

LE FIL D'ACTUALITÉS

1^{er} TRIMESTRE 2024 - DONNÉES AU 31 MARS 2024

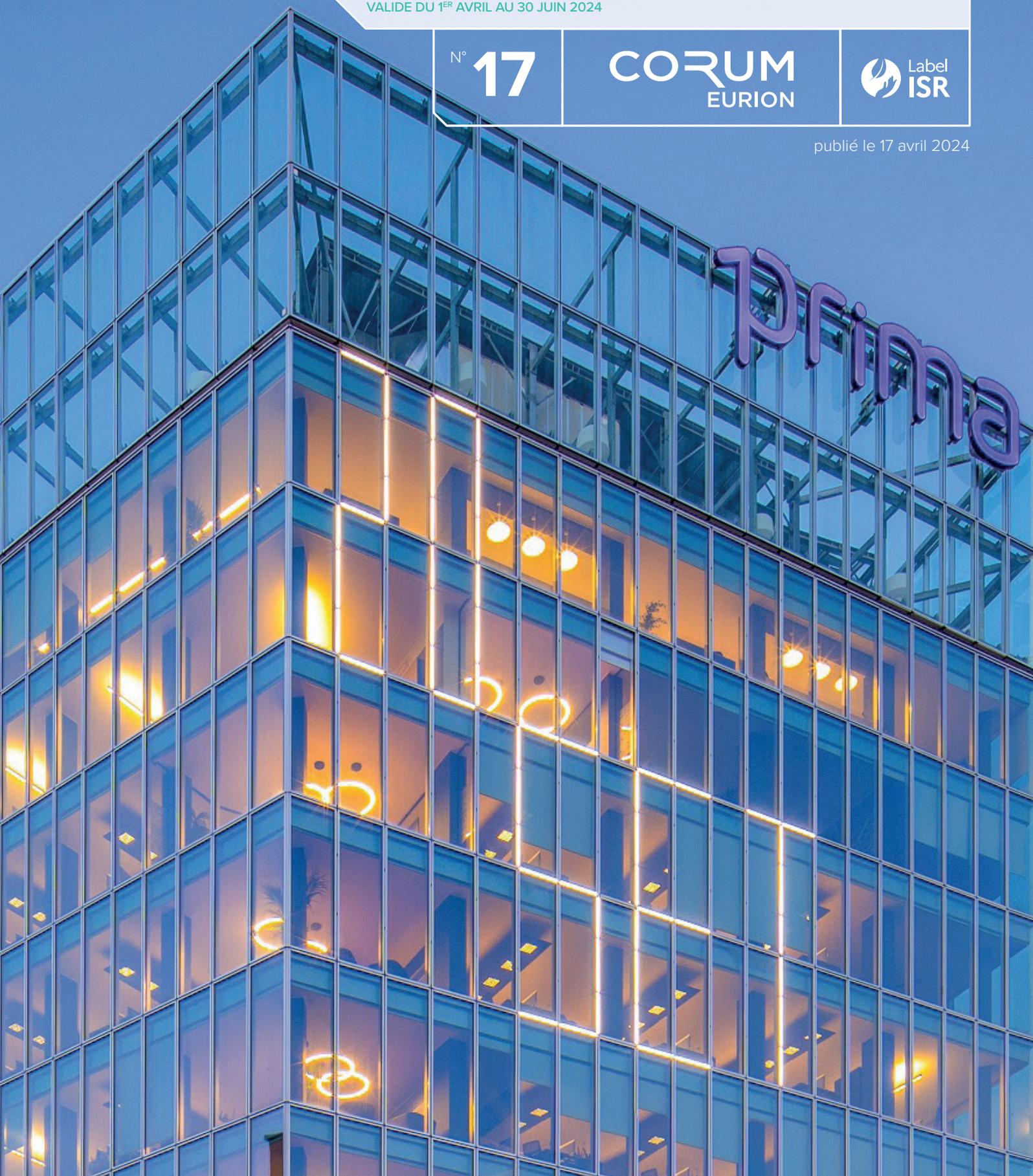
VALIDE DU 1^{ER} AVRIL AU 30 JUIN 2024

N° 17

CORUM
EURION



publié le 17 avril 2024





La SCPI est un investissement immobilier long terme qui ne présente aucune garantie de performance ni de revenus, un risque de perte en capital et une liquidité limitée. Le rachat des parts n'est pas garanti. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les propos tenus dans cet éditorial apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur ; ils ne constituent pas un conseil en investissement.

DEPUIS 4 ANS, VOTRE SCPI SAISIT LES OPPORTUNITÉS... Y COMPRIS EN FRANCE DEPUIS QUELQUES MOIS !

Pandémie, guerre en Ukraine, inflation, hausse des taux d'intérêt... Depuis le lancement de CORUM Eurion en mars 2020, la vie n'est pas un long fleuve tranquille pour les marchés économiques européens ! Votre SCPI en profite justement pour essayer de construire son patrimoine aux meilleures conditions possibles pour votre épargne... y compris en France lorsque nous avons la conviction que c'est intéressant pour vous. Ce trimestre, c'est toutefois en Italie qu'elle acquiert un nouvel immeuble, offrant un rendement de 7,2 % au jour de son achat. Explications.

