

Rapport ESG

20 21



MESSAGE DU PRÉSIDENT



Frédéric Puzin,
Fondateur de CORUM L'Épargne.

En nous confiant votre épargne, vous savez comment nous allons la considérer : avec engagement et performance. C'est cet engagement que nous vous devons, qui nous a mené à faire de CORUM Eurion une SCPI labellisée ISR (Investissement Socialement Responsable). Et nous le faisons avec le bon sens que nous avons toujours défendu. Nous faisons trois constats.

Premier constat : l'urgence climatique. Nous n'en sommes plus à y réfléchir, mais à agir. Notre métier est construit sur les projets et l'avenir. C'est donc une vision de professionnels mais c'est aussi simplement une vision de citoyens.

Deuxième constat : vos préoccupations. Vous, les nouveaux épargnants, nous demandez des comptes - y compris sur l'impact de vos placements. Et c'est pour cela que l'investissement intégrant une dimension environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) est une demande croissante. Vous exigez également de la transparence. Rien de nouveau : vous nous confiez votre épargne il est normal qu'en retour nous vous tenions informés de l'usage que nous en faisons.

Troisième constat, enfin : la performance de votre placement. Sélectionner des immeubles de qualité, valoriser le patrimoine, cela fait partie de notre stratégie en place et de notre gestion sur le long terme. L'amélioration des immeubles - du point de vue de leur empreinte environnementale, de la prise en compte des évolutions de la société, comme de la qualité de vie des occupants - est dans l'intérêt de tous. Y compris des locataires, que nous avons toujours mis au cœur de notre stratégie : un locataire satisfait est prêt à s'engager à long terme - et cela ne peut être que favorable à votre épargne.

Mais une épargne plus verte et vertueuse doit-elle fatalement rapporter moins ? Penser à l'avenir, cela vaut pour la planète, pour les autres – mais aussi pour soi-même. Chez CORUM nous pensons que vous ne devriez pas avoir à choisir entre responsabilité sociale et épargne productive. Avec ce label, nous formalisons des préoccupations que nous n'avons pas attendu pour prendre en compte dans la stratégie de CORUM Eurion.

Notre proposition ne change pas : une épargne concrète, lisible, et qui cherche la performance.



Johnson Controls - Milan, Italie - Acquis le 18 décembre 2020

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

2021 LE PROFIL DU PATRIMOINE

PATRIMOINE

Le patrimoine en un coup d'œil

17

NOMBRE D'IMMEUBLES

35

NOMBRE DE LOCATAIRES

6,80

ANNÉES

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

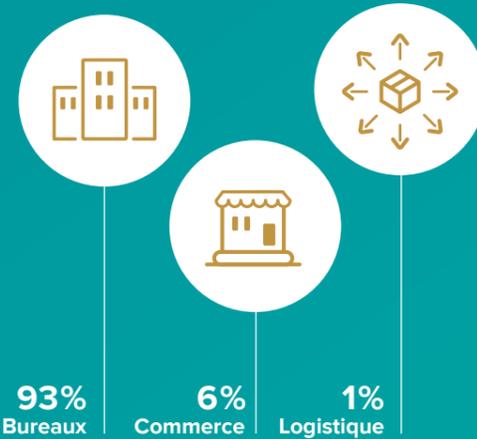
86 603

MÈTRES CARRÉS (M²)

Superficie totale (Dont superficie vacante : 1 741 m²)

SECTEUR

La répartition typologique



LOCALISATION

La répartition géographique (% de la valeur vénale)

24%

Finlande

37%

Irlande

15%

Espagne

2%

Portugal

3%

Lettonie

10%

Pays-Bas

9%

Italie

TAUX D'OCCUPATION

Financier et physique

99,45%

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

96,59%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE : surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus. L'attention est attirée sur le fait que les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.

LOCAUX VACANTS

0,55% en recherche de locataires

3 locaux vacants

2

1

Riga (177 m²)

Dublin Citywest (1 564 m²)

ET DES ÉPARGNANTS

8 632

ASSOCIÉS
Dont 5 525, qui ont rejoint la communauté des associés de CORUM Eurion en 2021

264 684

PARTS AUGMENTANT LE CAPITAL

120

PARTS VENDUES ENTRE ÉPARGNANTS

1 473

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.

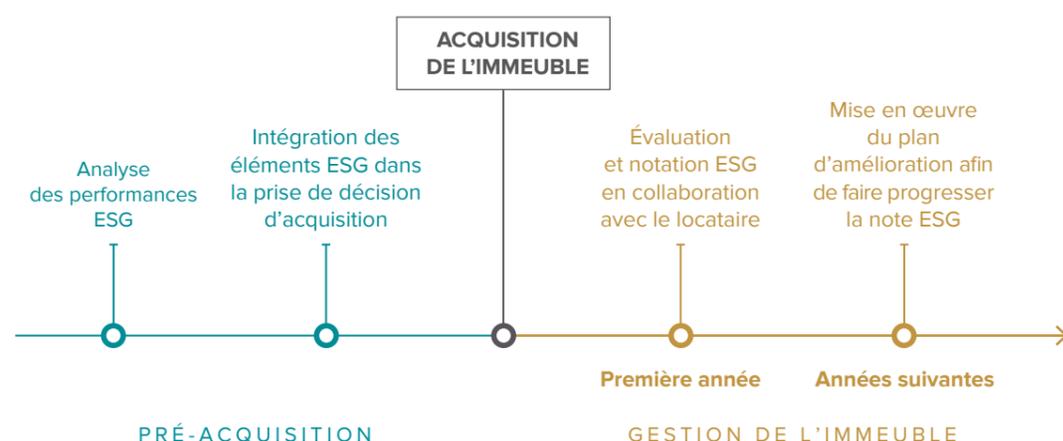
La démarche mise en œuvre

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.



GOOGLE IRELAND LTD.
Dublin, Irlande
Acquis le 12 mai 2020

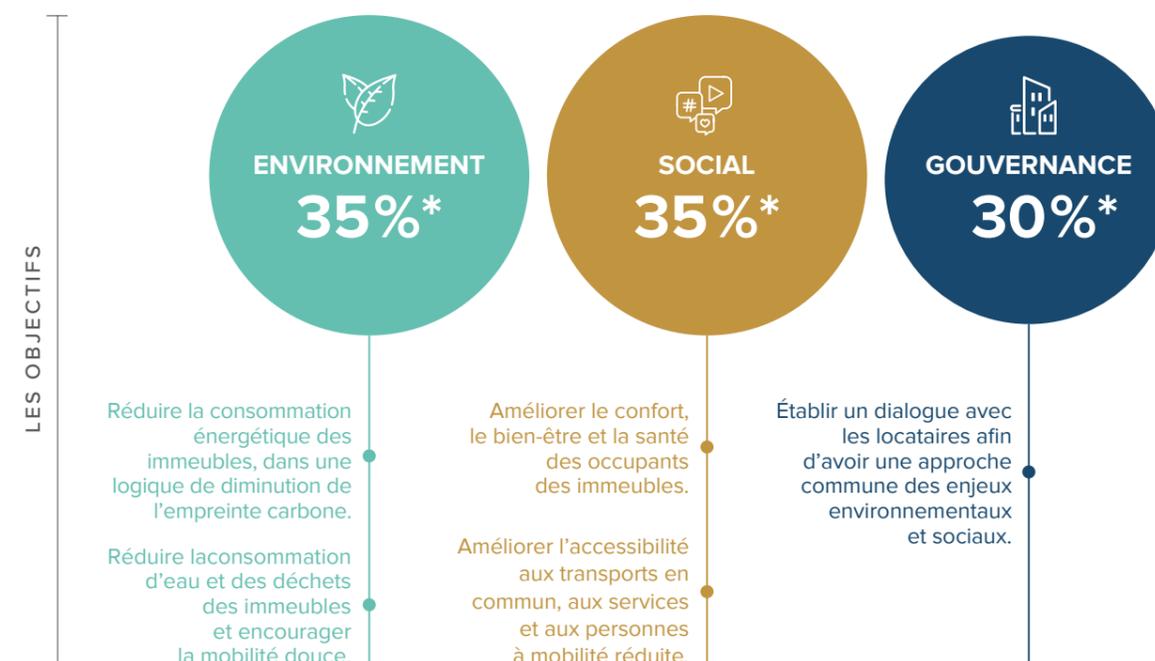


Les moyens humains

L'évaluation ESG de l'ensemble des immeubles du fonds CORUM Eurion est révisée 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 :



*Les 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.

liorer 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.

95%

DES COLLABORATEURS IMPLIQUÉS
dans la démarche ISR
de CORUM Eurion, ayant suivis
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 pour tous les collaborateurs impliqués dans cette démarche, pour commencer, 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 à tout point de vue. Il l'est donc naturellement pour atteindre nos objectifs en matière ESG. Au-delà des échanges réguliers rendus possibles par notre gestion en interne et la proximité avec les locataires, nous voulons les accompagner et œuvrer ensemble dans 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). Afin de formaliser notre démarche collaborative, nous nous engageons également à intégrer une annexe ESG aux baux.

55%

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

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.

17%

DES CLIENTS CORUM L'ÉPARGNE
ayant investis 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 doivent obligatoirement avoir mis en place une démarche ESG. Nous ne sélectionnons que des prestataires qui nous ont apporté des garanties sur leur propre politique ESG. 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.

75%

DES PRESTATAIRES
ont déjà formalisé une politique ESG.

