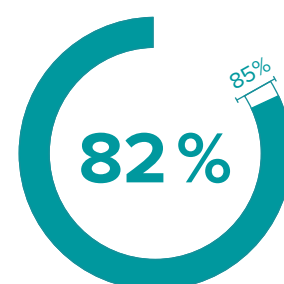
Environnement



Social



Gouvernance



ESG

RAPPORT ESG CORUM EURION 2021 • LES IMMEUBLES

Indicateurs : les différents impacts



La consommation énergétique s'élève à 83 kWhEP/m² par an, 73 % plus performant que la référence de marché.



Les émissions carbone sont estimées à 10 kgCO₂/m² par an, l'immeuble est 73 % plus performant que la référence de marché.



La consommation en eau a été mesurée à 0,156 m³/m² par an, l'immeuble est 69 % plus performant que la référence de marché.



L'immeuble propose des stations de recharge pour les véhicules électriques et un garage à 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.



Les locataires ont reçu un guide de bonnes pratiques ESG au bureau



Informations non disponibles à date.

Axes d'amélioration

Cet immeuble, acquis durant le dernier trimestre 2023, présente des performances environnementales et sociales au-delà des standards observés sur le marché (en atteste la note de 100/100 du domaine environnemental). Nous pou-

vons 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.

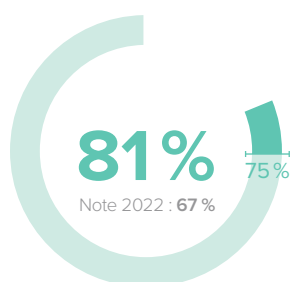


Évaluation ESG initiale en %



Note au 31/12/23

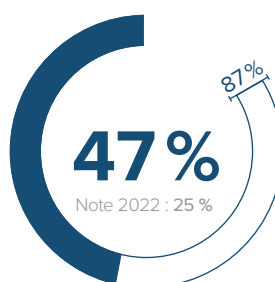
X%
Cibles



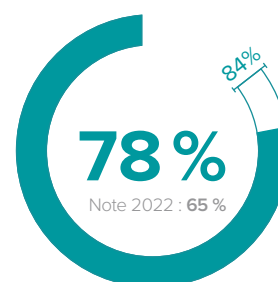
Environnement



Social



Gouvernance



ESG

Indicateurs : les différents impacts



La consommation énergétique s'élève à 55 kWhEP/m² par an, 82 % plus performante que la référence de marché.



Les émissions carbone sont estimées à 35,0 kgCO₂/m² par an, globalement en ligne avec la référence de marché (7 % plus performant).



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 se situe à 130 mètres de l'immeuble.



L'immeuble dispose d'un espace de détente pour ses occupants.



Le locataire a reçu un guide de bonnes pratiques ESG au bureau.



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

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

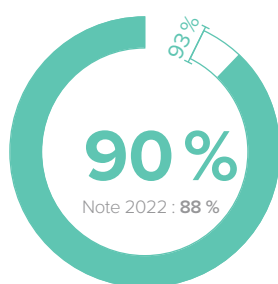
L'immeuble est situé dans le centre de Den Bosch. Il offre une excellente connexion aux transports publics et bénéficie d'une certification BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) avec le score « Good » (bon).



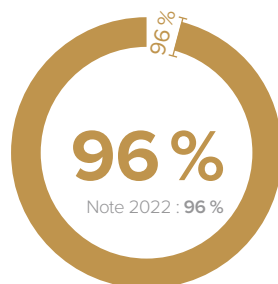
Évaluation ESG initiale en %

Note au 31/12/23

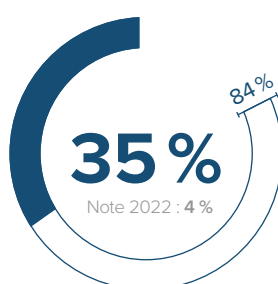
X%
Cibles



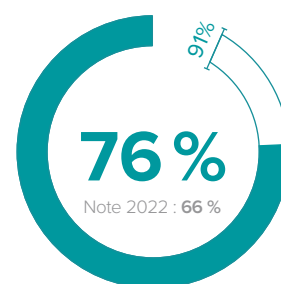
Environnement



Social



Gouvernance



ESG

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'informationsur 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