Souvenez-vous : votre SCPI a vu le jour début 2020, juste avant le premier confinement... Comme un signe du destin ! Ce qui aurait pu être une source d'inquiétude s'est avéré être une vraie opportunité. CORUM Eurion a profité de la sidération provoquée par la crise sanitaire pour acquérir ses premiers immeubles avec d'importantes décotes. Depuis, l'enchaînement des situations de crise sur les marchés européens (pénuries de matières premières, guerre en Ukraine, inflation...) a multiplié les bonnes affaires et permis à votre SCPI de poursuivre ses investissements dans des conditions particulièrement intéressantes. En témoignent les taux de rendements auxquels CORUM Eurion achète son patrimoine depuis son lancement, très supérieurs à son objectif de 4,5 % par an. En 2023, ce niveau de rendement à l'achat atteignait 6,4 % en moyenne sur l'année, en hausse comparé à 2022 (5,8 %).

Investir est aujourd'hui mieux rémunéré qu'il y'a encore un an

Cette hausse a une explication. Vous le savez, depuis un peu plus d'un an, la remontée des taux d'intérêt décidée par les banques centrales pour lutter contre l'inflation a compliqué l'accès à l'emprunt. Les investisseurs étant moins nombreux, le marché s'est figé, les prix immobiliers se sont orientés à la baisse et nous traversons aujourd'hui une situation qualifiée à juste titre de « crise immobilière ». Ça, c'est le constat du « verre à moitié vide ». Mais regardons le « verre à moitié plein » : à loyer équivalent, lorsque les prix d'achat diminuent, le rendement augmente. Autrement dit, le corollaire de la hausse des taux, c'est que l'argent a retrouvé de la valeur : investir est à nouveau rémunérateur !

Et les récentes acquisitions réalisées par votre SCPI en sont l'illustration. Dernier exemple en date, l'achat le 18 janvier 2024 du Palazzo di Fuoco, un immeuble emblématique du centre de Milan (Italie), construit dans les années 50 et réputé pour sa modernité architecturale. Il accueille aujourd'hui six locataires, dont Coty, l'une des principales sociétés de cosmétiques au monde qui gère des marques comme Calvin Klein, Hugo Boss, etc., ou encore l'allemande DM Drogerie, l'une des plus importantes chaînes parapharmaceutiques en Europe. Acquis 71 millions d'euros, l'immeuble dégage un rendement de 7,2 % au jour de son achat.

Vous le savez, CORUM Eurion a aussi initié le retour en France de CORUM avec plusieurs acquisitions réalisées dans l'Hexagone fin 2023. Un marché autrefois trop cher, mais qui redevient accessible à la faveur de la crise immobilière. D'autres achats pourraient donc suivre... Si les SCPI CORUM investissent de nouveau en France – ce qu'elles n'avaient plus fait depuis 2016 – c'est parce que nous sommes convaincus de l'opportunité de ces opérations pour votre épargne. Je pense par exemple à l'ensemble immobilier que votre SCPI a acheté à Montpellier le 22 décembre 2023

10 % moins cher que son prix d'expertise au 31 décembre 2023 ; ou encore au portefeuille d'hôtels acheté en octobre en région parisienne à un prix cette fois 20 % moins élevé que sa valeur d'expertise à fin 2023.

Le patrimoine de CORUM Eurion se valorise

Mais justement, quelles sont les conclusions des experts indépendants qui ont récemment analysé, comme chaque année, le patrimoine de CORUM Eurion (il s'agit cette année de BNP Paribas Real Estate Valuation France, des professionnels reconnus qui effectuent également l'expertise du patrimoine d'autres SCPI du marché) ? Selon eux, loin de se déprécier, le patrimoine de CORUM Eurion se serait au contraire légèrement valorisé en 2023 (+1%), et ce malgré la baisse généralisée des prix immobiliers que j'évoquais plus haut. Aujourd'hui fixé à 215 euros, le prix de part de CORUM Eurion s'avère même inférieur de 3,7 % à la valeur du patrimoine qu'ils ont déterminée (223 euros pour une part).

Une chose est sûre : pour une jeune SCPI comme CORUM Eurion, pouvoir construire son patrimoine dans ce contexte favorable aux acheteurs est une aubaine... à condition d'en avoir les moyens ! Plus CORUM Eurion sera en mesure d'acquérir des immeubles aux conditions actuelles, mieux elle se positionnera pour préparer les performances potentielles de demain. Et c'est votre épargne et votre confiance qui lui permettront de continuer à saisir les opportunités en 2024... tout en conservant sa vocation première : vous verser mensuellement des dividendes potentiels issus des loyers (5,67 %² en 2023).

1 Valeur de reconstitution du patrimoine : elle correspond à la somme qu'il faudrait rassembler à date pour reconstituer à l'identique le patrimoine de la SCPI. Elle inclut les frais d'actes, de recherches, et autres commissions.