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



CITRIX
Dublin, Irlande
Acquis le 22 juin 2021

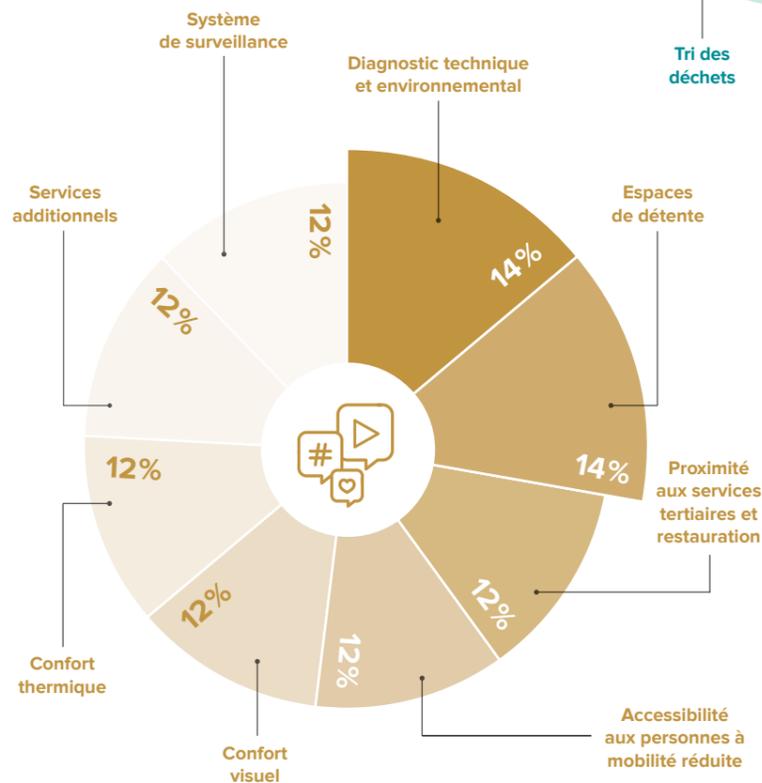
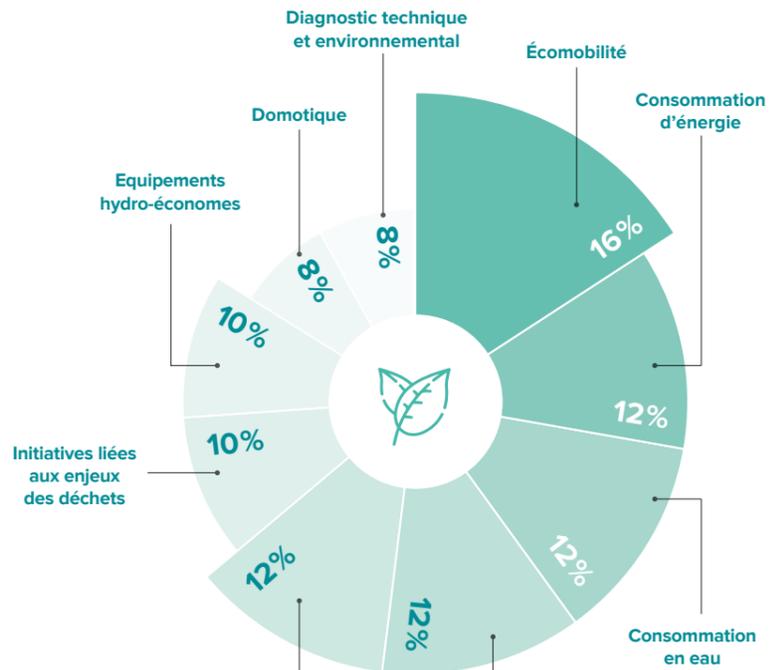
CRITÈRES DE NOTATION ESG

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

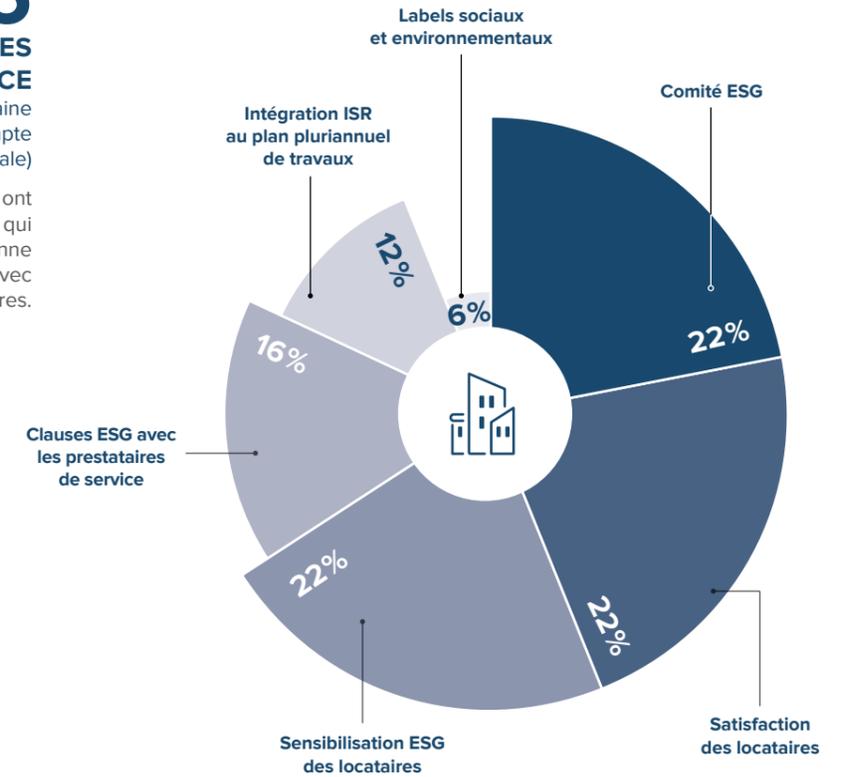
et leur importance dans ce domaine (le domaine social compte pour 35 % de la note ESG totale)

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

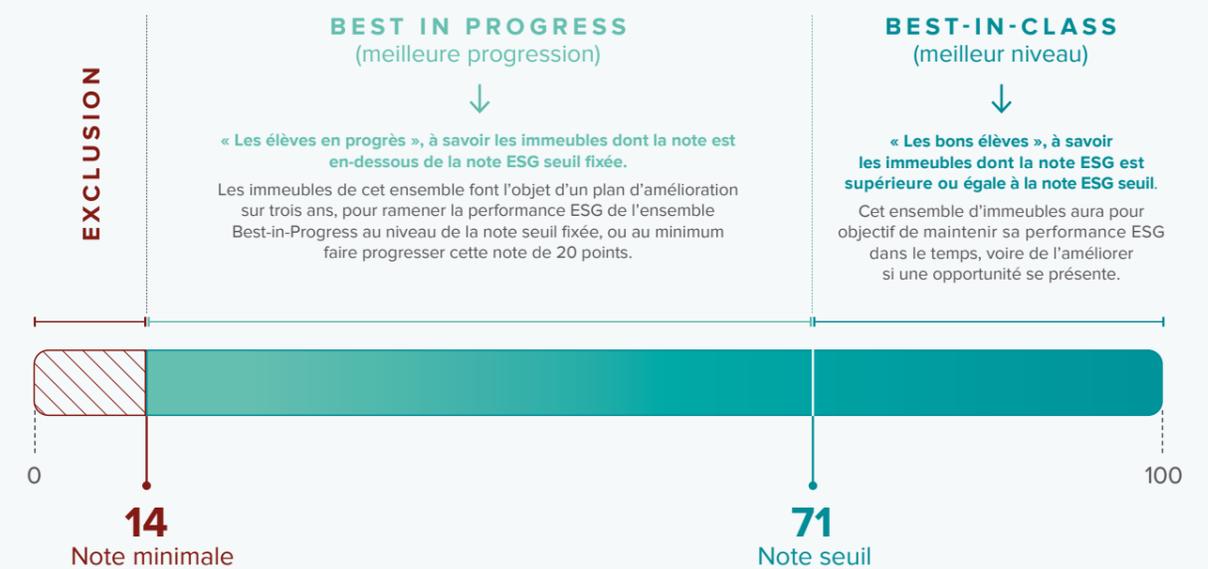
6 CRITÈRES DE GOUVERNANCE

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

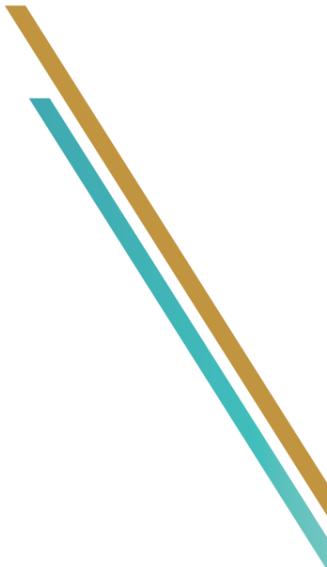
Les critères de gouvernance ont trait à l'ensemble des mesures qui permettent d'assurer une bonne collaboration avec l'ensemble avec les locataires et les prestataires.



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



11 IMMEUBLES ACQUIS
par CORUM Eurion
en 2021



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

Metso Outotec,
Espoo, Finlande
Acquis le 29 décembre 2021



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
Consommation d'énergie finale des immeubles, exprimée en **kWhEF/m² par an** (kgWhEF 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 d'immobilier 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**.



