

Rapport de l'article 29 de la Loi Énergie Climat

CORUM
Origin

au titre de
l'année 2024



1. DEMARCHE GENERALE DE CORUM AM.....	2
2. STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX PREVUS PAR L'ACCORD DE PARIS.....	4
2.1 DEFINITION DE L'EMPREINTE CARBONE.....	4
2.2 OBJECTIFS, CHAMPS D'APPLICATION ET ENGAGEMENTS	4
2.3 GOUVERNANCE.....	5
2.4 APPROCHE DE LA DECARBONATION ET METHODOLOGIE	6
2.5 OBJECTIFS	8
3. STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIES A LA BIODIVERSITE.....	10
3.1 DEFINITION DE LA BIODIVERSITE.....	10
3.2 OBJECTIFS, CHAMPS D'APPLICATION ET ENGAGEMENTS	10
3.3 GOUVERNANCE.....	12
3.4 APPROCHE DE LA BIODIVERSITE	13
3.5 DEFINITION DES OBJECTIFS ET STRATEGIE	14
3.6 GESTION DES RISQUES ET DES OPPORTUNITES.....	15
3.7 SUIVI ET REPORTING.....	15
4. DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES.....	17
4.1 OBJECTIFS, DEFINITIONS ET IDENTIFICATION DES RISQUES	17
4.2 REDUCTION DE L'EXPOSITION AUX RISQUES DE DURABILITE	20
4.3 CONTROLES ET FREQUENCE DE REVUE DU CADRE DE GESTION DES RISQUES	22

1. DEMARCHE GENERALE DE CORUM AM

1.1 Intégration des critères ESG dans la politique et la stratégie d'investissement

CORUM Asset Management (Ci-après "CORUM AM") est une filiale du groupe CORUM Butler, acteur européen de l'épargne fondé en 2011 et 100% indépendant. CORUM AM est une société de gestion d'actifs immobiliers, qui investit et gère des immeubles de typologies variées à travers l'Europe, le Canada et les Etats-Unis.

CORUM AM a la conviction d'avoir un rôle important à jouer au travers de sa politique d'investissement durable. Alors que les cadres réglementaires et les accords nationaux et internationaux au sujet du développement durable se multiplient, CORUM AM souhaite être proactive dans la transformation des pratiques ESG du secteur immobilier, tenu comme un des principaux responsables des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), indicateur universel de la dégradation climatique.

Environnement

CORUM AM a pu établir les constats suivants :

- L'activité de gestionnaire d'immeubles peut générer des impacts négatifs sur l'environnement, que ce soit le climat ou la biodiversité, et CORUM AM se doit de les limiter. Cette activité peut également générer des impacts positifs importants, que CORUM AM cherche à favoriser et accentuer.
- Le portefeuille de CORUM AM est exposé à des risques climatiques qui varient selon la diversité d'implantations géographiques de ses immeubles.

La question environnementale doit donc être traitée avec la plus grande attention en cartographiant le portefeuille de CORUM AM selon les risques et opportunités associés, afin d'identifier des leviers d'action et d'amélioration.

Social

Au-delà de l'impact environnemental des activités de CORUM AM, la dimension sociale est également prépondérante : Un des piliers de la performance de CORUM AM, au-delà de la performance financière, est celle de la satisfaction de ses locataires. Celle-ci dépend en grande partie de la prise en compte des évolutions sociétales majeures : la métamorphose des pratiques du monde du travail et des transports, et les exigences accrues en termes de confort

et de bien-être. Celles-ci sont directement affectées par la dégradation de l'environnement, prouvant que les thématiques sociales et environnementales ne peuvent être décorréliées.

Gouvernance

Les dimensions environnementales et sociales primordiales dans l'activité de CORUM AM doivent être traitées à chaque maillon de la chaîne de valeur des immeubles. Cela se traduit par la nécessité d'instaurer une gouvernance claire, transparente, et investie sur ces sujets. Dans son fonctionnement interne, CORUM AM s'applique à sensibiliser et responsabiliser chaque acteur dans l'application de sa stratégie ESG. Celle-ci doit être également lisible dès la phase d'acquisition, au travers d'une politique ESG d'investissement qui se traduit par l'analyse et la notation des immeubles selon des critères définis.

La relation avec les parties prenantes est également au cœur de la politique ESG de CORUM AM, qui se doit de sensibiliser ses locataires et prestataires de services aux enjeux ESG globaux et spécifiques aux immeubles. Il est nécessaire de les engager afin d'atteindre des objectifs ambitieux, en lien avec les Accords de Paris et la protection de la biodiversité.

Processus

La volonté de CORUM AM est de déployer une stratégie ESG commune à tous ses fonds, dont CORUM ORIGIN.

CORUM AM s'est inspirée des bonnes pratiques issues de la labélisation ISR de la SCPI CORUM Eurion en 2021 pour définir et fiabiliser des critères de notation ESG communs à tout son portefeuille. Des méthodes d'évaluation de la performance ESG ont également été précisées dès la phase acquisition, et des processus de monitoring et de mise en place de plans d'actions ont été établis sur toute la durée de détention des immeubles.

2. STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX PREVUS PAR L'ACCORD DE PARIS

2.1 Définition de l'empreinte carbone

CORUM AM adopte la définition de BPI France de l'empreinte carbone d'un bâtiment comme étant la mesure précise et complète des émissions de gaz à effet de serre tout au long de son cycle de vie. A l'échelle de l'activité de CORUM AM, cela représente les émissions dues aux consommations énergétiques du portefeuille, mais également toutes les émissions relatives aux travaux de rénovation des immeubles, bien que minoritaires par rapport aux premières.