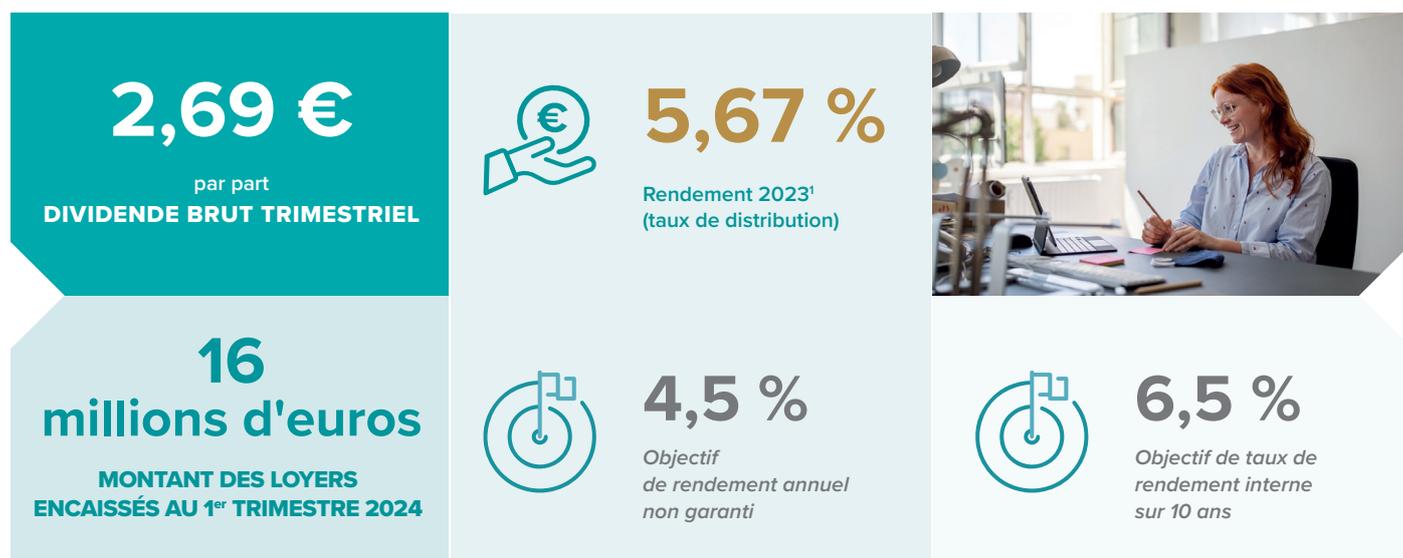
2 Rendement : taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM Eurion.

Le taux de rendement interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité totale d'un investissement en intégrant le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps. Il tient compte non seulement des revenus perçus, des frais payés et de la variation de valeur de votre investissement, mais aussi du temps qui passe : en effet, 1 € aujourd'hui vaut plus que 1 € dans 1 an, car on peut immédiatement réinvestir cet euro et le faire fructifier. CORUM Eurion affiche un objectif de TRI sur 10 ans de 6,50 %.

L'ESSENTIEL DE L'ACTU

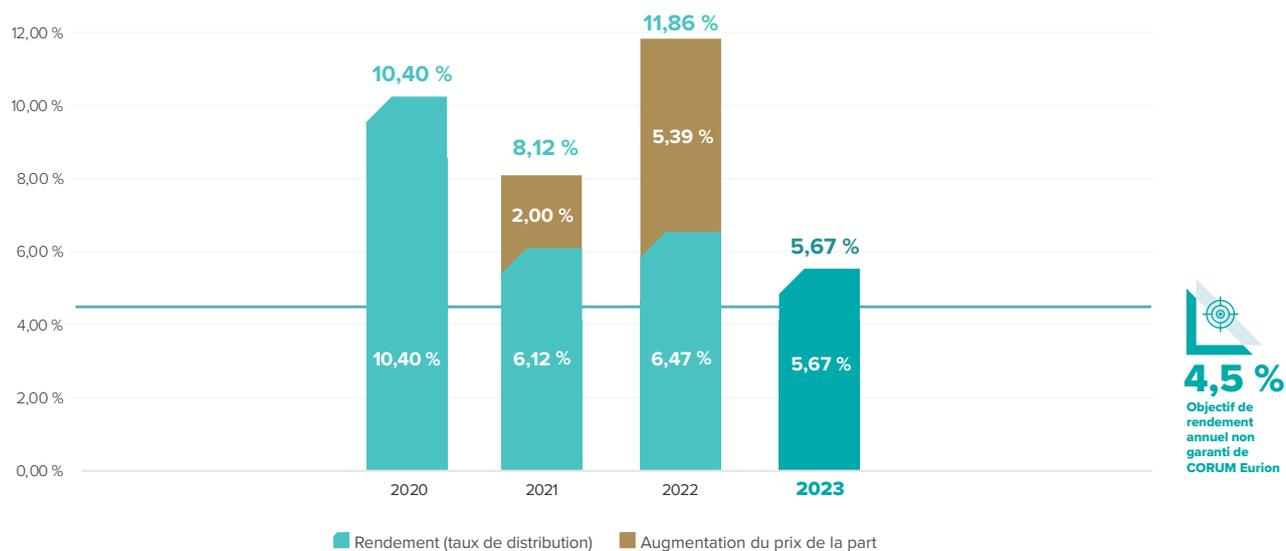
Acheter des parts de la SCPI CORUM Eurion est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Le rachat des parts n'est pas garanti. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne présagent pas des performances futures.