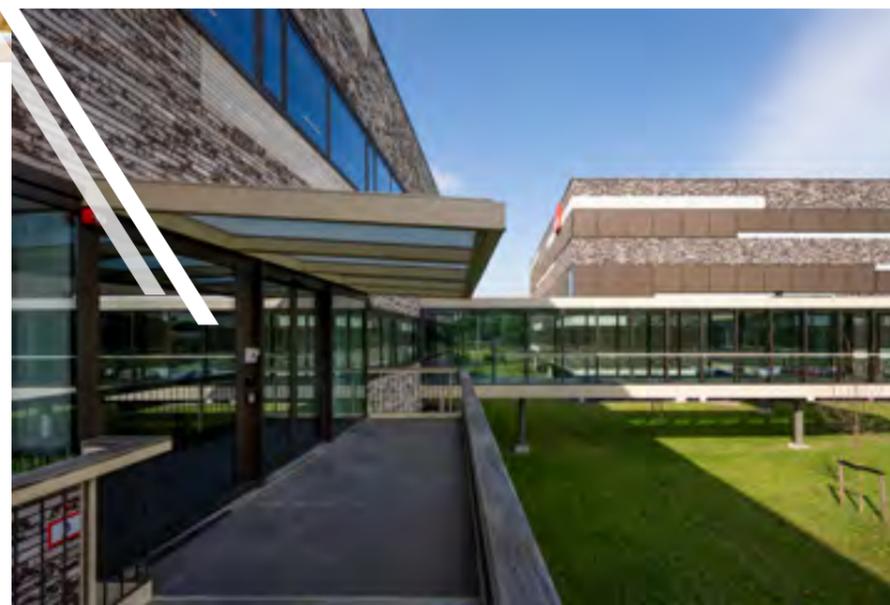
CLAUSES ESG AVEC LES PRESTATAIRES DE SERVICES
Intégration de nos prestataires au projet, si bien que **nos contrats** avec eux incluront des **clauses ESG** afin de garantir leur exemplarité et d'atteindre nos **ambitions ESG**.

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.

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



INDICATEURS

ENVIRONNEMENTAUX



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



TAUX DE COUVERTURE
100%
PÉRIMÈTRE
Ensemble des immeubles du fonds CORUM Eurion.

MÉTHODE DE CALCUL

Pour chaque immeuble, nous utilisons des diagnostics de performance énergétique (dans l'attente des données de Deepki³). 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.
- Données de référence parfois opaques au niveau européen.
- Difficulté de mettre en relation les données de référence avec nos types d'immeubles.

ACTIONS MISES EN ŒUVRE

Nous travaillons actuellement avec Deepki afin d'obtenir une vision plus précise et en temps réel des consommations en énergie des immeubles, ainsi que de leurs émissions carbone au niveau européen. Nous réaliserons des analyses techniques et déploierons des actions pour corriger les insuffisances des immeubles, et pour sensibiliser les locataires à de meilleures pratiques environnementales. Ceci devrait nous permettre d'améliorer leurs performances énergétique et carbone.



PERFORMANCE CARBONE



TAUX DE COUVERTURE
100%
PÉRIMÈTRE
Ensemble des immeubles du fonds CORUM Eurion.



PERFORMANCE EAU



TAUX DE COUVERTURE
- %
PÉRIMÈTRE
Ensemble des immeubles du fonds CORUM Eurion.

MÉTHODE DE CALCUL

Pour chaque immeuble, nous utilisons des données produites par Deepki. Le projet étant en cours de réalisation, la couverture de cet indicateur est pour le moment nulle. Pour établir une référence, 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

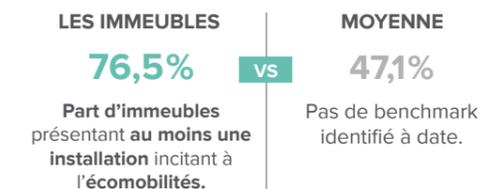
Pas d'information sur la consommation d'eau des immeubles dans les diagnostics (disponible une fois le projet avec Deepki en place). Données de référence parfois opaques au niveau européen.

ACTIONS MISES EN ŒUVRE

Nous travaillons actuellement avec Deepki afin de suivre la consommation en eau des immeubles dans plusieurs pays européens. Nous mettrons en place des équipements plus économes et sensibiliserons les locataires à une consommation raisonnée. Nous devrions ainsi améliorer progressivement les performances en eau des immeubles.



ÉCOMOBILITÉ



TAUX DE COUVERTURE
100%
PÉRIMÈTRE
Ensemble des immeubles du fonds CORUM Eurion.

MÉTHODE DE CALCUL

Nombre d'immeubles proposant au moins une installation incitant aux mobilités douces divisé par le nombre d'immeubles étudiés.

DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

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

ACTIONS MISES EN ŒUVRE

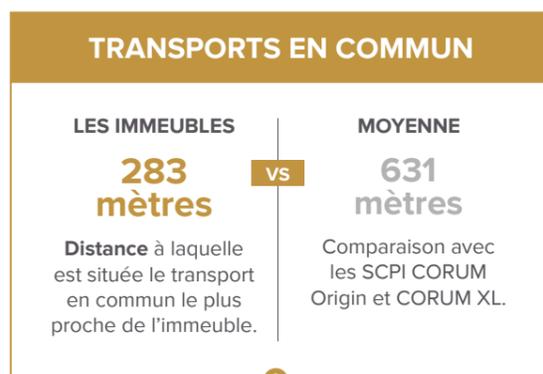
Presque tous les immeubles possèdent actuellement au moins une installation facilitant l'écomobilité. Toutefois nous nous engageons à inciter davantage les occupants en développant le nombre de ces installations. Nous allons ainsi mettre en place des stations de recharge pour véhicules électriques dans les immeubles qui ont émis ce souhait dans le questionnaire.

1. GRESB = Global Real Estate Sustainability Benchmark.

2. OID = Observatoire de l'Immobilier Durable.

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

INDICATEURS SOCIAUX



MÉTHODE DE CALCUL

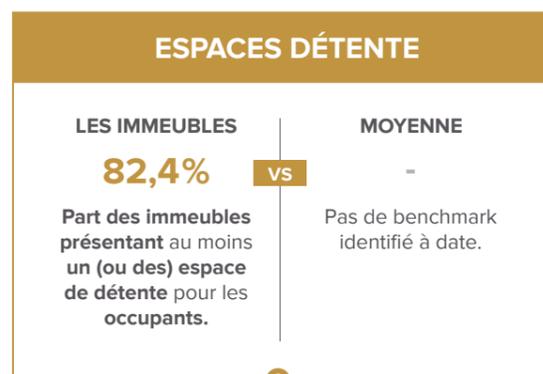
Distance, en mètres, entre l'immeuble et le transport en commun le plus proche. Le calcul de la performance au niveau de CORUM Eurion est une moyenne de cette distance pour chaque immeuble.

DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

La création d'une référence interne est difficile en raison de l'opacité de ce type d'information.

ACTIONS MISES EN ŒUVRE

La proximité d'un immeuble au transport en commun est peu susceptible d'évoluer d'une année sur l'autre, mais plutôt à long terme (sauf cas particulier). Mais afin de faire évoluer significativement ce critère, il doit donc être pris en compte au moment de l'acquisition, afin de pouvoir être maintenu ou amélioré sur l'ensemble du patrimoine.



MÉTHODE DE CALCUL

Nombre d'immeubles proposant un espace de détente pour ses occupants divisé par le nombre d'immeubles étudiés.

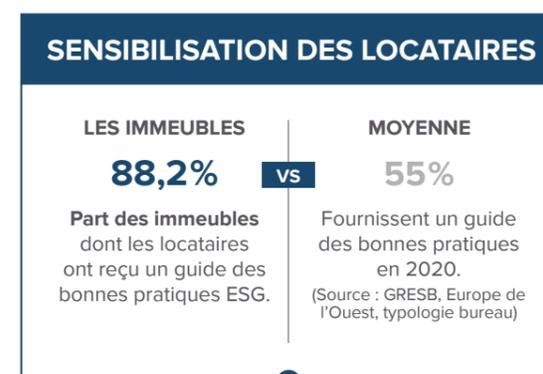
DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

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

ACTIONS MISES EN ŒUVRE

Les locataires disposent déjà pour la plupart d'espaces de détente contribuant au bien-être et au confort commun. À l'investissement, nous continuerons de sélectionner des immeubles en possédant. Nous ferons également en sorte d'en créer dans ceux n'en possédant pas, et de les améliorer ou développer dans les autres.

INDICATEURS DE GOUVERNANCE



MÉTHODE DE CALCUL

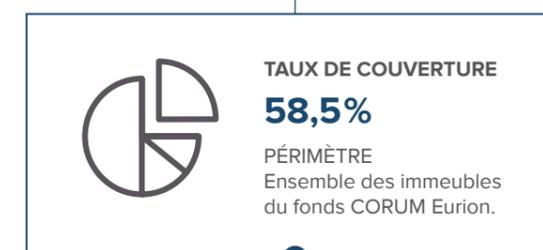
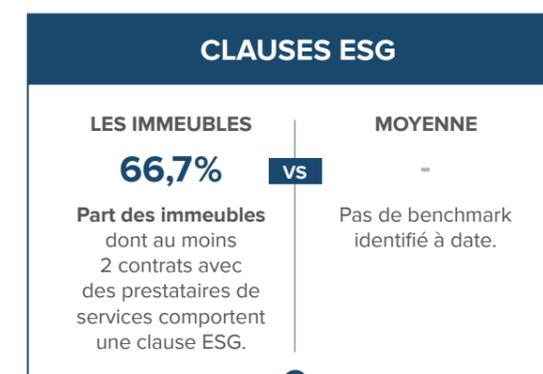
Nombre d'immeubles dont les locataires ont reçu un guide des bonnes pratiques ESG divisé par le nombre d'immeubles étudiés.

DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

Nous n'avons rencontré aucune difficulté et mettons en place les initiatives de sensibilisation des locataires.

ACTIONS MISES EN ŒUVRE

Nous avons rédigé et transmis un guide des bonnes pratiques ESG à chacun des locataires de bureaux. La rédaction d'un guide équivalent à destination des locataires de commerces est en cours de réalisation. Ce partage des bonnes pratiques permettra de sensibiliser les locataires et d'atteindre nos objectifs ESG, notamment en matière d'environnement. Nous leur proposerons par la suite d'autres opérations, comme des formations ou des événements en lien avec l'ESG.



MÉTHODE DE CALCUL

Nombre d'immeubles dont au moins 2 contrats avec des prestataires de services comportent une clause ESG⁴ divisé par le nombre d'immeubles étudiés.

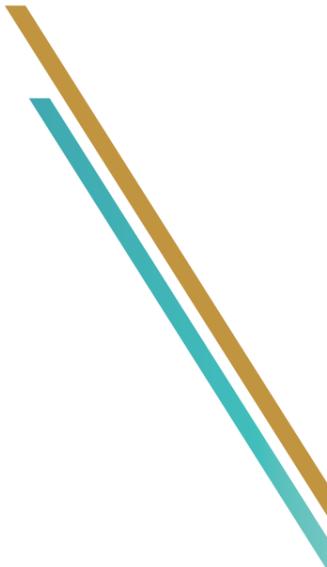
DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

Le recensement pour les immeubles occupés par un grand nombre de locataires, et dans lesquels pas assez - ou à l'inverse trop - de prestataires différents sont en activité, pose des difficultés.

ACTIONS MISES EN ŒUVRE

Nous allons travailler en collaboration avec les prestataires de services de chaque immeuble de CORUM Eurion afin d'améliorer l'intégration des clauses ESG dans leurs contrats. Par ailleurs, dans le cas de nos nouvelles acquisitions, nous œuvrerons à réviser au maximum les contrats des prestataires afin qu'ils intègrent des clauses ESG.

4. Ou dont tous les contrats comportent des clauses ESG si moins de 2 prestataires sont en activité sur l'immeuble.



CORUM EURION PERFORMANCE ESG DES IMMEUBLES

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



306 MILLION D'EUROS
d'épargne collectée
au 31 décembre 2021

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
Espoo	Metso Outotec	64 %
Madrid	Amec Foster Wheeler	59 %
Amstelveen	KPMG	64 %
Dublin	Multi-locataires	47 %
Milan	GE Healthcare	50 %

*valeur vénale fournie par des experts indépendants à fin 2020 pour les immeubles acquis avant 2021 et valeur estimée par des experts indépendants avant acquisition pour les immeubles acquis en 2021.

LES IMMEUBLES LES PLUS IMPORTANTS

FINLANDE

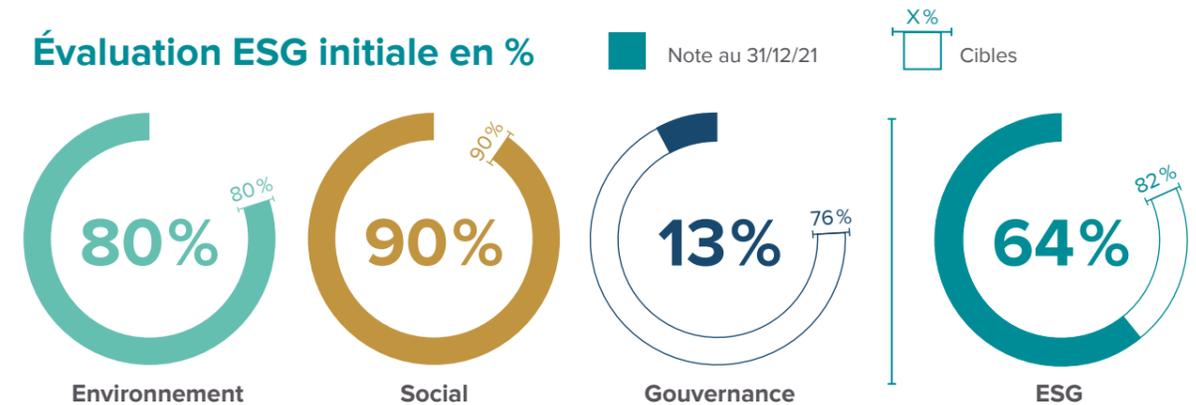
Metso Outotec | Espoo
ACQUIS LE 29 DÉCEMBRE 2021

Prix d'acquisition : 76 M€
Surface : 14 376 m²
Typologie : Bureau
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 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

- La consommation énergétique s'élève à 99 kWh/m² par an, 47% plus performante 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. Il est également situé à moins de 500 mètres d'une station de vélos en libre-service.
- Le transport en commun le plus proche est situé à 350 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.
- Pas d'information actuellement (absent du taux de couverture).

Axes d'amélioration dès 2021

Cet immeuble de bureaux situé à Espoo en Finlande est le siège de l'entreprise qui l'occupe. L'immeuble ayant des caractéristiques environnementales très modernes, présente également tous les équipements et services garantissant tout le confort de ses occupants. La marge de progression de cet immeuble se révèle donc relativement limitée en

matière d'améliorations environnementales et sociales. La marge de progression de cet immeuble repose davantage sur la position que nous allons occuper auprès du locataire de l'immeuble, en tant que propriétaire de cet immeuble nouvellement acquis, pour l'accompagner.

LES IMMEUBLES LES PLUS IMPORTANTS

ESPAGNE

Amec Foster Wheeler | Madrid
ACQUIS LE 25 MARS 2021

Prix d'acquisition : 30 M€
Surface : 10 775 m²
Typologie : Bureau
Durée de bail à l'acquisition : 5,8 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.



LES IMMEUBLES LES PLUS IMPORTANTS

PAYS-BAS

KPMG | Amstelveen
ACQUIS LE 26 NOVEMBRE 2021

Prix d'acquisition : 26 M€
Surface : 6 092 m²
Typologie : Bureau
Durée de bail à l'acquisition : 14,1 ans

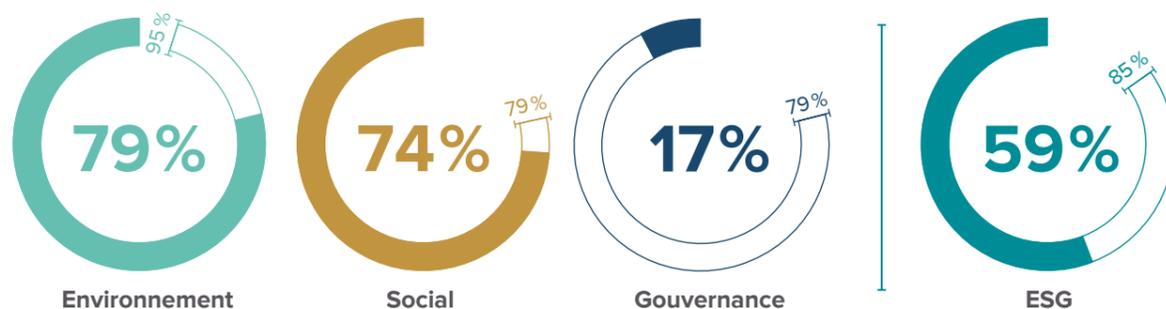
BEST IN PROGRESS

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 31/12/21 Cibles



Indicateurs : les différents impacts

- | | |
|--|--|
| <p>1 La consommation énergétique estimée à 73 kWh/m² par an, 61% plus performante que la référence de marché.</p> | <p>5 Le transport en commun le plus proche est situé à 400 mètres de l'immeuble.</p> |
| <p>2 Les émissions carbone sont estimées à 12,5 kgCO₂/m² par an, l'immeuble est 67% plus performant que la référence de marché.</p> | <p>6 L'immeuble ne dispose pas d'espaces de détente pour ses occupants, le locataire ne considérant pas la mise en place de tels espaces comme essentielle.</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 ne présente pas à ce jour d'installations incitant aux mobilités douces.</p> | <p>8 Les contrats avec les prestataires de déchets et d'entretien des espaces verts de l'immeuble présentent des clauses ESG.</p> |

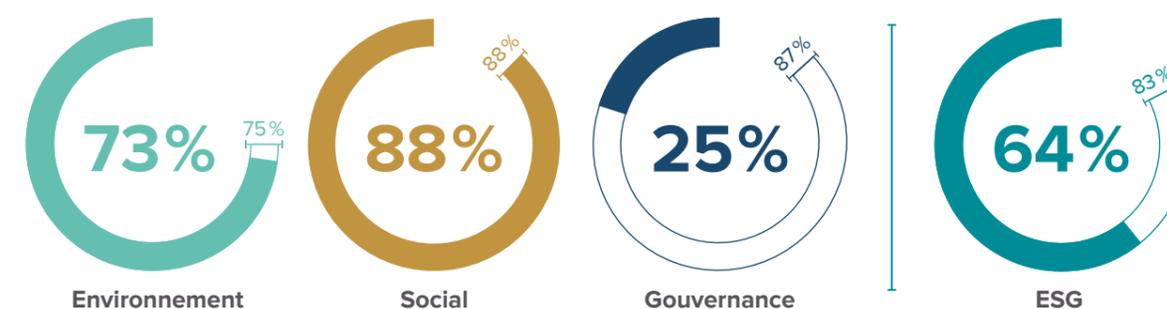
Axes d'amélioration dès 2021

La performance ESG de cet immeuble étant d'ores et déjà satisfaisante, nous allons - dans un premier temps - nous concentrer sur la mise en place d'initiatives permettant d'améliorer l'usage des mobilités douces, avec notamment l'installation de stations de recharge pour les véhicules électriques. Par ailleurs, dans le cadre des engagements ESG que nous avons pris, nous nous positionnons davantage de

façon entreprenante auprès des locataires. Nous leur proposons ainsi un certain nombre d'actions à mettre en place afin de travailler ensemble à l'amélioration de leurs performances ESG, avec par exemple l'organisation d'un comité ESG annuel et des études de satisfaction.