2.2 Objectifs, champs d'application et engagements

Motivation

Les émissions de gaz à effet de serre (GES) dues aux activités humaines sont la principale cause du réchauffement climatique. C'est un risque qui pèse sur l'activité du secteur immobilier car il contribue à détériorer la qualité de vie aux abords des immeubles et peut entraîner des catastrophes climatiques qui nuiraient aux bâtiments et à leurs occupants.

Les impacts de l'immobilier sur l'environnement sont également conséquents, le secteur étant responsable de 35% des émissions totales en Europe en 2024. Ces impacts réciproques constituent la double matérialité ¹.

A cet égard, CORUM AM cherche à maîtriser et anticiper l'exposition aux risques climatiques de son portefeuille afin de prendre des mesures d'adaptation pour chaque immeuble selon son exposition.

Aussi, CORUM AM cherche à modéliser les émissions carbone de son patrimoine dans la durée afin de cibler les immeubles prioritaires et appréhender la réduction des émissions carbone à échelle de chaque immeuble, selon ses particularités techniques.

Convictions et besoins

L'enjeu de décarbonation du secteur immobilier n'est plus à démontrer. L'élan impératif d'un monde bas carbone a été donné par les Accords de Paris qui ont permis de structurer une trajectoire de décarbonation et fixer des échéances et des objectifs communs. Les objectifs

¹ Le principe de double matérialité distingue deux types de matérialités liées et interdépendantes : la matérialité financière qui désigne les impacts positifs et négatifs générés par l'environnement sur l'entreprise ; et la matérialité d'impact qui désigne les impacts positifs et négatifs de l'entreprise sur l'environnement.

des Accords de Paris sont clairs : limiter le réchauffement climatique à 1,5°C au-dessus des niveaux préindustriels en visant la neutralité carbone à horizon 2050.

L'enjeu pour toutes les sociétés de gestion est de définir des objectifs intermédiaires, car la durée de détention des immeubles actuellement en portefeuille est plus courte que l'horizon de 2050.

Pour CORUM AM, il est primordial de fixer des objectifs ambitieux et cohérents avec la réalité de son portefeuille : chaque immeuble ayant ses particularités architecturales, chaque locataire ayant une consommation d'énergie qui lui est propre, chaque pays ayant un mix énergétique² différent, chaque localisation ayant un potentiel de recours à des énergies renouvelables unique.

Ces objectifs doivent également être réalistes et correspondre à la disponibilité des ressources humaines et financières de CORUM AM, à la disponibilité physique de chaque immeuble et en prenant compte du cycle de vie des équipements présents sur site.

En 2024, CORUM AM s'était engagée à entreprendre une cartographie détaillée et un état des lieux de son patrimoine, jugés essentiels pour définir une stratégie climatique claire, avec des objectifs et des échéances intermédiaires de réduction de l'empreinte carbone.

CORUM AM considère ce travail comme fondamental pour établir des bases méthodologiques solides, acquérir une connaissance approfondie de son portefeuille en matière de carbone, et élaborer des plans d'action ambitieux et adaptés. Cette démarche engage non seulement CORUM AM, mais aussi toutes les parties prenantes de la chaîne de valeur de ses immeubles.

Périmètre d'application

Chaque immeuble du portefeuille de CORUM AM est concerné car générateur d'émissions carbone.

Engagements de communication

Corum AM s'engage à communiquer toute la méthodologie qui a mené à l'élaboration des objectifs.

2.3 Gouvernance

² Le mix énergétique désigne la répartition des différentes sources d'énergie utilisées dans un pays. Au sein de l'Union européenne, il est encore dominé par les énergies fossiles comme le pétrole ou le gaz. Toutefois il existe d'importantes disparités entre les Etats membres, induisant des niveaux d'émission de GES différents d'un pays à l'autre.

CORUM AM a la conviction que le sujet carbone doit être considéré à chaque maillon de sa chaîne de valeur.

Processus d'investissement

La prise en compte de l'empreinte carbone des bâtiments est intégrée chez CORUM AM dès la phase d'investissement. Lorsqu'un immeuble est considéré comme une opportunité d'investissement, sa performance carbone est évaluée en fonction des informations fournies dans les Diagnostics de Performance Énergétique et de la connaissance du mix énergétique du pays d'implantation. Cette évaluation est ensuite présentée au Comité d'Investissement.

Lorsque l'opportunité est validée et que l'immeuble entre en Due Diligence, sa performance carbone est analysée grâce à l'établissement de sa trajectoire carbone sous la forme d'une trajectoire CRREM, confiée aux consultants techniques externes.

Cela permet d'obtenir un indicateur primordial important : l'année de décrochage, ou « Stranding Year » qui correspond à la date à laquelle un immeuble ne respecte plus la trajectoire 1.5° et de prévoir des CAPEX d'amélioration lorsque cela est opportun.

Lorsqu'une opportunité d'investissement est annoncée « Net Zero Carbon » ou « Paris Proof » par un vendeur, une analyse vise à vérifier la fiabilité de cet engagement, challenger les travaux prévus pour le respecter, et les conditions de sa tenue dans le temps.

Engagement des parties prenantes

Il est fondamental pour CORUM AM d'impliquer les locataires dans l'amélioration des performances carbone de chaque immeuble, car leur consommation énergétique a un impact significatif sur ces performances. Il est donc crucial de les sensibiliser aux enjeux liés au carbone, à leur responsabilité et aux moyens de réduire leur empreinte carbone.

Toute détérioration de l'efficacité énergétique des immeubles est interdite par les clauses ESG des contrats créés ou renouvelés. Ces clauses stipulent également le partage des consommations énergétiques réelles du locataire, afin que CORUM AM puisse calculer et surveiller les indicateurs relatifs à la performance carbone.