● L'ESSENTIEL DE L'ACTU



● LA PERFORMANCE RÉELLE DE VOTRE SCPI CORUM EURION

Des objectifs de rendement annuel dépassés depuis 2020, date de création de CORUM Eurion.



Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Source : CORUM

1. **Rendement** : taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM Eurion.

2. **Taux de rendement interne (TRI)** permet de mesurer la rentabilité totale d'un investissement en intégrant le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps. Il tient compte non seulement des revenus perçus, des frais payés et de la variation de valeur de votre investissement, mais aussi du temps qui passe : en effet, 1 € aujourd'hui vaut plus que 1 € dans 1 an, car on peut immédiatement réinvestir cet euro et le faire fructifier.

LES PERFORMANCES

Les chiffres cités concernent les années écoulées et les performances passées ne présagent pas des performances futures de CORUM Eurion. Comme tout investissement immobilier, le capital, la valeur de la part de CORUM Eurion ainsi que les revenus qui y sont attachés ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

● DIVIDENDE PAR PART¹ AU 1^{ER} TRIMESTRE 2024

Répartition :

Dividende net perçu en 3 acomptes :

- 0,68 € le 12 février 2024
- 0,69 € le 11 mars 2024
- 0,77 € le 10 avril 2024

Le versement du prochain dividende interviendra le :
10 mai 2024

2,14 €

Dividende net lié aux loyers perçus

0,55 €

Impôt étranger, prélevé à la source sur les loyers, avancé par CORUM Eurion et déductible en France²

2,69 €

BRUT PAR PART

DIVIDENDE

9,68 €

Dividende prévisionnel pour 2024, calculé sur la base de l'objectif de rendement annuel de 4,5 % (non garanti).

● ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI



33 221

associés au 31/03/2024
+ 6 % par rapport au 01/01/2024

dont **2 089**

ont rejoint la communauté des associés CORUM Eurion ce trimestre

Ce trimestre

267 479

nouvelles parts augmentant le capital

10 961

parts vendues et compensées par ces nouveaux associés

746

parts vendues entre épargnants

0

part en attente de retrait

● ÉVOLUTION DU CAPITAL

1 203
millions d'euros

Capitalisation (en prix de souscription)³

Évolution par rapport au 01/01/2024

+ 5 %

895
millions d'euros

Capital nominal⁴

5 596 960

Nombre de parts

● ÉVOLUTION DU PRIX DE PART

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1^{ER} JUILLET 2022

Une part (frais et commission de souscription inclus)	215,00 €
Nominal	160,00 €
Prime d'émission	55,00 €
dont commission de souscription due :	
- au titre des frais de collecte	23,22 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	2,58 €
dont frais liés à l'acquisition des immeubles	29,20 €

VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Valeur de réalisation ⁵ (par part)	180,89 €
Valeur de reconstitution ⁶ (par part)	223,23 €
Valeur IFI ⁷ (par part)	189,20 €

PRIX DE REVENTE⁸ PAR PART DEPUIS LE 1^{ER} JUILLET 2022

Prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.	189,20 €
---	-----------------

- Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} jour du trimestre.
- Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.
- Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM Eurion multiplié par le prix de part au 31 mars 2024 : 5 596 960 parts * 215 € = 1,203 milliard d'euros.
- Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM Eurion multiplié par le montant nominal d'une part au 31 mars 2024 : 5 596 960 parts * 160 € = 895 millions d'euros.
- Valeur de réalisation** : correspond à la valeur à laquelle les immeubles peuvent être vendus dans les conditions actuelles du marché, augmentée de la valeur des autres actifs (par exemple la trésorerie) et diminuée des dettes.
- Valeur de reconstitution** : correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).
- Valeur IFI (impôt sur la fortune immobilière)** : correspond à la valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'IFI. Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).
- Prix de revente** : correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.