Évaluation ESG initiale en %

Note au 31/12/21 Cibles



Indicateurs : les différents impacts

- | | |
|--|--|
| <p>1 La consommation énergétique s'élève à 55 kWh/m² par an, 71% plus performante que la référence de marché.</p> | <p>5 Le transport en commun le plus proche est situé à 130 mètres de l'immeuble.</p> |
| <p>2 Les émissions carbone sont estimées à 35,0 kgCO₂/m² par an, l'immeuble est 7% 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 un emplacement sécurisé pour les vélos, des stations de recharge pour les véhicules électriques et des emplacements de parking réservés au covoiturage.</p> | <p>8 Les contrats avec l'ensemble des prestataires de services de l'immeuble (espaces verts, multi-technique, nettoyage et déchets) présentent des clauses ESG.</p> |

Axes d'amélioration dès 2021

Cet immeuble de bureaux possède d'ores et déjà des caractéristiques environnementales modernes et propose des espaces accueillants et de nombreux services à ses occupants. La marge d'amélioration sur cet immeuble se révèle donc plus faible que sur les autres immeubles. Cette amélioration passera principalement par notre implication, en tant que propriétaire immobilier, auprès des occupants de l'immeuble.

LES IMMEUBLES LES PLUS IMPORTANTS

IRLANDE

Multi-locataires | **Dublin**
ACQUIS LE 23 DÉCEMBRE 2021

Prix d'acquisition : 26 M€
Surface : 4 004 m²
Typologie : Bureau
Durée de bail à l'acquisition : 4,8 ans

BEST IN PROGRESS

Construit en 1992, et partiellement rénové entre 2019 et 2021, l'immeuble comprend deux bâtiments, organisés autour d'une cour centrale et compte 4 étages.



LES IMMEUBLES LES PLUS IMPORTANTS

ITALIE

GE Healthcare | **Milan**
ACQUIS LE 31 MAI 2021

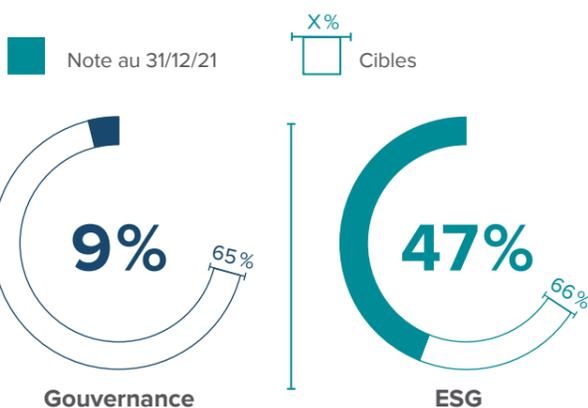
Prix d'acquisition : 20 M€
Surface : 6 744 m²
Typologie : Bureau
Durée de bail à l'acquisition : 5,8 ans

BEST IN PROGRESS

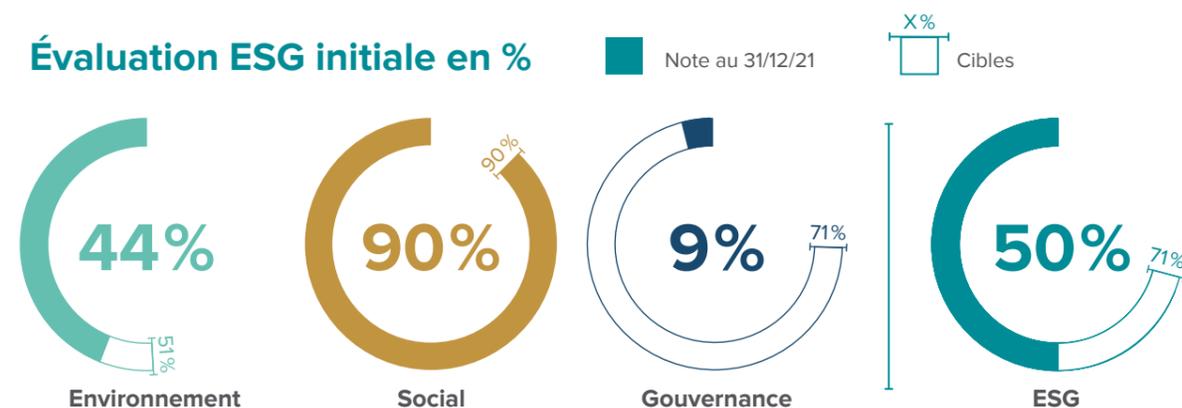
Cet immeuble de bureau moderne est situé au Nord-Est de Milan. Il a bénéficié d'un important remodelage architectural effectué entre 2003 et 2006.



Évaluation ESG initiale en %



Évaluation ESG initiale en %



Indicateurs : les différents impacts

- | | |
|--|--|
| 1 La consommation énergétique s'élève à 247 kWh/m ² par an, 31% au-dessus de la référence de marché. | 5 Le transport en commun le plus proche est situé à 20 mètres de l'immeuble. |
| 2 Les émissions carbone sont estimées à 48,1 kgCO ₂ /m ² par an, 28% au-dessus de 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 emplacement sécurisé pour les vélos. Il est également situé à moins de 500 mètres d'une station de vélos en libre-service. | 8 Pas d'information actuellement (absent du taux de couverture). |

Axes d'amélioration dès 2021

Cet immeuble de bureaux situé à Dublin est loué à plusieurs locataires. Ses performances environnementales, bien que perfectibles, sont relativement satisfaisantes. La principale amélioration environnementale identifiée se concentre essentiellement sur la mise en place d'un meilleur système de gestion des déchets dans l'immeuble.

Par ailleurs, en tant que propriétaire responsable, nous comptons rester présents pour accompagner les occupants de l'immeuble en leur proposant diverses initiatives, comme l'organisation de comités ESG annuels et des études de satisfaction.

Indicateurs : les différents impacts

- | | |
|---|---|
| 1 La consommation énergétique s'élève à 271 kWh/m ² par an, 44% au-dessus de la référence de marché. | 5 Le transport en commun le plus proche est situé à 12 mètres de l'immeuble. |
| 2 Les émissions carbone sont estimées à 57,7 kgCO ₂ /m ² par an, 54% au-dessus de 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 emplacement sécurisé pour les vélos et des stations de recharge pour les véhicules électriques. | 8 Les contrats avec les prestataires de services de l'immeuble (espaces verts, multi-technique, nettoyage et déchets) ne présentent pas de clauses ESG. |

Axes d'amélioration dès 2021

Cet immeuble propose actuellement de bonnes prestations contribuant au confort et au bien-être de ses occupants. L'amélioration des performances ESG passera ici d'abord par le développement d'initiatives permettant notamment une meilleure gestion des déchets, et l'installation

progressive d'équipements hydro-économiques. Nous adopterons également une démarche pédagogique auprès des occupants, afin qu'ils soient sensibilisés aux enjeux ESG et que nos actions s'accordent pour améliorer la performance de l'immeuble.

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
Amstelveen	KPMG	64%
Espoo	Metso Outotec	64%
Barcelone	Ville de Barcelone	63%
Dublin	National Broadband Ireland	59%
Madrid	Amec Foster Wheeler	59%

LES IMMEUBLES LES MIEUX NOTÉS

PAYS-BAS

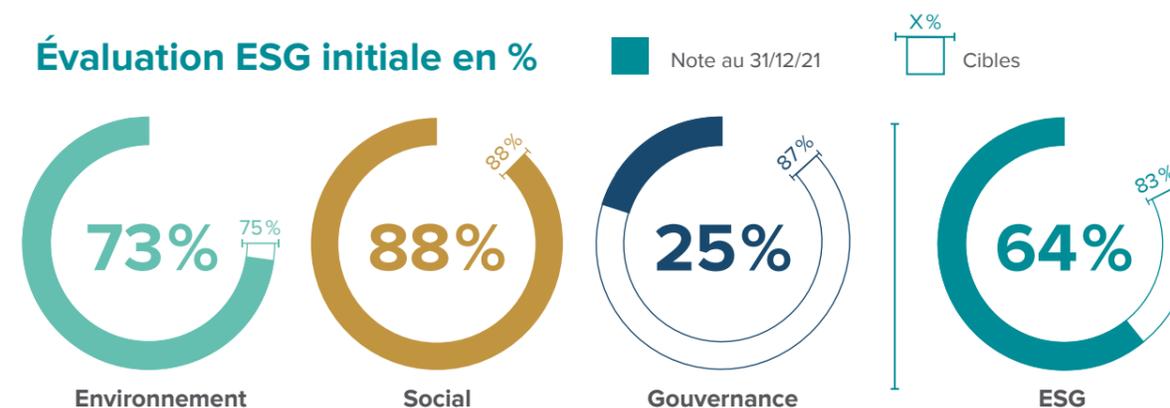
KPMG | Amstelveen
ACQUIS LE 26 NOVEMBRE 2021

Prix d'acquisition : 26 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

- La consommation énergétique s'élève à 55 kWh/m² par an, 71% plus performante que la référence de marché.
- Les émissions carbone sont estimées à 35,0 kgCO₂/m² par an, l'immeuble est 7% plus performant que la référence de marché.
- Non disponible à date.
- L'immeuble propose un emplacement sécurisé pour les vélos, des stations de recharge pour les véhicules électriques et des emplacements de parking réservés au covoiturage.
- Le transport en commun le plus proche est situé 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 dès 2021

Cet immeuble de bureaux possède d'ores et déjà des caractéristiques environnementales modernes et propose des espaces accueillants et de nombreux services à ses occupants. La marge d'amélioration sur cet immeuble se révèle donc plus faible que sur les autres immeubles. Cette amélioration passera principalement par notre implication, en tant que propriétaire immobilier, auprès des occupants de l'immeuble.