PAYS-BAS

Multi-locataires | Amsterdam (Go West)
ACQUIS LE 12 AOÛT 2022

Prix à l'acquisition : 71 M€

Surface : 19 278 m²

Typologie : Bureaux

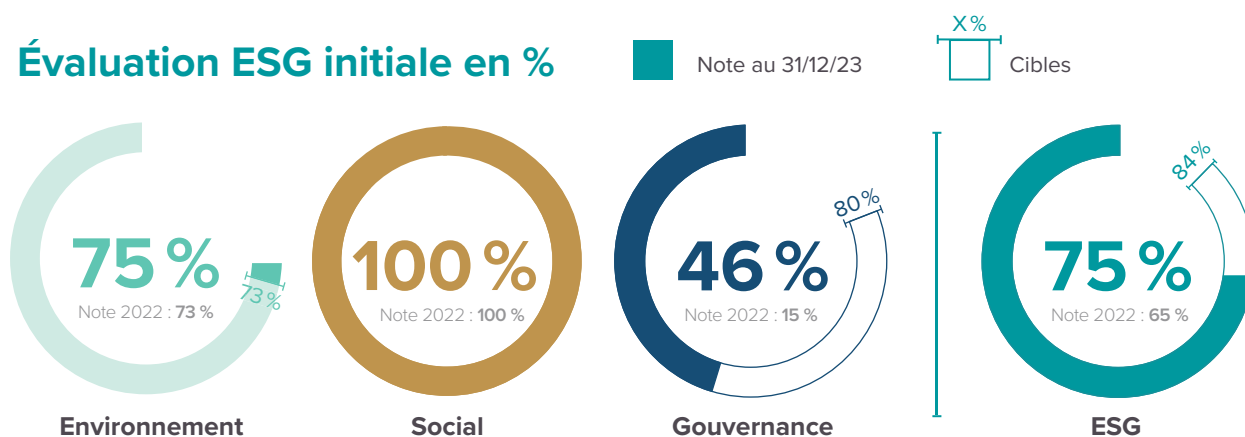
Durée de bail à l'acquisition : 6,3 ans

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

- | | | | |
|---|--|---|---|
| 1 | La consommation énergétique s'élève à 79 kWhEP/m ² par an, 74 % plus performant que la référence de marché. | 5 | Le bus le plus proche se situe à 190 mètres de l'immeuble, et le métro à 600 mètres. |
| 2 | Les émissions carbone sont estimées à 16,1 kgCO ₂ /m ² par an, l'immeuble est 57 % plus 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 le 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, nettoyage et déchets) présentent des clauses ESG. |

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

ITALIE

Amazon | Udine

ACQUIS LE 2 FÉVRIER 2023

Prix d'acquisition : 36 M€

Surface : 22 819 m²

Typologie : Logistique

Durée de bail à l'acquisition : 13 ans

BEST IN PROGRESS

Ce bâtiment construit en 2021 a obtenu la meilleure note de l'évaluation énergétique ainsi que la certification environnementale BREEAM avec la note « Très bien ». Cette note résulte des solutions adoptées pour réduire les consommations d'eau et d'énergie.



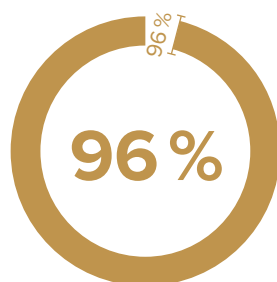
Évaluation ESG initiale en %

Note au 31/12/23

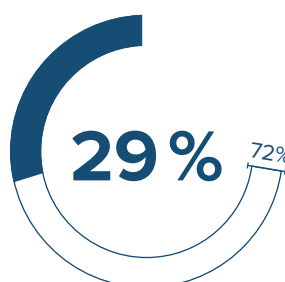
X%
Cibles



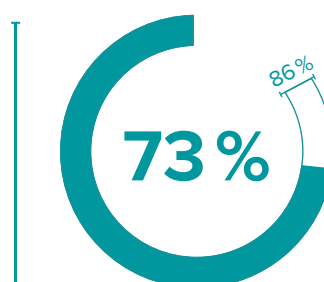
Environnement



Social



Gouvernance



ESG

Indicateurs : les différents impacts



La consommation énergétique s'élève à 55,5 kWhEP/m² par an, 82 % plus performant que la référence de marché.