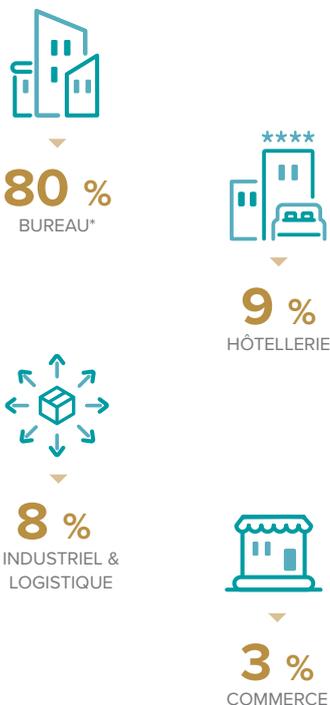
LE PROFIL DU PATRIMOINE

LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL



RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

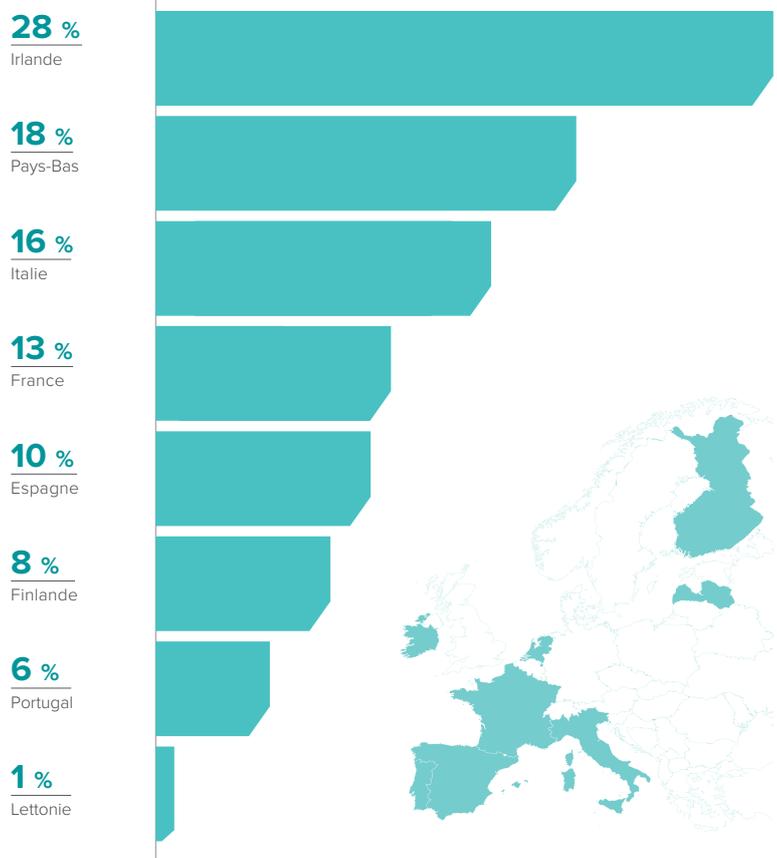
% de la valeur vénale



*Des locataires diversifiés sur plus d'une trentaine de secteurs d'activité : services financiers, informatiques, technologie, télécommunication, marketing...

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

% de la valeur vénale



TAUX D'OCCUPATION

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

99,69 %

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

98,98 %

Locaux vacants : (7 locaux)
Taux de vacance physique : 1,02 %

- 3 à Riga (177 m²)
- 1 à Dublin Thomas Street (340 m²)
- 2 à Go-West (1 962 m²)
- 1 à Dublin Watermarque (1 200 m²)

Aucune vente au cours du 1^{er} trimestre 2024

- Dont **1,13 %** de loyers sous franchise
- Soit **0,31 %** en recherche de locataires

TOF : taux d'occupation financier, qui comprend les loyers facturés et facturables, ainsi que les locaux sous franchise de loyer. Ce taux mesure la performance locative financière.

TOP : 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.

L'ACQUISITION

Les investissements réalisés par CORUM Eurion au cours du trimestre ne présagent pas de ses performances futures. Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance annuelle.

• ITALIE

MULTI-LOCATAIRES
MILAN

Prix de l'acquisition : **71 M€** Surface : **15 182 m²**
Rendement à l'acquisition¹ : **7,2 %** Typologies : **Bureau et Commerce**
Durée du bail restant à courir : **6,4 ans**
Locataires : **Prima Assicurazioni, Coty, DM Drogerie ...**



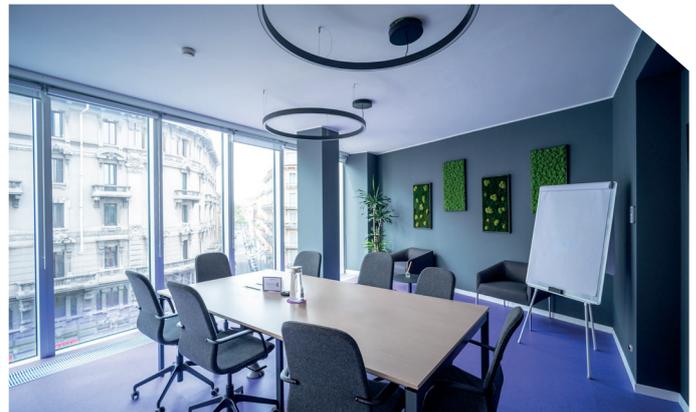
ACQUIS LE : **18 JANVIER 2024**

Pour sa première acquisition 2024, CORUM Eurion fait les choses en grand, avec l'achat du Palazzo di Fuoco au cœur de Milan. Construit entre 1959 et 1962, l'immeuble devient immédiatement l'une des œuvres les plus représentatives de Milan du début des années 60, accueillie en grande pompe par le public et la presse de l'époque. Il est entièrement rénové entre 2018 et 2023 avec l'intégration des technologies les plus avancées. Grâce à sa grille lumineuse, par exemple, l'ensemble de la façade permet de communiquer avec les passants en affichant l'heure, la température et d'autres informations utiles.