LES IMMEUBLES LES MIEUX NOTÉS

FINLANDE

Metso Outotec | Espoo
ACQUIS LE 29 DÉCEMBRE 2021

Prix d'acquisition : 76 M€
Surface : 14 376 m²
Typologie : Bureau
Durée de bail à l'acquisition : 7,5 ans

BEST IN PROGRESS

Le bâtiment est situé dans le quartier'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.



LES IMMEUBLES LES MIEUX NOTÉS

ESPAGNE

Ville de Barcelone | Barcelone
ACQUIS LE 16 JUILLET 2021

Prix d'acquisition : 17 M€
Surface : 5 223 m²
Typologie : Bureau
Durée de bail à l'acquisition : 3,5 ans

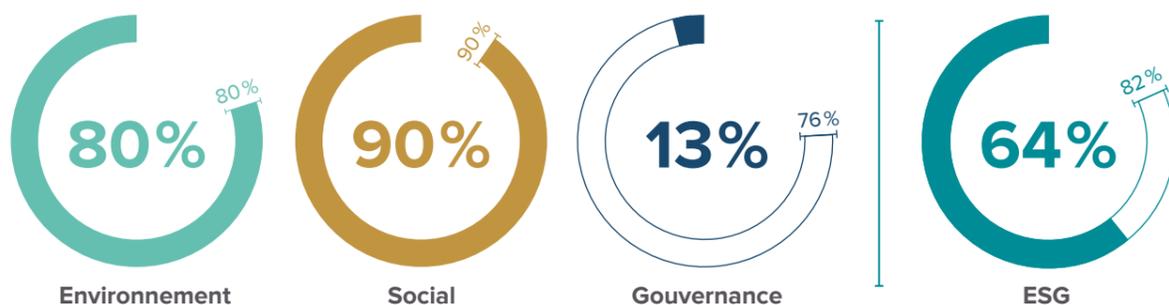
BEST IN PROGRESS

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 %

■ Note au 31/12/21
□ X% Cibles



Indicateurs : les différents impacts

- | | |
|---|---|
| 1 La consommation énergétique s'élève à 99 kWh/m ² par an, 47% plus performante que la référence de marché. | 5 Le transport en commun le plus proche est situé à 350 mètres de l'immeuble. |
| 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 un guide de bonnes pratiques ESG au bureau. |
| 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. | 8 Pas d'information actuellement (absent du taux de couverture). |

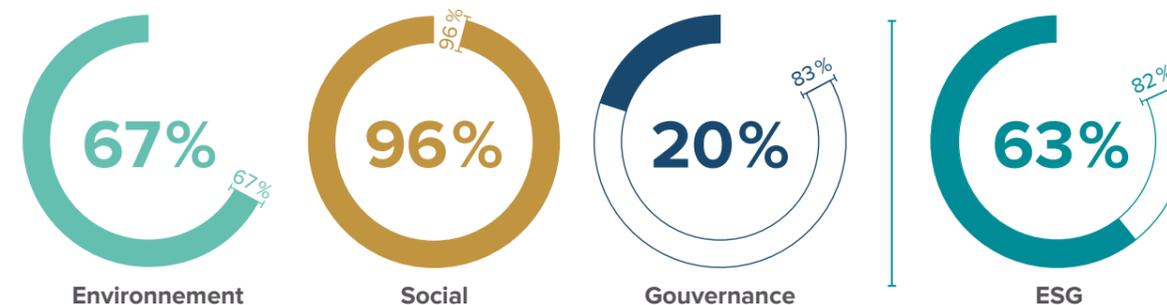
Axes d'amélioration dès 2021

Cet immeuble de bureaux situé à Espoo en Finlande est le siège de l'entreprise qui l'occupe. L'immeuble ayant des caractéristiques environnementales très modernes, présente également tous les équipements et services garantissant tout le confort de ses occupants. La marge de progression de cet immeuble se révèle donc relative-

ment limitée en matière d'améliorations environnementales et sociales. La marge de progression de cet immeuble repose davantage sur la position que nous allons occuper auprès du locataire de l'immeuble, en tant que propriétaire de cet immeuble nouvellement acquis, pour l'accompagner.

Évaluation ESG initiale en %

■ Note au 31/12/21
□ X% Cibles



Indicateurs : les différents impacts

- | | |
|--|---|
| 1 La consommation énergétique s'élève à 169 kWh/m ² par an, 10% plus performante que la référence de marché. | 5 Le transport en commun le plus proche est situé à 78 mètres de l'immeuble. |
| 2 Les émissions carbone sont estimées à 43,0 kgCO ₂ /m ² par an, 15% au-dessus de 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 emplacement sécurisé pour les vélos. Il est également situé à moins de 500 mètres d'une station de vélos en libre-service. | 8 L'ensemble des contrats avec les prestataires de services de l'immeuble (multi-technique, nettoyage et déchets) présentent des clauses ESG. |

Axes d'amélioration dès 2021

Les performances environnementales et sociales de cet immeuble, situé au centre de Barcelone, sont très satisfaisantes. La seule installation supplémentaire à prévoir dans l'immeuble est l'agrandissement du garage à vélo, aujourd'hui limité au regard des besoins du locataire. Nous

nous positionnons également davantage de façon entrepreneuriale dans les domaines ESG en lui proposant plusieurs initiatives afin d'améliorer la performance sur le long terme avec, par exemple, l'organisation d'un comité ESG annuel.

LES IMMEUBLES LES MIEUX NOTÉS

IRLANDE

National Broadband Ireland | Dublin
ACQUIS LE 30 OCTOBRE 2020

Prix d'acquisition : 22 M€
Surface : 4 905 m²
Typologie : Bureau
Durée de bail à l'acquisition : 10,7 ans

BEST IN PROGRESS

Cet immeuble, entouré d'espaces verts, est situé dans le parc d'affaires de City West, à environ 10 km du centre-ville de Dublin.



LES IMMEUBLES LES MIEUX NOTÉS

ESPAGNE

Amec Foster Wheeler | Madrid
ACQUIS LE 25 MARS 2021

Prix d'acquisition : 30 M€
Surface : 10 775 m²
Typologie : Bureau
Durée de bail à l'acquisition : 5,8 ans

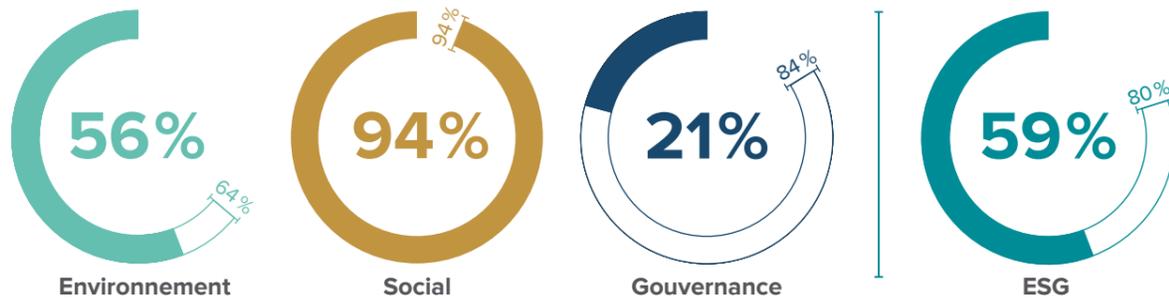
BEST IN PROGRESS

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 31/12/21 □ Cibles



Indicateurs : les différents impacts

- | | |
|---|---|
| 1 La consommation énergétique s'élève à 169 kWh/m ² par an, 10% plus performante que la référence de marché. | 5 Le transport en commun le plus proche est situé à 300 mètres de l'immeuble. |
| 2 Les émissions carbonées sont estimées à 37,4 kgCO ₂ /m ² par an, en ligne avec la référence de marché (0,3% plus performant). | 6 L'immeuble dispose d'espaces de détente pour ses occupants (parties privatives et communes) |
| 3 Non disponible à date. | 7 Le locataire a reçu un guide de bonnes pratiques ESG au bureau. |
| 4 L'immeuble propose un emplacement sécurisé pour les vélos, situé à moins de 500 mètres d'une station de vélos en libre-service. | 8 Les contrats avec les prestataires de nettoyage et de déchets de l'immeuble présentent des clauses ESG. |