Les émissions carbone sont estimées à 21,3 kgCO₂/m² par an, l'immeuble est 3 % moins performant que la référence de marché.



La consommation en eau a été mesurée à 0,078 m³/m² par an, l'immeuble est 58 % plus performant que la référence de marché.



L'immeuble propose un garage à vélos et des bases de chargement pour les véhicules électriques.



Le transport en commun le plus proche est situé à 220 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.



Le contrat avec le prestataire présente des clauses ESG.

Axes d'amélioration

L'immeuble, acquis durant le premier trimestre 2023, présente des performances environnementales et sociales au-delà des standards observés sur le marché. Nous pouvons toutefois améliorer la performance ESG de l'immeuble au travers du domaine gouvernance en nous impliquant davantage dans la relation avec les parties prenantes.

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
Porto (Olicargo)	Olicargo	31%
Cork (Aldi)	Aldi	42%
Montpellier (B&B Hotels)	B&B Hotels	48%
Roissy-en-France (B&B Hotels)	B&B Hotels	49%
Vélizy-Villacoublay (B&B Hotels)	B&B Hotels	49%

LES IMMEUBLES LES MOINS BIEN NOTÉS

PORTUGAL

Olicargo | Porto

ACQUIS LE 12 OCTOBRE 2023

Prix d'acquisition : 29 M€

Surface : 33 000 m²

Typologie : Logistique

Durée de bail à l'acquisition : 19 ans

BEST IN PROGRESS

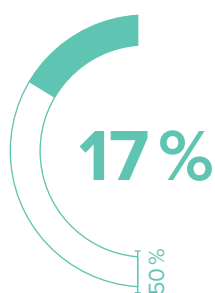
Construite en 1998, la plateforme est localisée dans une zone logistique. Elle propose des espaces flexibles qui permettent de s'adapter aux besoins du locataire avec différents types de surfaces de stockage et industrielle, et des bureaux.



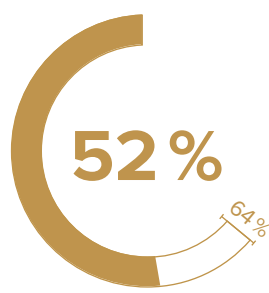
Évaluation ESG initiale en %

Note au 31/12/23

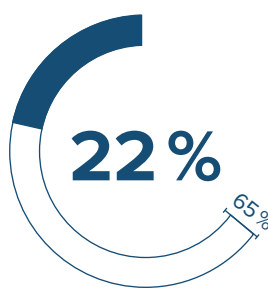
X%
Cibles



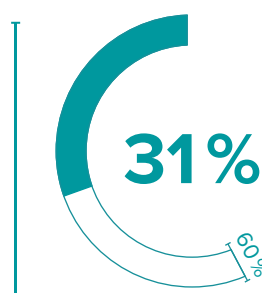
Environnement



Social



Gouvernance



ESG

Indicateurs : les différents impacts



Non disponible à date.



Non disponible à date.



Non disponible à date.



L'immeuble ne dispose pas d'installation incitant à l'écomobilité.



Le bus le plus proche se situe à 1 km 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.



Non disponible à date.

Axes d'amélioration

L'immeuble ayant été acquis récemment, nous n'avons pas encore mis à l'œuvre notre plan d'amélioration car un certain nombre d'informations restent manquantes. Cependant, l'immeuble présente encore un potentiel d'amélioration sur

le plan de la gouvernance, point sur lequel nous devons encore tout mettre en œuvre pour améliorer la proximité avec les occupants.

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.