2.4 Approche de la décarbonation et méthodologie

Corum AM estime que la question du carbone doit être abordée à l'échelle du portefeuille, selon une approche macro. CORUM AM s'était fixé comme ambition pour 2024 d'établir des indicateurs clairs pour refléter la situation de son portefeuille :

Empreinte et intensité carbone – Définition

CORUM AM a fait le choix d'adopter l'indicateur universel sur le carbone : l'empreinte carbone annuelle absolue, exprimé en tonnes de CO₂. Cet indicateur sera complété par l'empreinte carbone moyenne au m², appelée intensité carbone, qui permet la comparabilité des portefeuilles entre eux en neutralisant l'impact des différences de surface entre les bâtiments.

Empreinte et intensité carbone – Méthodologie

CORUM AM a calculé l'empreinte carbone de ses SCPI en utilisant les données consommations réelles collectées sur les bâtiments. La plateforme Deepki a ensuite permis de les convertir en empreinte carbone grâce aux données de mix énergétiques de chaque pays.

En cas de données incomplètes, les émissions carbonées ont été modélisées par Deepki en se basant sur les données théoriques des DPE et sur des estimations de bâtiments similaires dans des pays identiques, afin de se rapprocher au mieux de la réalité des immeubles.

La couverture des consommations réelles de 2024 est de 44% (en AuM) pour CORUM Origin, contre 36% en 2023.

Pour obtenir l'intensité carbone du portefeuille, exprimée en kgCo₂/m², l'empreinte carbone absolue a été pondérée par les surfaces des bâtiments du portefeuille.

Année de décrochage moyenne – Définition

CORUM AM a également adopté une approche de la décarbonation dynamique et projetable dans le temps. Les objectifs des Accords de Paris ayant des échéances fixées à 2050, cela nécessite de modéliser l'empreinte carbone du portefeuille de CORUM AM sur la durée. Étant donné que les délais classiques de détention d'actifs sont antérieurs à 2050, il est nécessaire de fixer des objectifs intermédiaires ambitieux et de raisonner sur un horizon plus court. Aussi, CORUM AM s'est appliqué à calculer un nouvel indicateur : (A) la part de son patrimoine aligné à horizon 2030, 2040 et 2050 (en % de surface). OU (B) l'année de décrochage moyen de ses portefeuilles.

Année de décrochage moyenne – Méthodologie

CORUM AM, grâce aux outils d'analyse de Deepki, a calculé les trajectoires carbonées de 100% de ses immeubles en utilisant les données de consommations réelles ou estimées. Ces données ont été modulées selon la typologie de chaque bâtiment et son implantation géographique. La méthode utilisée est celle du CRREM Trajectoire 1.5 dans sa 2^{ème} Version. Ces modélisations ont permis de déterminer les dates de décrochage (Stranding Year) de chaque immeuble par rapport à la trajectoire cible.

Enfin, une trajectoire carbone (CRREM) moyenne, pondérée par les surfaces de chaque bâtiment de chaque portefeuille, a été réalisée, permettant d'obtenir une année de décrochage moyenne par portefeuille.

Ces indicateurs permettent dans un second temps d'identifier les immeubles prioritaires et de générer des plans d'action précis pour chacun d'eux.

2.5 Objectifs

La méthodologie décrite ci-dessus cible trois indicateurs qui permettent de définir des objectifs concrets d'amélioration de la situation à échelle macro et d'atteindre les objectifs fixés par les Accords de Paris.

Objectif principal

L'objectif de CORUM ORIGIN est de diminuer drastiquement les émissions carbone de son portefeuille à horizon 2030. L'objectif final est de repousser la date de décrochage de la trajectoire CRREM au-delà de 2030.

Empreinte carbone

L'objectif à terme pour CORUM ORIGIN étant d'augmenter le nombre d'immeubles sous gestion, il est inéluctable que l'empreinte carbone des immeubles augmente au grès des acquisitions. Toutefois, l'objectif sera de limiter l'augmentation de l'empreinte carbone aux émissions relatives aux immeubles acquis par rapport à l'année précédente.

SCPI	Empreinte carbone 2024
ORIGIN	49 702 tonnes eqCO ²

Intensité carbone

L'objectif est de réduire l'intensité carbone au m² du portefeuille de CORUM ORIGIN, malgré l'augmentation des consommations énergétiques dues au vieillissement des équipements, ainsi qu'aux besoins croissants de climatisation dus au réchauffement climatique.

SCPI	Intensité carbone 2024
ORIGIN	30, 33 kgCO ² eq/m ²

Année de décrochage

L'objectif est de repousser l'année de décrochage moyenne de chaque portefeuille dans le temps afin de respecter annuellement la trajectoire 1.5°C des Accords de Paris.

SCPI	Année de décrochage modélisée en 2024
ORIGIN	2031

Objectifs intermédiaires

Sensibilisation des locataires

- Organisation de réunions dédiées à la thématique carbone avec les locataires
- Sensibilisation sur les consommations réelles des locataires et conseils d'optimisation

Gestion des immeubles

- Remplacement systématique des équipements en fin de vie par des équipements plus performants.
- Mise en place d'un contrat vert sur tous les compteurs gérés directement par CORUM AM
- Mise en place de systèmes intelligents de comptages des fluides et de systèmes de détection de fuite d'eau sur les immeubles éligibles
- Mise en place de systèmes d'optimisation des consommations énergétiques grâce à l'Intelligence Artificielle sur des immeubles ciblés, permettant de piloter les Gestions Techniques du Bâtiment (GTB) grâce à une analyse de l'immeuble en temps réel.