Axes d'amélioration dès 2021

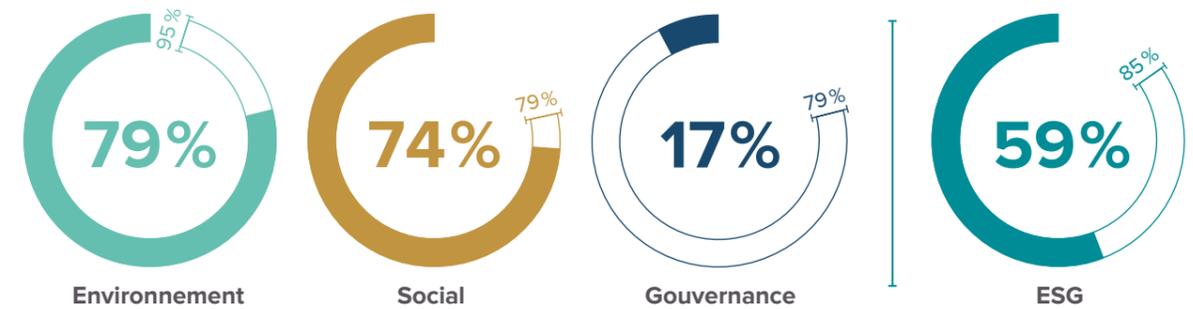
Cet immeuble de bureaux récent offre de bonnes caractéristiques environnementales, que nous prévoyons de continuer d'améliorer en installant notamment des stations de recharge

pour véhicules électriques. Par ailleurs, nous nous positionnons davantage de façon entrepreneuriale auprès des locataires de l'immeuble en leur proposant une série d'initiatives pour

améliorer leur performance ESG sur le long terme avec, par exemple, l'organisation d'un comité ESG annuel et des études de satisfaction.

Évaluation ESG initiale en %

■ Note au 31/12/21 □ Cibles



Indicateurs : les différents impacts

- | | |
|---|--|
| 1 La consommation énergétique estimée à 73 kWh/m ² par an, 61% plus performante que la référence de marché. | 5 Le transport en commun le plus proche est situé à 400 mètres de l'immeuble. |
| 2 Les émissions carbone sont estimées à 12,5 kgCO ₂ /m ² par an, l'immeuble est 67% plus performant que la référence de marché. | 6 L'immeuble ne dispose pas d'espaces de détente pour ses occupants, le locataire ne considérant pas la mise en place de tels espaces comme essentielle. |
| 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 déchets et d'entretien des espaces verts de l'immeuble présentent des clauses ESG. |

Axes d'amélioration dès 2021

La performance ESG de cet immeuble étant d'ores et déjà satisfaisante, nous allons - dans un premier temps - nous concentrer sur la mise en place d'initiatives permettant d'améliorer l'usage des mobilités douces, avec notamment l'ins-

tallation de stations de recharge pour les véhicules électriques. Par ailleurs, dans le cadre des engagements ESG que nous avons pris, nous nous positionnons davantage de façon entrepreneuriale auprès des locataires. Nous leur

proposons ainsi un certain nombre d'actions à mettre en place afin de travailler ensemble à l'amélioration de leurs performances ESG, avec par exemple l'organisation d'un comité ESG annuel et des études de satisfaction.

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
Lisbonne	Unicre	40%
Dublin	Aldi	40%
Milan	Johnson Control	40%
Cork	Aldi	35%
Riga	Multi-locataires	35%

LES IMMEUBLES LES MOINS BIEN NOTÉS

PORTUGAL

Unicre | Lisbonne
ACQUIS LE 29 OCTOBRE 2021

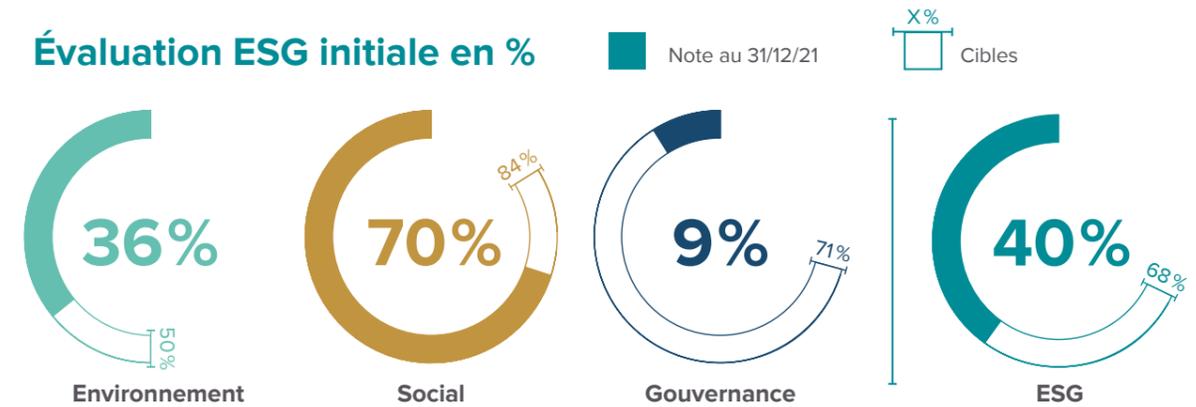
Prix d'acquisition : 7 M€
Surface : 2 406 m²
Typologie : Bureau
Durée de bail à l'acquisition : 5,4 ans

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 %



Indicateurs : les différents impacts

- La consommation énergétique s'élève à 121 kWh/m² par an, 36% plus performante que la référence de marché.
- Les émissions carbone sont estimées à 20,7 kgCO₂/m² par an, l'immeuble est 45% plus performant que la référence de marché.
- Non disponible à date.
- L'immeuble ne présente pas à ce jour d'installations incitant aux mobilités douces.
- Le transport en commun le plus proche est situé à 400 mètres de l'immeuble.
- L'immeuble ne dispose pas d'espaces de détente pour ses occupants.
- Le locataire a reçu un guide de bonnes pratiques ESG au bureau.
- Pas d'information actuellement (absent du taux de couverture).

Axes d'amélioration dès 2021

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 et des études de satisfaction.

LES IMMEUBLES LES MOINS BIEN NOTÉS

IRLANDE

Aldi | Dublin
ACQUIS LE 17 DÉCEMBRE 2021

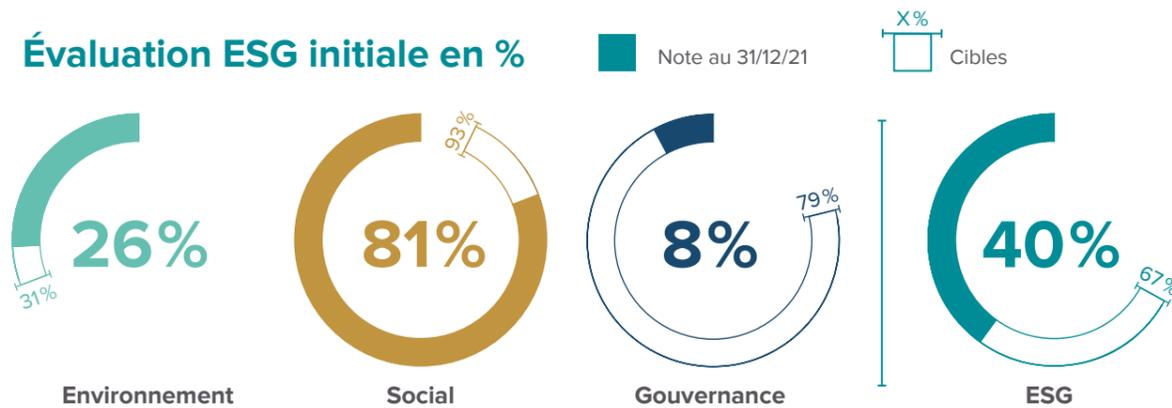
Prix d'acquisition : 12 M€
Surface : 1 854 m²
Typologie : Supermarché
Durée de bail à l'acquisition : 7,8 ans

BEST IN PROGRESS

L'acquisition consiste en un rez-de-chaussée s'étendant sur 1 854 m², qui fait partie d'un complexe résidentiel situé à Sandyford dans la banlieue sud de Dublin. Cette zone a connu un développement important ces dernières années, et continue de s'affirmer comme un emplacement commercial et résidentiel établi.



Évaluation ESG initiale en %



Indicateurs : les différents impacts

- | | |
|---|---|
| 1 La consommation énergétique s'élève à 327 kWh/m ² par an, 69% au-dessus de la référence de marché (commerce), du fait de la spécificité de l'immeuble (supermarché). | 5 Le transport en commun le plus proche est situé à 60 mètres de l'immeuble. |
| 2 Les émissions carbone sont estimées à 64,3 kgCO ₂ /m ² par an, 64% au-dessus de la référence de marché, du fait de la spécificité de l'immeuble. | 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. |
| 4 L'immeuble ne présente pas à ce jour d'installations incitant aux mobilités douces. | 8 Les contrats avec les prestataires de nettoyage et de déchets de l'immeuble présentent des clauses ESG. |

Axes d'amélioration dès 2021

La stratégie appliquée ici est similaire à celle de notre autre supermarché Aldi, car le profil de l'immeuble est le même et que nous souhaitons garder la cohérence de nos actions. La spécificité de cet immeuble de supermarché limite les ambitions d'amélioration en matière de performance énergétique

et carbone, ses besoins étant plus importants que ceux d'un immeuble de bureaux par exemple. Nous avons néanmoins établi une stratégie permettant de réduire la consommation en eau de l'immeuble, notamment en installant progressivement des équipements hydro-économiques. Par ailleurs,

au regard de nos engagements envers les locataires, nous nous positionnons davantage de façon entrepreneuriale dans les domaines ESG en leur proposant plusieurs initiatives, comme l'organisation d'un comité ESG annuel et des études de satisfaction.