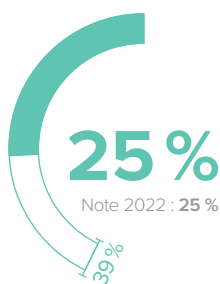


Évaluation ESG initiale en %

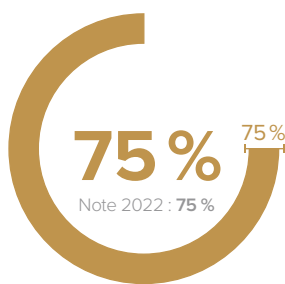


Note au 31/12/22

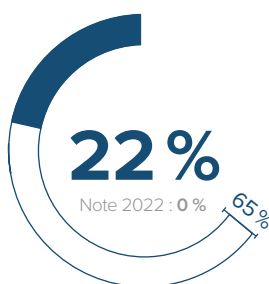
X%
Cibles



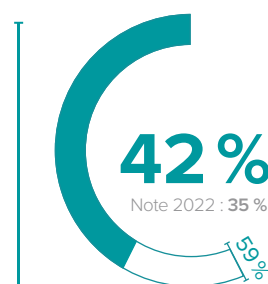
Environnement



Social



Gouvernance



ESG

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 a reçu le guide de bonnes pratiques ESG pour les commerces.



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 per-

formance 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

FRANCE

B&B Hotels | Montpellier

ACQUIS LE 22 DÉCEMBRE 2023

Prix d'acquisition : 80 M€

Surface : 24 553 m²

Typologie : Bureau, hôtellerie

Durée de bail à l'acquisition : 5,9 ans

BEST IN PROGRESS

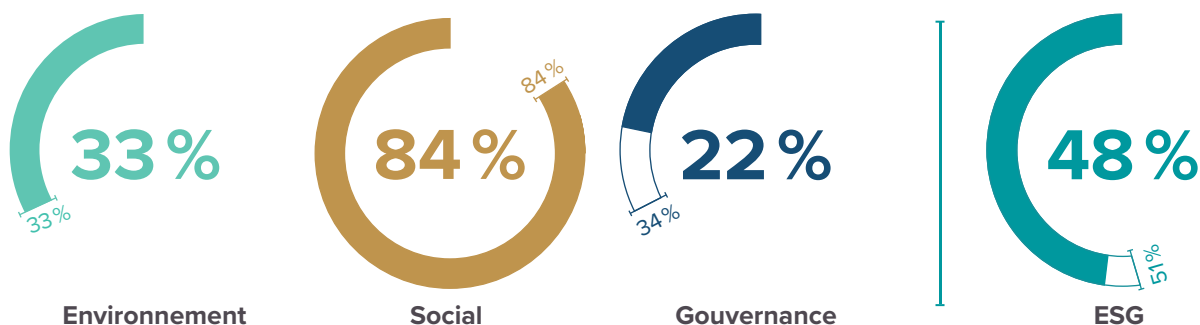
Cet hôtel se situe dans le parc de Majoria à proximité du centre-ville de Montpellier. Construit en 2014, le bâtiment de 1 888 m² et 91 chambres attire principalement une clientèle d'affaires.



Évaluation ESG initiale en %

Note au 31/12/23

X%
Cibles



Indicateurs : les différents impacts

1 La consommation énergétique s'élève à 236 kWhEP/m² par an, 17 % plus performante que la référence de marché.	5 Le bus et le tramway les plus proches se situent à 220 mètres de l'immeuble.
2 Les émissions carbone sont estimées à 8 kgCO₂/m² par an, l'immeuble est 81 % 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 n'a pas encore reçu de guide de bonnes pratiques ESG. En cours de rédaction pour les hôtels.
4 Non disponible à date.	8 Non disponible à date.

Axes d'amélioration

L'immeuble ayant été acquis récemment, nous n'avons pas encore mis à l'œuvre notre plan d'amélioration car un certain nombre d'informations restent manquantes. Cependant, l'immeuble présente encore un potentiel d'amélioration sur

le plan de la gouvernance, point sur lequel nous devons encore tout mettre en œuvre pour améliorer la proximité avec les occupants.