Rénovation des immeubles

- Audit énergétique et carbone permettant d'identifier les opportunités d'amélioration de la performance du bâtiment à travers un plan d'actions.
- Etude d'opportunité de décarbonation et d'installation d'énergies renouvelables sur les immeubles en phase de rénovation

3. STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIES A LA BIODIVERSITE

3.1 Définition de la biodiversité

CORUM AM adopte la définition de l'Office Français de la Biodiversité qui la désigne comme l'ensemble des êtres vivants ainsi que les écosystèmes dans lesquels ils vivent, comprenant également les interactions des espèces entre elles et avec leurs milieux.

3.2 Objectifs, champs d'application et engagements

Motivation

CORUM AM a fait le constat que la biodiversité n'était pas assez analysée ou valorisée dans l'immobilier alors qu'elle est pourtant nécessaire au bon développement du secteur. Souvent mise à mal par absence de considération ou mauvaise gestion, la biodiversité est pourtant présente à n'importe quelle échelle, quelle que soit la localisation d'un immeuble et sa typologie. A cet égard, il existe donc des opportunités multiples de valoriser, prendre soin de la biodiversité dans le secteur de l'immobilier.

Un des enjeux du secteur à l'heure actuelle est l'absence d'indicateurs harmonisés à échelle nationale et européenne, et l'absence de cadre réglementaire. Il est donc fondamental pour CORUM AM d'analyser son portefeuille pour identifier des indicateurs pertinents.

CORUM AM a fait le choix de la méthodologie de la Taskforce for Nature-related Financial Disclosures (TNFD) qui lui a permis de structurer sa stratégie sur l'année 2024 à travers les étapes suivantes :

- Formuler les motivations et convictions menant CORUM AM à s'engager pour la biodiversité ;
- Expliquer les modes de gouvernance associés ;
- Partager son approche en termes de biodiversité, sa méthodologie d'identification des risques et opportunités ;
- Définir des indicateurs et des objectifs.

Convictions et besoins

Conscient des chiffres alarmants sur les dommages irréversibles de l'activité humaine sur la biodiversité³, CORUM AM analyse la double matérialité⁴ de son activité envers la biodiversité.

Dépendance du secteur immobilier envers la biodiversité

Selon les outils d'analyse de la TNFD, les activités liées à l'immobilier ont une dépendance faible à la biodiversité, contrairement à 50% du PIB mondial en 2023.

En comparaison avec le secteur de l'agriculture, la dégradation de la biodiversité n'affecte que légèrement le PIB généré par le secteur immobilier. Et pourtant cette « faible dépendance » est malgré tout significative pour les locataires de CORUM AM, car toute dégradation de la biodiversité vient détériorer des composantes fortes de leur satisfaction, notamment la qualité de l'air et de l'eau, le confort thermique mais également le bien-être ressenti.

Double matérialité

CORUM AM s'est attachée à analyser la double matérialité de son activité et de la biodiversité en raisonnant en termes de risques et d'opportunités. Cela donne lieu à la matrice suivante, qui liste et priorise les impacts selon leur importance :

MATRICE DE DOUBLE MATERIALITE – BIODIVERSITE	
Risques	Opportunités
● Dégradation physique des bâtiments par la survenue de risques climatiques ou des espèces invasives ● Pollution de l'air et de l'eau à cause des émissions carbone, eaux usées et prolifération des déchets ● Appauvrissement des ressources naturelles à cause d'une consommation d'énergie, d'eau ou de matériaux non maîtrisée ● Dégradation de la faune et de la flore à cause de la plantation d'espèces non adaptées ou la suppression d'habitats ● Dégradation des sols à travers la pollution, l'artificialisation des sols et la production de déchets	● Augmentation de la qualité de vie des usagers via l'amélioration de la qualité de l'air et de l'eau, du confort thermique, du bien-être ● Préservation de la biodiversité existante à travers une gestion vertueuse des espaces verts existants ● Limitation du réchauffement climatique en stockant les émissions carbone ● Réparation des écosystèmes environnants à travers le déploiement d'initiatives favorisant la faune locale ● Prévention des catastrophes naturelles en limitant l'érosion des sols ou les inondations ● Sensibilisation des populations en déployant des possibilités d'interactions avec la biodiversité sur site
Importance de l'impact ↑	
Légende ● Impacts de la biodiversité sur l'activité de CORUM AM ● Impacts de l'activité de CORUM AM sur la biodiversité	

3 Selon les chiffres de la Plateforme Intergouvernementale sur la Biodiversité et les Services Ecosystémiques (IPBES), 75% de la surface terrestre est altérée de manière significative, 65% de la surface des océans subit des impacts cumulatifs croissants et 1 million d'espèces animales et végétales sont menacées d'extinction sur les 8 millions estimées sur la planète.

4 Le principe de double matérialité distingue deux types de matérialités liées et interdépendantes : la matérialité financière qui désigne les impacts positifs et négatifs générés par l'environnement sur l'entreprise ; et la matérialité d'impact qui désigne les impacts positifs et négatifs de l'entreprise sur l'environnement.

Périmètre d'application

CORUM AM considère que tous les immeubles qui constituent son portefeuille sont concernés dans la mesure où l'implantation d'un bâtiment et son occupation de l'espace entraînent de facto une modification de la biodiversité locale et en font des apporteurs d'opportunités.

Engagements de communication

CORUM AM souhaite communiquer sur la méthodologie qui lui a permis de structurer et clarifier sa stratégie biodiversité, ainsi que les indicateurs et objectifs retenus.