L'immeuble fait partie de la vie quotidienne des Milanais depuis 60 ans, puisqu'il se dresse sur la Piazzale Loreto, l'une des places principales de la ville située à l'extrémité de la plus longue rue commerçante, Corso Buenos Aires. Cette artère accueille d'ailleurs la plus grande concentration de commerces de vêtements en Europe ! Une rue incontournable pour les Milanais donc, mais aussi pour les nombreux touristes. Sans mentionner le projet de développement à venir qui vise à faire de la place un environnement plus vert.

Six locataires occupent actuellement l'immeuble : 3 dans les espaces dédiés au bureau (Coty, Prima Assicurazioni et WeGreenIt) et 3 dans les espaces de commerces (Airlines, DM Drogerie et PerDormire).

Coty est l'une des plus grandes sociétés de cosmétiques au monde. Elle a atteint plus de 5 milliards d'euros de revenus en 2023 et est cotée au New York Stock Exchange, plus importante bourse des Etats-Unis, et même du monde. Elle gère des marques internationales telles que Calvin Klein, Hugo Boss ou encore Marc Jacobs. DM Drogerie est l'une des principales chaînes pharmaceutiques en Europe avec 4 000 points de vente et près de 80 000 employés. Elle propose une large gamme de produits allant des cosmétiques aux articles ménagers.



LE DÉTAIL DES FRAIS

Nous mettons tout en œuvre pour gérer et faire fructifier l'épargne que vous nous avez confiée. Et parce que tout travail mérite salaire, les frais présentés ci-dessous sont la contrepartie de notre travail quotidien au service de votre épargne. L'investissement en SCPI, comme tout autre placement, étant soumis à certains frais, il est ainsi recommandé de détenir vos parts sur une durée d'au moins 8 à 10 ans, afin de pouvoir amortir ces frais de souscription et de gestion.

Retenez que les dividendes (non garantis) que vous percevez mensuellement sont nets de l'ensemble de ces frais. Les objectifs de rendement de votre SCPI sont également nets de frais et sont calculés sur 100 % du montant que vous nous avez confié.

FRAIS À L'ENTRÉE

Prélevés sur l'épargne investie



Frais de souscription

12 % TTI¹ du prix de part

Ils rémunèrent :

- La recherche des immeubles,
- La collecte des fonds permettant de mettre en œuvre le programme d'investissements.

Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :

- Frais de notaire (7 à 8 % du montant de l'acquisition²),
- Frais d'agence (4 à 8 % du prix de vente²).

FRAIS À LA SORTIE

Prélevés sur l'épargne investie



Commissions de cession des parts

0 €

La SCPI CORUM Eurion n'applique pas de frais de cession ou de transfert de part.



Commissions de retrait anticipé

0 % du prix de revente de la part

La SCPI CORUM Eurion n'applique pas de frais retrait anticipé de part.

FRAIS LIÉS À LA GESTION DE VOTRE ÉPARGNE

Prélevés directement sur les loyers perçus



Commissions de gestion

13,2 % TTC des loyers encaissés (en zone euro)

Ils rémunèrent :

- La gestion des locataires,
- L'entretien et la valorisation du patrimoine,
- L'encaissement des loyers et leur redistribution sous forme de dividendes, etc.

Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :

- Frais d'agence (4 à 7 % des loyers pour le non meublé et 7 à 15 % pour le meublé²),
- Taxes et charges,
- Souscription à diverses assurances, etc.



Commissions de suivi et de pilotage des travaux

0 % du montant HT des travaux réalisés

La SCPI CORUM Eurion n'applique pas de commissions de suivi et de pilotage des travaux.

Ils rémunèrent :

- La mise en place et le suivi des gros travaux,
- La coordination avec les architectes,
- Les frais de bureau d'études, etc.

Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :

- Commissions sur travaux d'un maître d'ouvrage,
- Frais de syndic pour travaux (entre 1,5 à 3 %³).



Commissions d'acquisition

0 % du prix d'acquisition net vendeur

La SCPI CORUM Eurion n'applique pas de frais d'acquisition.

Ils rémunèrent :

- La recherche des immeubles,
- La négociation des contrats de location, etc.

CORUM Eurion n'applique pas de frais liés à son rôle d'agent immobilier dans le cadre de ses activités d'acquisition et de cession d'immeuble (c'est-à-dire pas de frais de brokerage).



Commissions de cession des immeubles

5 % TTI¹ du prix de vente net vendeur, si la plus-value est supérieure à 5 % (du prix de vente)

Ils rémunèrent :

- La définition de la stratégie de cession,
- La gestion et la négociation de la vente, etc.

1. Toutes Taxes Incluses 2. Source : immobilier.lefigaro.fr du 5/01/2022 3. Source : immovision.com/immobilier

● DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE



1^{er} JOUR DU 6^e MOIS

suivant la souscription et son règlement intégral.