LES IMMEUBLES LES MOINS BIEN NOTÉS

FRANCE

Roissy-en-France | Île-de-France

ACQUIS LE 3 OCTOBRE 2023

Prix d'acquisition : 61 M€

Surface : 24 035 m²

Typologie : Hôtellerie

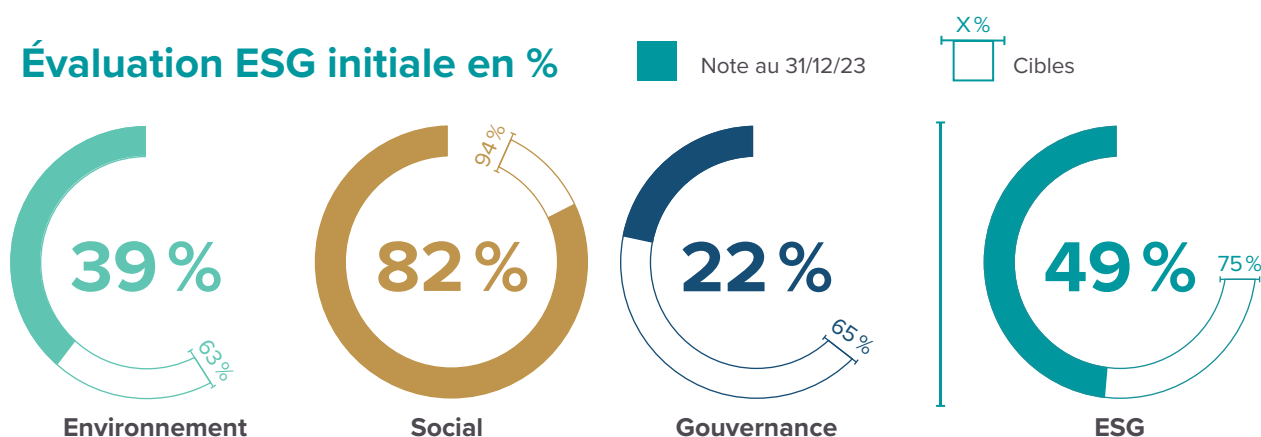
Durée de bail à l'acquisition : 12 ans

BEST IN PROGRESS

Cet hôtel fait partie d'un portefeuille de quatre hôtels en Île-de-France. Construit entre 2002 et 2004, cet établissement 4 étoiles accueille des touristes tout au long de l'année grâce à sa proximité aux différents transports en commun.



Évaluation ESG initiale en %



Indicateurs : les différents impacts

1	La consommation énergétique s'élève à 213 kWhEP/m ² par an, 25 % plus performant que la référence de marché.	5	Le bus le plus proche se situe à 150 mètres de l'immeuble.
2	Les émissions carbone sont estimées à 18,0 kgCO ₂ /m ² par an, l'immeuble est 57 % moins 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 1,067 m ³ /m ² par an, l'immeuble est 33 % plus performant que la référence de marché.	7	Le locataire n'a pas encore reçu de guide de bonnes pratiques ESG. En cours de rédaction pour les hôtels.
4	Non disponible à date.	8	Non disponible à date.

Axes d'amélioration

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

LES IMMEUBLES LES MOINS BIEN NOTÉS

FRANCE

Vélizy-Villacoublay | Île-de-France

ACQUIS LE 3 OCTOBRE 2023

Prix d'acquisition : 61 M€

Surface : 24 035 m²

Typologie : Hôtellerie

Durée de bail à l'acquisition : 12 ans

BEST IN PROGRESS

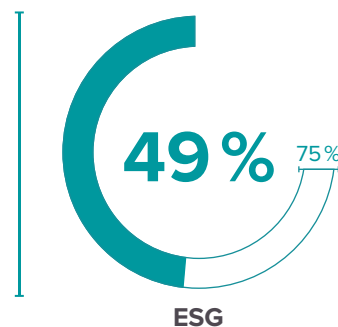
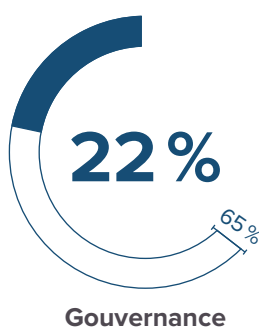
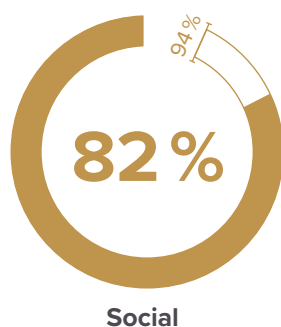
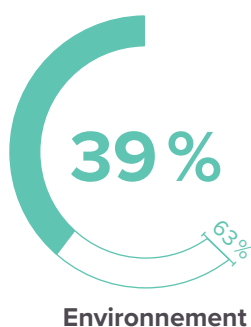
Cet hôtel fait partie d'un portefeuille de quatre hôtels en Île-de-France. Construit entre 2002 et 2004, cet établissement 4 étoiles accueille des touristes tout au long de l'année grâce à sa proximité aux différents transports en commun.