3.3 Gouvernance

CORUM AM a la conviction que le sujet de la biodiversité doit être considéré à chaque maillon de sa chaîne de valeur.

Processus d'investissement

Le sujet de la biodiversité est analysé en amont du Comité d'Investissement pour chaque opportunité et porte sur la proximité d'aires protégées. Pour les typologies de bâtiment avec un fort enjeu de bien-être des utilisateurs (hôtels, bureaux, établissements de santé), la proximité est valorisée. Inversement, pour les typologies comme les entrepôts logistiques ou les centres commerciaux, qui signifient une augmentation du trafic routier et donc de la pollution de l'air, cette proximité est pénalisante. Le résultat de cette analyse est inclus dans la performance ESG présentée lors du Comité d'Investissement pour chaque immeuble.

Lorsque l'opportunité est validée et que l'immeuble entre en Due Diligence, la question de la biodiversité est traitée à travers la grille ESG sur les critères suivants : l'établissement du Coefficient de Biotope Simplifié, la proximité des aires protégées, la qualité des espaces verts sur l'immeuble, la présence d'initiatives de préservation de la faune locale, la manière dont est gérée la biodiversité sur site et l'existence d'un lien entre la biodiversité et les usagers de l'immeuble.

Engagement des parties prenantes

Il est important pour CORUM AM d'engager les locataires dans la préservation de la biodiversité. La sensibilisation des locataires aux enjeux associés à la biodiversité est primordiale, et leur engagement à la préservation ou l'amélioration de la biodiversité sur site doit être encadré par des clauses ESG contractuelles.

Aussi, tous les prestataires associés à la gestion des espaces verts sur les immeubles concernés et directement mandatés par CORUM AM doivent être encadrés par des clauses ESG contractuelles sur leur mode d'entretien et de valorisation de la biodiversité, en s'engageant à planter des espèces uniquement indigènes et ne pas utiliser de produits phytosanitaires.

3.4 Approche de la biodiversité

CORUM AM considère que la question de la biodiversité doit être traitée selon une double matérialité, à savoir l'impact de son activité sur la biodiversité, et inversement. Son approche a été fondée sur 3 piliers :

- Cartographier son portefeuille au regard des risques et d'indicateurs afin d'identifier les immeubles les plus concernés par la biodiversité ;
- Protéger la biodiversité à échelle des immeubles ciblés ;
- Améliorer le potentiel de biodiversité des immeubles pertinents.

Celle-ci est inspirée des méthodes de la TNFD : « LEAP » pour Localisation Evaluation Analyse et Préparation » ; et de l'approche en cinq étapes de la Science Based Targets Network (SBTN) : Evaluation Interprétation-Priorisation Mesure, Etablissement-Publication, Action et Suivi.

Une cartographie du portefeuille de CORUM Eurion a été réalisée en 2024 et a permis d'établir des indicateurs avec l'aide d'experts en biodiversité de Deepki. Ces indicateurs seront déployés sur tout le patrimoine de CORUM AM, dont CORUM ORIGIN.

Score relatif à l'implantation

Cet indicateur évalue l'environnement naturel de l'immeuble et est exogène aux actions du propriétaire ou de l'usager. Il est fonction de la proximité des aires protégées, de la connectivité écologique locale ainsi que de la pollution sonore aux abords du site.

Score relatif à l'immeuble

Cet indicateur évalue les caractéristiques spécifiques de chaque immeuble et peut être amélioré grâce à des actions opérationnelles. Il est fonction du coefficient de biotope simplifié, des émissions de CO2 et de la pollution lumineuses issues de l'exploitation de l'immeuble.

3.5 Définition des objectifs et stratégie

Score d'implantation

La note de cet indicateur étant exogène aux actions des propriétaires et des usagers d'immeuble, CORUM AM a pour objectif de faire augmenter le score moyen du portefeuille grâce à l'acquisition de nouveaux immeubles bénéficiant d'un bon score d'implantation.

Score relatif à l'immeuble

L'objectif de CORUM AM est de faire progresser cette note sur les immeubles pertinents de son portefeuille. Sont considérés comme pertinents les immeubles où l'amélioration du score est sensée. Cela dépend du score d'implantation de l'immeuble et cela doit être également réaliste en n'entravant pas l'exploitation de l'immeuble par ses usagers.

Objectifs intermédiaires

Amélioration du potentiel de biodiversité sur les actifs en phase rénovation

- Mandat, lorsque pertinent, d'un écologue ou spécialiste de la biodiversité pour réaliser un diagnostic du site, recueillir des prescriptions spécifiques et établir un plan d'actions dédié

Gestion des ressources naturelles

- Mise en place de systèmes de collecte automatique de la data réelle de consommation d'eau potable
- Mise en place de systèmes de collecte automatique de la data réelle de consommation énergétique

Gestion des déchets

- Collecte de la donnée sur la production de déchets d'exploitation sur la base d'informations partagées par les locataires
- Collecte de la donnée sur les méthodes de valorisation des déchets sur site sur la base d'informations partagées par les locataires

Intégration de la biodiversité dans la politique d'investissement

100% de nos potentiels investissement seront analysés au regard :

- du coefficient d'artificialisation des sols générée par l'acquisition

- de la biodiversité présente sur site (via l'indicateur de Coefficient de Biotope Surfacique)
- de l'exposition aux risques climatiques incluant les risques de biodiversité

Engagement des parties prenantes – Internes CORUM AM

- Mise en place de formations spécifiques afin de sensibiliser les équipes de CORUM AM intervenant sur la chaîne de valeur des immeubles

Engagement des parties prenantes – Externes CORUM AM

- renouvellements des baux locataires en cas de présence significative sur site
- Mise en place systématique de clauses ESG dédiées à la biodiversité pour tous les prestataires responsables de la gestion des espaces verts et mandatés directement par CORUM AM, interdisant notamment l'usage de produits phytosanitaires et la plantation d'espèces exotiques
- Dialogue avec les locataires sur la biodiversité au cours des Comités Verts et sensibilisation de ces derniers sur les enjeux associés

3.6 Gestion des risques et des opportunités

CORUM AM a mené en 2024 une démarche d'identification des risques et opportunités à échelle de son portefeuille, menant à la matrice de double matérialité présentée au paragraphe 7.2.