Le délai de jouissance est un terme propre à la SCPI qui représente le laps de temps que l'épargnant doit attendre avant de percevoir ses premiers dividendes potentiels. Ce délai d'entrée en jouissance a donc deux fonctions :

- La première est de permettre à nos équipes d'investissement d'identifier et d'acquérir les immeubles à potentiel permettant d'atteindre l'objectif de rendement de votre SCPI.
- La seconde est de protéger les associés déjà présents en évitant une dilution de leurs revenus potentiels par l'arrivée de nouveaux associés. En effet, si la SCPI voyait son nombre d'associés croître mais que son patrimoine ne se développait pas via l'acquisition de nouveaux immeubles, alors les potentiels loyers collectés ne progresseraient pas non plus, et en conséquence, la distribution des revenus serait minorée pour chacun.

Avertissements

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 pour tout placement, les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Conditions de souscription à l'augmentation de capital

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement. Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion soit **189,20 €** par part depuis le 1^{er} juillet 2022. Il est tenu, au siège de la société, un registre où sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la société de gestion. L'associé qui souhaite se retirer adresse sa notification à la société de gestion, par courrier simple, en accompagnant sa lettre du ou des certificats de parts. Les parts seront annulées.

Conditions de retrait des associés

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement. Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion soit **189,20 €** par part depuis le 1^{er} juillet 2022. Il est tenu, au siège de la société, un registre où sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la société de gestion. L'associé qui souhaite se retirer adresse sa notification à la société de gestion, par courrier simple, en accompagnant sa lettre du ou des certificats de parts. Les parts seront annulées.

Conditions de cession

1. Cession directe (de gré à gré) La cession est librement débattue entre les parties. Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la société de gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession. La société de gestion n'intervient que pour inscrire la cession sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

2. Jouissance des parts et agrément Les parts du cédant cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession est intervenue. L'acheteur a droit aux dividendes à compter du premier jour du mois de la cession. Les cessions de parts ne sont pas soumises à agrément.

3. Commissions de cession de parts La Société de Gestion ne facture pas de frais de cession de parts. Des droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur sont à payer au Trésor public..

Fiscalité

1. Déclaration de revenus Chaque année, votre société de gestion CORUM Asset Management vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à la SCPI CORUM Eurion au titre de l'année précédente.

2. Plus-values immobilières Les plus-values immobilières de source française sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2023) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2023) soit un taux global de 36,2 %. Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières. La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 5^{ème} année et jusqu'à la 21^{ème} (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22^{ème} année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22^{ème} pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux. Taxe pour les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € : taxe pour toute cession d'immeuble par la SCPI engendrant une plus-value supérieure à 50 000 €. Il est désormais admis par l'administration fiscale que le seuil de 50 000 euros s'apprécie au niveau des associés de la SCPI soumis à l'impôt sur le revenu. La surtaxe est calculée dès le premier euro selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour durée de détention.

3. Revenus financiers Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Ils sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % (flat tax) qui se décompose de la manière suivante : un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu aux taux de 12,8 % et les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %. Ces revenus financiers font l'objet d'un prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu par la société de gestion au moment du versement des dividendes, vous percevez alors ces revenus nets de fiscalité, sauf si vous avez sollicité une demande de dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement. Vous pouvez être dispensé du PFU si votre revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année était inférieur à 25 000 € (personne seule) ou 50 000 € si vous vivez en couple (mariage ou PACS).

4. Associés non-résidents Il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la société de gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident. L'attention des associés non-résidents est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

5. Revenus étrangers Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition.

CORUM Eurion est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

Vie sociale

Les statuts, la note d'information, le document d'informations clés, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel de votre société sont disponibles sur www.corum.fr. Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option doit être modifié sur votre espace associé dans les meilleurs délais, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Tout changement de statut fiscal ou autre, doit être adressé à la société de gestion CORUM Asset Management dans les meilleurs délais et avant la fin de mois, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Depuis le 1^{er} Janvier 2024, le dépositaire sélectionné par la Société de Gestion est SOCIETE GENERALE, S.A. Siège social : 29 Bd Haussmann – 75009 Paris immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222. Adresse postale de la fonction dépositaire : Tour SG Alicante - 17 Cours Valmy - CS 50318 - 92972 Paris La Défense Cedex – France.

Souscription à crédit

En cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt et sur le remboursement du capital en cas de retournement du marché immobilier, ainsi que sur la potentielle déductibilité des intérêts d'emprunt de vos revenus. Ainsi, si le rendement de vos parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente de vos parts, vous devrez payer la différence. Ne vous basez donc pas sur les seuls revenus des SCPI pour honorer vos échéances d'emprunt.

CORUM Eurion, siège social : 1 rue Euler - 75008 Paris - RCS Paris 880 811 567, immatriculée le 21 janvier 2020 - Capital social initial : 4 527 680 € - Capital social au 31 mars 2024 : 895 756 682 €. Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information : n°19-10 en date du 28 mai 2019. Société de gestion : CORUM Asset Management agréée par l'AMF le 14 avril 2011 sous le n° GP-11000012, agréée au titre de la directive AIFM. Bulletin trimestriel d'information publié le 17/04/2024.