Évaluation ESG initiale en %

Note au 31/12/23

X%
Cibles



Indicateurs : les différents impacts



La consommation énergétique s'élève à 183 kWhEP/m² par an, 36 % plus performante que la référence de marché.



Les émissions carbone sont estimées à 17,0 kgCO₂/m² par an, l'immeuble est 59 % plus performant que la référence de marché.



La consommation en eau a été mesurée à 0,891 m³/m² par an, l'immeuble est 44 % plus performant que la référence de marché.



L'immeuble ne présente pas à ce jour d'installations incitant aux mobilités douces.



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. En cours de rédaction pour les hôtels.



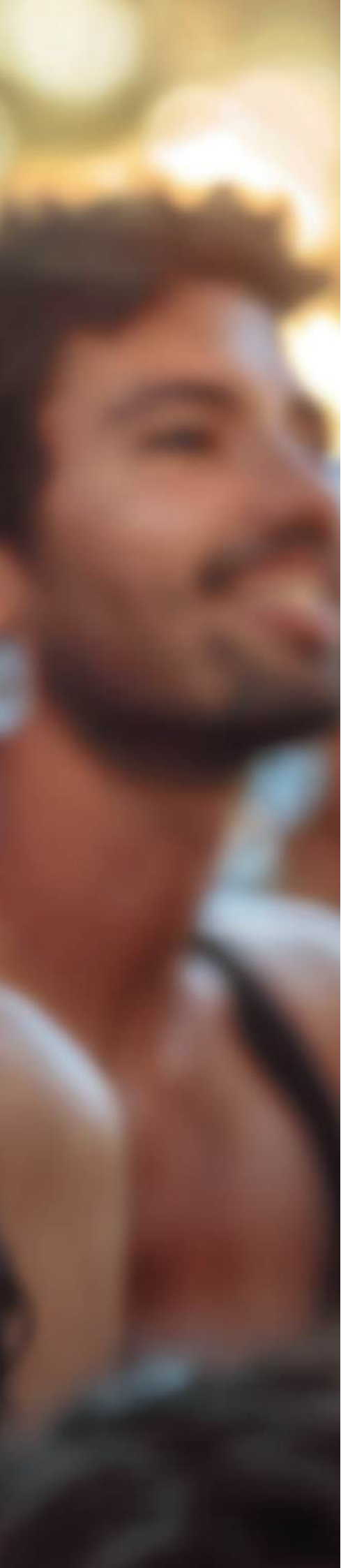
Non disponible à date.

Axes d'amélioration

L'immeuble ayant été acquis récemment, nous n'avons pas encore mis à l'œuvre notre plan d'amélioration car un certain nombre d'informations restent manquantes. Cependant, l'immeuble présente encore un potentiel d'amélioration sur

le plan de la gouvernance, point sur lequel nous devons encore tout mettre en œuvre pour améliorer la proximité avec les occupants.





UN ENGAGEMENT QUI VA PLUS LOIN



3 DISTINCTIONS

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



NOS ENGAGEMENTS S'INVESTIR POUR RÉUSSIR

CORUM L'Épargne a fait bouger les lignes en développant une nouvelle approche : une épargne concrète et accessible à tous, en recherche de performance, avec une attention à l'accompagnement. Nos engagements d'entreprise résonnent donc avec ceux que nous prenons envers les épargnants.

FESTIVAL D'AIX-EN-PROVENCE

En 2023, nous sommes devenus Grand partenaire du Festival d'Aix-en-Provence, dédié à l'art lyrique et à l'opéra.

Un rapprochement qui ne doit rien au hasard : acteurs engagés chacun dans notre domaine, nous partageons les valeurs communes de l'innovation, l'excellence, et l'audace.

Nous soutenons en particulier les projets de Passerelles : un programme dont l'ambition d'ouverture et de proximité s'inscrit dans la continuité de nos engagements d'entreprise, en faveur de l'insertion sociale et professionnelle, et de la reconnaissance des savoir-faire.