L'identification des risques permet de les appréhender de manière systématique dès la phase investissement, mais également de prioriser les actions de gestion à échelle de chaque immeuble.

Les opportunités seront quant à elles identifiées pour chaque immeuble lors de sa rénovation et feront l'objet d'un plan d'actions spécifique dont l'avancement sera évalué tout au long du projet.

L'exposition au risque et le potentiel d'opportunités sont intégrés dans la grille de notation ESG des immeubles.

3.7 Suivi et Reporting

L'identification des risques associées à la biodiversité et l'étude de la double matérialité sont deux processus qui sont contrôlés en interne chez CORUM AM.

L'intégration dans la grille de notation ESG des risques, opportunités et plan d'actions associés à la biodiversité a été généralisée en 2024 à tous les immeubles de CORUM AM, permettant de facto un suivi global et précis de cette thématique dans le temps.

Le reporting relatif aux enjeux de biodiversité est actuellement traité dans le cadre du présent rapport, et fait l'objet d'une mention relative au label ISR dans le rapport ESG annuel de CORUM Eurion.

4. DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES

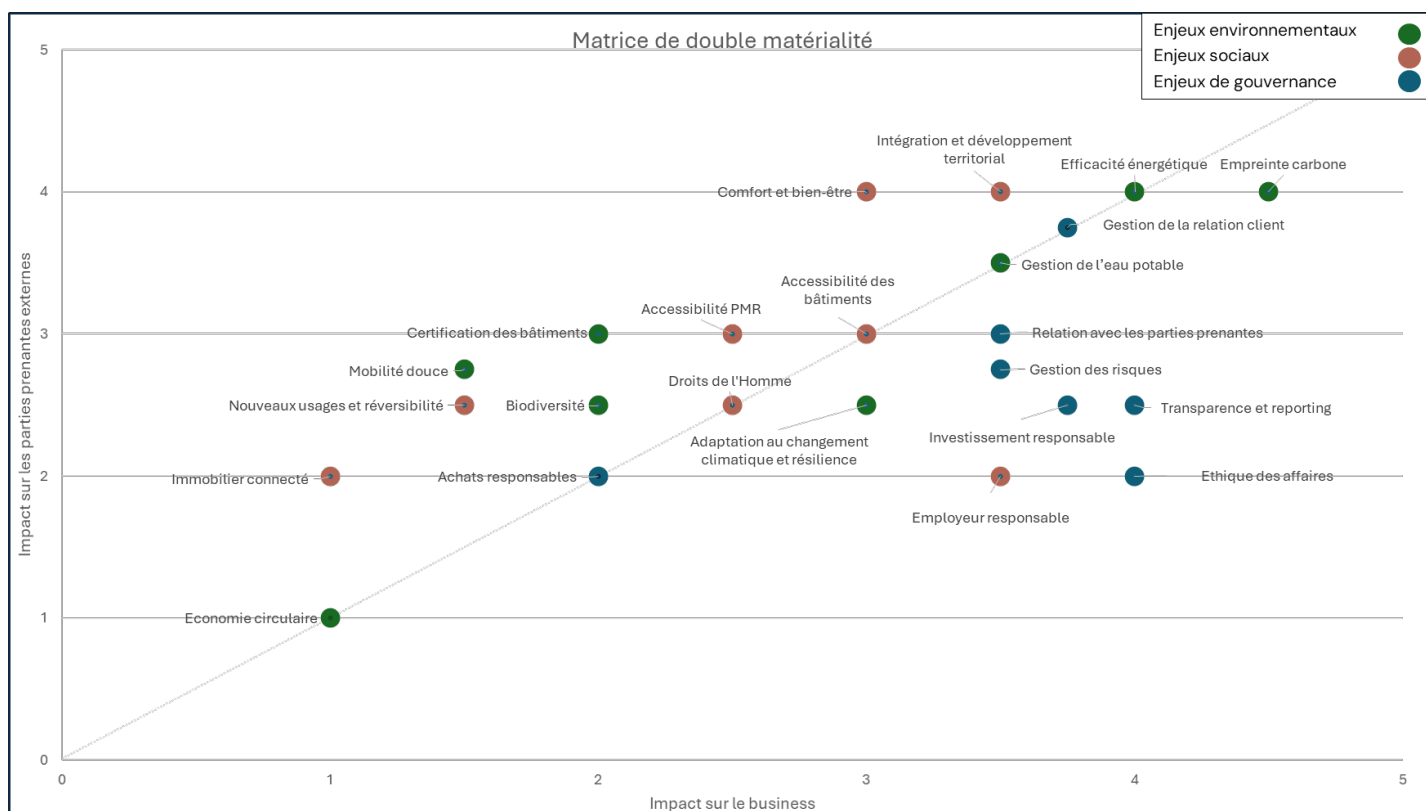
4.1 Objectifs, définitions et identification des risques

CORUM AM a mis en place une démarche ESG pour intégrer de façon systématique et mesurable des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance à la politique d'investissement et de gestion de ses SCPI.