LES IMMEUBLES LES MOINS BIEN NOTÉS

ITALIE

Johnson Control | Milan
ACQUIS LE 18 DÉCEMBRE 2020

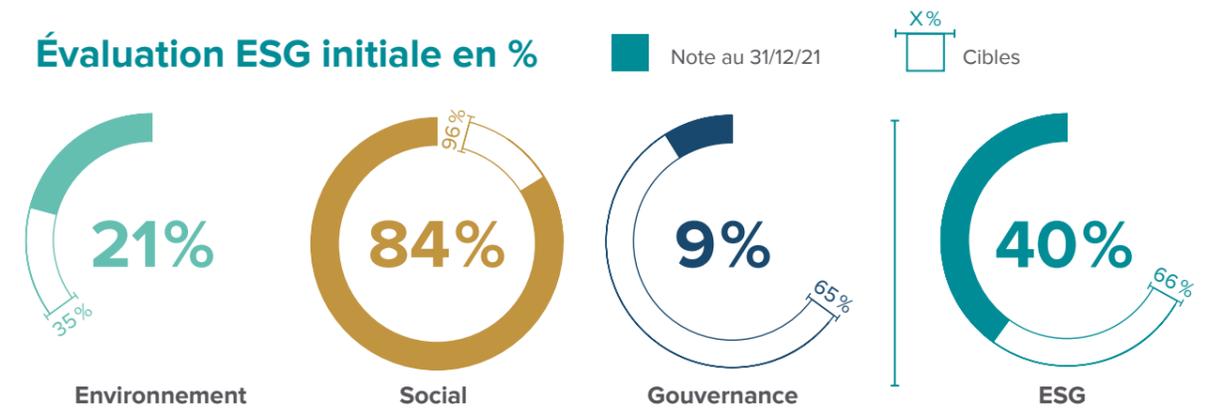
Prix d'acquisition : 7 M€
Surface : 7 945 m²
Typologie : Bureau
Durée de bail à l'acquisition : 7,8 ans

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 %



Indicateurs : les différents impacts

- | | |
|---|---|
| 1 La consommation énergétique s'élève à 245 kWh/m ² par an, 30% au-dessus de la référence de marché. | 5 Le transport en commun le plus proche est situé à 290 mètres de l'immeuble. |
| 2 Les émissions carbone sont estimées à 54,1 kgCO ₂ /m ² par an, 44% au-dessus de 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 Pas d'information actuellement (absent du taux de couverture). |

Axes d'amélioration dès 2021

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 (comme un garage à vélos ou des stations de recharge pour les véhicules électriques). Par ailleurs, au regard de nos engagements envers les locataires, nous nous positionnons davantage de façon entre-

prenante dans les domaines ESG en leur proposant plusieurs initiatives, comme l'organisation d'un comité ESG annuel et l'organisation d'événements liés à l'ESG (ex: formation).

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 : Supermarché
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.



LES IMMEUBLES LES MOINS BIEN NOTÉS

LETTONIE

Multi-locataires (FKTK, Costa Coffee, RIMI) | Riga
ACQUIS LE 23 NOVEMBRE 2020

Prix d'acquisition : 11 M€
Surface : 2 761 m²
Typologie : Mixte (commerce, bureau)
Durée de bail à l'acquisition : 5,5 ans

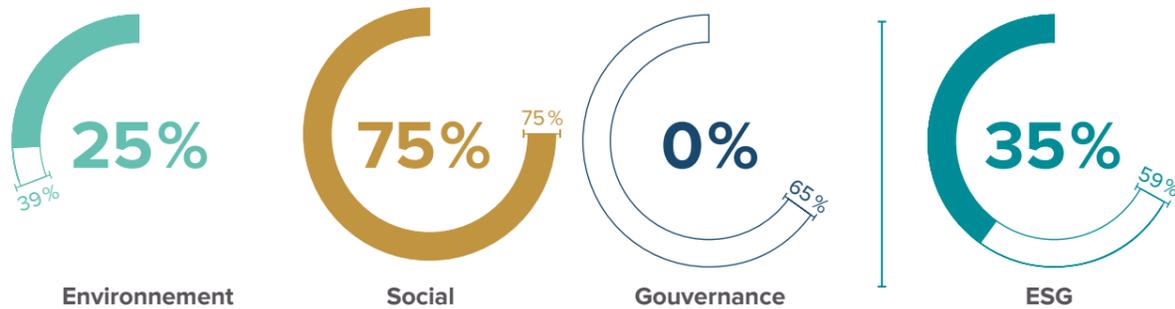
BEST IN PROGRESS

Cet immeuble bâti en 2001 est situé en plein coeur 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).



Évaluation ESG initiale en %

Note au 31/12/21 Cibles



Indicateurs : les différents impacts

- | | |
|--|---|
| <p>1 La consommation énergétique s'élève à 412 kWh/m² par an, 113% au-dessus de la référence de marché (commerce), du fait de la spécificité de l'immeuble (supermarché).</p> | <p>5 Le transport en commun le plus proche est situé à 350 mètres de l'immeuble.</p> |
| <p>2 Les émissions carbone sont estimées à 80,8 kgCO₂/m² par an, 107% au-dessus de la référence de marché, du fait de la spécificité de l'immeuble.</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.</p> |
| <p>4 L'immeuble propose un emplacement sécurisé pour les vélos.</p> | <p>8 Les contrats avec les prestataires de services de l'immeuble (espaces verts, multi-technique, nettoyage et déchets) ne présentent pas clauses ESG.</p> |

Axes d'amélioration dès 2021

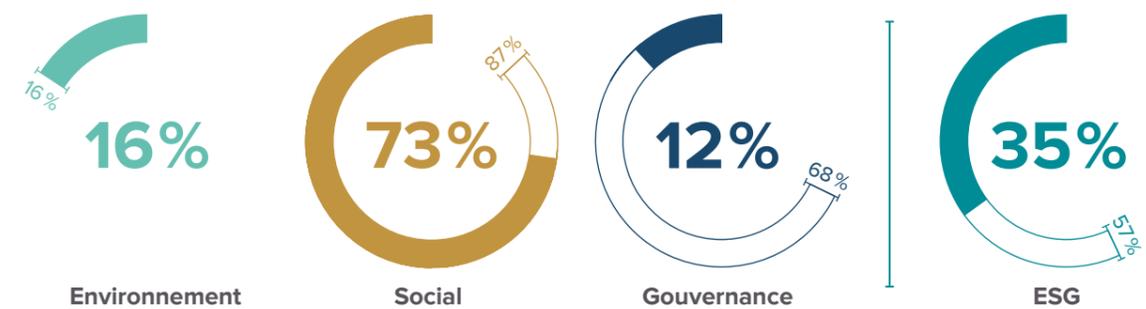
La spécificité de cet immeuble de supermarché limite les ambitions d'amélioration en termes de performance énergétique et carbone, ses besoins étant plus importants que ceux d'un immeuble de bureau par exemple. Nous avons néanmoins

établi une stratégie permettant de réduire la consommation en eau de l'immeuble, notamment en installant progressivement des équipements hydro-économiques. Par ailleurs, au regard de nos engagements envers les locataires, nous nous positionnons

davantage de façon entrepreneuriale dans les domaines ESG en leur proposant plusieurs initiatives, comme l'organisation d'un comité ESG annuel et des études de satisfaction.

Évaluation ESG initiale en %

Note au 31/12/21 Cibles



Indicateurs : les différents impacts

- | | |
|---|---|
| <p>1 La consommation énergétique s'élève à 448 kWh/m² par an, 183% au-dessus de la référence de marché, syndrome de la limite de cette référence (géographie et immeubles hybrides).</p> | <p>5 Le transport en commun le plus proche est situé à 300 mètres de l'immeuble.</p> |
| <p>2 Les émissions carbone sont estimées à 80,9 kgCO₂/m² par an, 169% au-dessus de la référence de marché.</p> | <p>6 L'immeuble ne dispose pas d'espaces 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 est situé à moins de 500 mètres d'une station de vélos en libre-service.</p> | <p>8 Le contrat avec le prestataire de nettoyage de l'immeuble présente une clause ESG.</p> |

Axes d'amélioration dès 2021

Cet immeuble est à la fois composé de bureaux et de commerces. Situé en plein centre-ville de la capitale de Lettonie, il possède déjà une bonne connexion au réseau de transports en commun de la ville. Néanmoins, nous avons déjà pour projet d'installer des supports à vélos sécurisés dans l'immeuble afin d'en améliorer l'accessibilité aux cyclistes.

Par ailleurs, nous allons également installer un espace de détente dans les bureaux de l'immeuble, qui n'en possède pas encore, afin d'offrir davantage de confort aux locataires.



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 ainsi pris part à The Ocean Race Europe en juin 2021, course ayant pour pilier un programme de restauration de la santé des océans ; ou encore à la Transat Jacques Vabre en novembre 2021 qui a lancé en amont de la course un concours s'adressant à tous les projets innovants liés au développement durable, et notamment à ses thématiques marines. 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 2022



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.