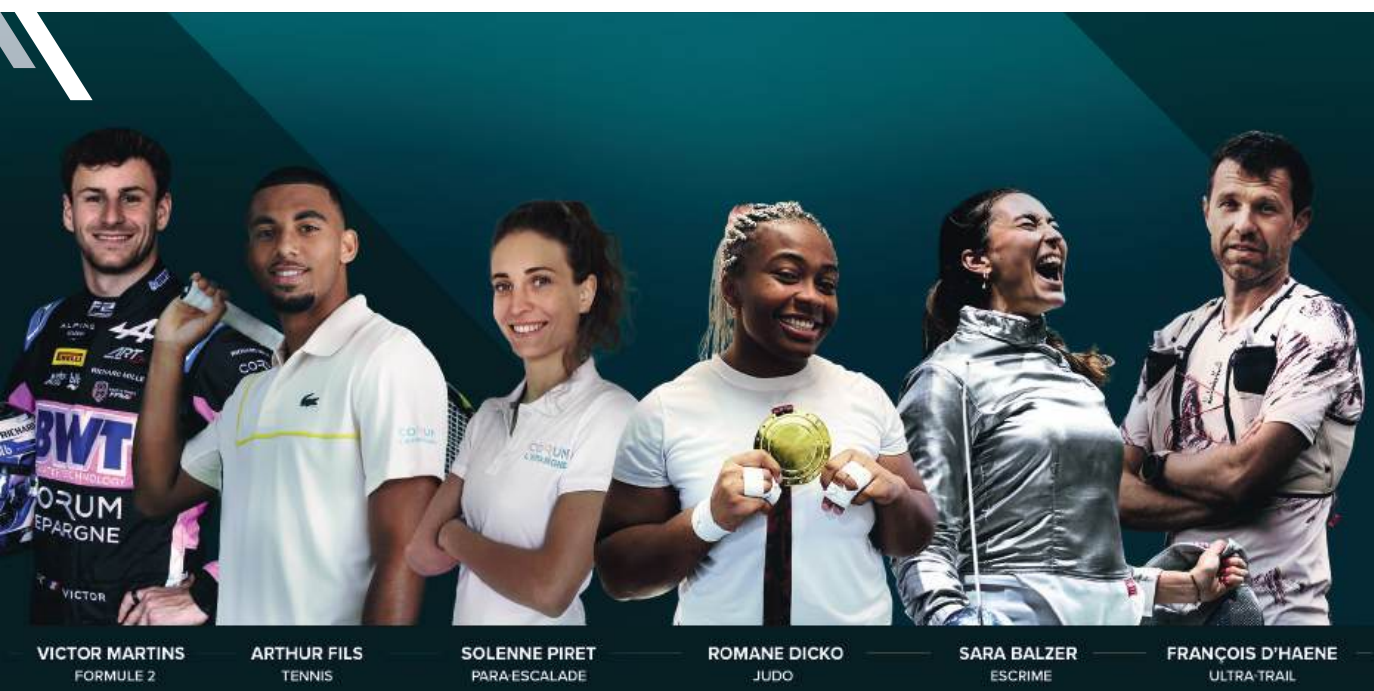
CORUM SPORT

En 2024, nous avons décidé d'accompagner une sélection d'athlètes appartenant à l'élite du sport français dans des disciplines variées, de l'escrime à l'escalade, en passant par le judo, le pentathlon moderne, le tennis ou encore la

course automobile. Nous choisissons ainsi une nouvelle fois de mettre en action ce que nous proposons aux épargnants : la diversification, la performance, l'humain au centre et l'accompagnement long terme

DEUX AXES MAJEURS DE SOUTIEN SIX AMBASSADEURS

Des athlètes porteurs de nos valeurs, bénéficiant d'un accompagnement sur mesure spécifique à leurs besoins.



GRAND MÉCÈNE DE L'AGENCE NATIONALE DU SPORT

Quinze athlètes soutenus financièrement pour atteindre les podiums internationaux. Et parce que leur performance dépend aussi de leur encadrement, nous accompagnons le Plan COACHS. Créé en 2022, ce programme a pour

but de valoriser les entraîneurs, les considérant comme des athlètes de haut niveau et comme des acteurs à part entière de leurs succès.



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.