L'objectif de cette démarche est de décrire la manière dont CORUM AM intègre les risques pertinents en matière de durabilité, importants ou susceptibles de l'être, dans ses processus de prise de décision d'investissement. Cette politique repose sur le principe de double matérialité⁵ :

- Risque en matière de durabilité : un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

CORUM AM a établi la matrice de double matérialité suivante :



⁵ Le principe de double matérialité distingue deux types de matérialités liées et interdépendantes : la matérialité financière qui désigne les impacts positifs et négatifs générés par l'environnement sur l'entreprise ; et la matérialité d'impact qui désigne les impacts positifs et négatifs de l'entreprise sur l'environnement.

- Incidences négatives en matière de durabilité : impact négatif d'une décision d'investissement sur un enjeu environnemental, social ou de gouvernance

Le principe de double matérialité induit l'existence de deux matérialités liées et interdépendantes : les impacts de l'environnement sur les activités de l'entreprise, et réciproquement, les impacts de l'activité de l'entreprise sur l'environnement.

Les Risques en matière de durabilité

CORUM AM intègre la prise en compte des risques Environnementaux, Sociaux et Gouvernance dans le cadre de ses investissements de ses trois SCPI et dans le cadre de la gestion de sa SCPI CORUM EURION, labélisée ISR.

Les risques en matière de durabilité peuvent avoir des effets sur la valeur du patrimoine et les revenus locatifs générés par un immeuble. Au même titre que le risque du marché immobilier ou encore le risque de liquidité, il convient de prendre en compte lors de tout investissement les risques de durabilité suivants :

Risques environnementaux

L'enjeu, pour CORUM AM, porte sur l'identification des différents risques liés à l'environnement : impact du changement climatique, adaptation de son patrimoine à ces nouvelles contraintes, et atténuation des impacts de son activité sur l'environnement.

a) Risque de transition

Les risques de transition résultent des effets de la « mise en place d'un modèle économique bas carbone »⁶ (risques réglementaires et juridiques, risques technologiques, risques de réputation et risque d'opportunités de marché). Il peut s'agir par exemple d'une dépréciation des immeubles, faisant suite à des évolutions réglementaires qui viendraient pénaliser, voire interdire, certaines activités jugées trop émettrices en GES ou encore de pertes faisant suite à la fin de certaines activités financées jugées trop polluantes ou émettrices de GES.

b) Risques physiques

Les risques physiques résultent des dommages causés par les effets du changement climatique. Ceux-ci sont dus à des événements naturels dont la fréquence a augmenté ces

6 & 2 Source I4CE – Institut de l'économie pour le Climat

dernières années à cause du changement climatique, ou directement imputables à des modifications anthropiques de l'environnement. Ces dommages physiques nuisent directement au bâtiment et aux occupants : endommagement ou réduction de l'efficacité de l'immeuble, détérioration des performances sociales de l'immeuble. Mais ils entraînent logiquement une perte de la performance financière de la société de gestion : coût de réparation, augmentation des coûts d'exploitation, de maintenance et d'assurance.

c) Risques de responsabilité

Les risques de responsabilité résultent « d'éventuelles poursuites en justice pour avoir contribué au changement climatique ou pour ne pas avoir suffisamment pris en compte les risques climatiques ».7 Usuellement associés aux enjeux climatiques, ces risques se déclinent également sur d'autres aspects environnementaux comme la dégradation significative de la biodiversité. Ces risques se concrétisent en risque financier pour les entreprises, dans la mesure où cela engendre des contentieux et représentent également un risque réputationnel fort.

Risques sociaux

Les risques sociaux résultent d'une relation détériorée entre la société de gestion, ses investisseurs, ses locataires, et toutes les parties prenantes de la chaîne de valeur : property managers externes, prestataires de travaux, fournisseurs. Ils incluent également les dimensions de sécurité, de santé et de bien-être des locataires.

Risques de gouvernance

Les risques de gouvernance résultent d'un dysfonctionnement ou opacité relevant des compétences de l'équipe dirigeante, des processus de contrôle interne, du respect des réglementations en vigueur, de la transparence des communications avec les parties prenantes, la diversité et l'équilibre du conseil d'administration, et le maintien de politiques anti-fraude et anti-corruption au sein de l'entreprise.

Les incidences négatives en matière de durabilité

Les principales incidences négatives en matière de durabilité se définissent par les impacts négatifs importants ou susceptibles de l'être, des décisions d'investissement sur les différents leviers de durabilité.

7 Rapport du Programme des Nations Unies pour l'environnement (PNUE)

Les facteurs de durabilité adressés par CORUM AM dans le cadre de son activité d'acquisition et de gestion d'actifs immobiliers sont des facteurs climatiques.

A cet égard, CORUM AM a identifié les Principales Incidences Négatives les plus appropriées à son activité :

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

Conformément à l'article 7 du Règlement Européen Disclosure et compte tenu de sa taille, de la nature et de l'étendue de ses activités, CORUM AM prend en compte les incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les questions d'ordre ESG pour son fonds CORUM Eurion.

Les risques de durabilité doivent être pris en compte au même titre que les risques financiers afin d'obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements. Une cartographie de l'exposition aux risques en matière de durabilité de CORUM AM sera établie.

4.2 Réduction de l'exposition aux risques de durabilité

Politique d'investissement

L'analyse de ces risques est prévue dans la stratégie d'investissement de CORUM AM. Dès la phase d'acquisition, chaque immeuble est évalué selon une grille de notation ESG commune, qui permet de rendre compte de la performance de chaque immeuble et son exposition aux risques de durabilité. La notation ESG est précédée d'une étude d'exposition aux risques climatiques, dont les résultats sont présentés lors des Comités d'Investissement.

Grille ESG

La grille ESG est composée de 44 critères :

- 28 critères issus de la labélisation ISR du fonds CORUM EURION, permettant d'attribuer une note ESG entre 0 et 100 ;
- 16 critères additionnels, qui donnent une note ESG Bonus entre 0 et 25.

La grille ESG permet la prise en compte des principaux enjeux couvrant chacune des dimensions environnementales, sociales et de gouvernance. Les critères qui la composent sont inspirés des meilleures pratiques du marché, des réglementations en vigueur dans les pays européens les plus avancés en matière d'ESG et les certifications telles que le label français ISR ou BREEAM.

Le risque climatique est ainsi pris en compte dans la notation ESG des immeubles en portefeuille : parmi les 44 critères qui composent la grille de notation ESG, 33 sont reliés aux enjeux du changement climatique et représentent 95 points sur les 125 attribuables.

Ils peuvent être classés en deux catégories : ceux relatifs à l'impact carbone du bâtiment et de ses usagers et ceux relatifs à la gestion des risques climatiques :

Changements climatiques

Critères associés

NOTE ESG /100		Impact carbone	Risques climatiques
Environnement	Consommations énergétiques du bâtiment	X	
	Emissions carbone - Production énergétique	X	
	Audit de performance énergétique	X	
	Recours à des énergies faiblement carbonées	X	
	Équipement de pilotage des consommations énergétiques	X	
	Consommations en eau potable	X	
	Équipements hydro-économes	X	
	Gestion des déchets	X	
	Présence de biodiversité sur site		X
Social	Équipements de mobilité douce	X	
	Proximité des transports en commun	X	
	Présence de services à proximité du site	X	
	Présence de services sur site	X	
	Équipements permettant le confort thermique	X	
	Équipements permettant le confort visuel	X	
Gouvernance	Etude d'exposition aux risques climatiques		X
	Sensibilisation des usagers à l'ESG	X	
	Comité ESG avec les locataires	X	
	Clauses ESG dans les contrats locataires	X	
	Clauses ESG dans les contrats prestataires	X	
	Formation des équipes gérant le bâtiment	X	
69,8/100		5,8/100	
75,6/100			
NOTE ESG BONUS /25		Impact carbone	Risques climatiques
Environnement	Récupérations des eaux pluviales ou grises		X
	Connection à un réseau d'eaux usées		X
	Proximité d'espaces protégés		X
	Initiatives de préservation de la faune sur site		X
	Végétation sur les éléments extérieurs du bâtiment		X
	Relation entre les utilisateurs et la biodiversité	X	
Social	Proximité de solutions de mobilité douce	X	
	Contrôle vertueux de l'éclairage	X	
	Performance de l'éclairage	X	
	Maintenance des équipements	X	
Gouvernance	Monitoring de la performance carbone	X	
	Indicateurs de suivi des risques climatiques		X
10/25		10/25	
20/25			

Risques climatiques – Processus d'investissement

En amont du Comité d'Investissement, l'exposition aux risques climatiques de chaque immeuble est analysée, selon les risques suivants : inondations, feux de forêt, glissements de terrain, cyclone, sécheresse, températures extrêmes, éruptions volcaniques, tremblements de terre, tsunami.

En phase de Due Diligence, la résilience de chaque immeuble est étudiée lors d'une étude technique pour confirmer ou infirmer la sensibilité aux risques climatiques pré-identifiés comme élevés. Si un immeuble est considéré comme vulnérable à un risque climatique élevé, alors des CAPEX d'adaptation sont identifiés lors de la Due Diligence.

Risques climatiques – Gestion des immeubles

CORUM AM a réalisé sur l'étude d'exposition aux risques climatiques de l'ensemble de son portefeuille, grâce à la méthodologie de Deepki respectant les critères de la Taxonomie Européenne sur la thématique « Adaptation au changement climatiques ».

Objectifs

Les immeubles présentant une exposition à un risque élevé ou à une combinaison de risques élevés feront l'objet d'une étude de vulnérabilité, confirmant ou infirmant leur exposition d'ici 2030. Cette étude sera complétée d'un plan d'actions qui permettra d'adapter chaque immeuble aux risques climatiques identifiés. Cette étude de vulnérabilité respecte les critères de la Taxonomie Européenne sur la thématique « Adaptation au changement climatiques »

4.3 Contrôles et fréquence de revue du cadre de gestion des risques

Contrôles

Les contrôles de premier niveau relèvent de la responsabilité des Responsables du Département Immobilier et du Responsable de la Stratégie ESG.

De plus, CORUM Asset Management, en sa qualité de société de gestion de portefeuille, a mis en place et maintient opérationnellement une fonction permanente de gestion des risques indépendante, au plan hiérarchique et fonctionnel, des unités opérationnelles.

Les équipes de conformité et contrôle interne de CORUM Asset Management contrôlent la bonne application de la stratégie ESG et le respect des procédures mises en place.

Ainsi, les contrôles suivants sont réalisés :

- L'éligibilité des immeubles, l'évaluation ESG et l'analyse extra-financière réalisée par les équipes d'investissement et de gestion des immeubles
- Contrôle de la qualité et de la cohérence des données ESG : contrôle annuel des données fournies par les prestataires
- Contrôle de la documentation commerciale ISR
- Contrôle de l'information délivrée aux investisseurs. Un rapport de contrôle du dispositif ESG est émis par l'équipe de Contrôle Interne de CORUM AM annuellement.

Revue du cadre de gestion des risques

CORUM AM a développé une politique de Gestion des Risques ESG.

Un rapport de contrôle du dispositif ESG est émis par l'équipe de Contrôle Interne de CORUM AM annuellement.