Découvrez tout au long de l'année les actualités du groupe CORUM et de ses SCPI sur nos réseaux sociaux



CORUM | LES NOUVEAUX
ÉPARGNANTS

CORUM - 1 rue Euler, 75008 Paris

01 53 75 87 48 - corum@corum.fr - www.corum.fr

OBJECTIF

Ce présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

PRODUIT

NOM DU FONDS : CORUM Eurion

SOCIÉTÉ DE GESTION : CORUM Asset Management, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro 531 636 546, agréée en France par l'Autorité des marchés financiers (AMF) depuis le 14 avril 2011, agrément AIFM en date du 10/07/2014.

SITE INTERNET : www.corumbutler.com

APPELEZ-LE : +33 (0)1 53 75 87 48 ou envoyez un e-mail à contact@corum-am.com

AUTORITÉ COMPÉTENTE : Autorité des marchés financiers

DATE DE PRODUCTION DU DOCUMENT : 15 février 2022

AVERTISSEMENT : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

TYPE :

CORUM Eurion est une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) de rendement à capital variable.

OBJECTIFS :

- Objectif de performance à 10 ans (taux de rendement interne tenant compte de l'évolution de la valeur de la part et des dividendes distribués sur une durée de 10 ans) : 4,5% (non garanti).
- Objectif de performance annuel (taux de distribution sur la valeur de marché) : 4,5% (non garanti).
- Stratégie d'investissement opportuniste sur tous types d'actifs immobiliers professionnels suivant les cycles des différents marchés immobiliers. CORUM Eurion dispose du Label ISR Immobilier depuis le 25 novembre 2021 et intègre dans ses processus d'investissement et de gestion 23 critères extra-financiers environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). La Société de Gestion applique une approche à dominante « Best-in-Progress » aux immeubles dont la note ESG est inférieure à une « Note Seuil » et pour lesquels un plan d'amélioration à horizon 3 ans sera formalisé. Elle pourra également appliquer une approche « Best-in-Class » pour les immeubles dont la note ESG est supérieure à la Note Seuil. CORUM Eurion s'engage à évaluer à minima 90% des actifs lors de leur acquisition et n'investira pas dans les actifs immobiliers présentant une note ESG inférieure à une « Note Minimale d'Exclusion » déterminée par la Société de Gestion. La performance extra-financière des immeubles en portefeuille sera ré-évaluée annuellement.

- Zone géographique : Zone Euro.
- Composition du portefeuille : bureaux, murs de commerce, locaux d'activité, entrepôts, hôtels, parkings, santé, résidences étudiantes, plateformes logistiques, loisirs... Les immeubles seront acquis construits ou en état futur d'achèvement.
- Distribution mensuelle des dividendes potentiels.
- Recours possible à l'endettement dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Le montant maximum du recours à l'emprunt est voté en assemblée générale.
- Valorisation dans le temps de la valeur du patrimoine.

INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS :

CORUM Eurion peut être commercialisée à tout investisseur. Les investisseurs doivent connaître et accepter le risque de perte en capital et de variation à la hausse comme à la baisse de leur revenu en fonction de l'évolution du marché immobilier, ainsi qu'une liquidité des parts limitée en contrepartie du niveau de rendement attendu. CORUM Eurion ne s'adresse pas à des investisseurs souhaitant une garantie en capital. CORUM Eurion s'adresse uniquement aux investisseurs souhaitant faire un placement sur le long terme (durée recommandée 10 ans). CORUM Eurion s'adresse à des investisseurs souhaitant se constituer ou diversifier leur patrimoine dans des actifs immobiliers en zone euro.

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

INDICATEUR DE RISQUE

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

← Risque le plus faible

Risque le plus élevé →

L'indicateur synthétique de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 années.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. La catégorie de risque est susceptible d'évoluer dans le temps en fonction des performances réalisées.

Cette classification résulte de la stratégie diversifiée de CORUM Eurion dans toute la zone euro, du caractère récent de CORUM Eurion et des conditions proposées aux investisseurs (dividendes mensuels).

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Par ailleurs, vous serez exposés aux risques de liquidité et d'effet de levier éventuel, non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque. CORUM Eurion ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

INVESTISSEMENT 10 000€		1 an	5 ans	10 ans
SCÉNARIOS		DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE : 10 ans		
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 053 €	7 178 €	6 566 €
	Rendement annuel moyen	-19,47 %	-6,42 %	-4,12 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	8 798 €	9 937 €	11 898 €
	Rendement annuel moyen	-12,02 %	-0,13 %	1,75 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 195 €	10 982 €	13 710 €
	Rendement annuel moyen	-8,05 %	1,89 %	3,21 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 629 €	12 159 €	15 826 €
	Rendement annuel moyen	-3,71 %	3,99 %	4,70 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 €.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur en cas de rétrocession.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

QUE SE PASSE-T-IL SI CORUM ASSET MANAGEMENT N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI CORUM Eurion serait sans effet pour votre investissement. La garde et la conservation des actifs de votre SCPI sont en effet assurées par le dépositaire de votre SCPI.

L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires. Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

COÛTS AU FIL DU TEMPS

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

INVESTISSEMENT DE 10 000€			
SCÉNARIOS	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Coûts totaux (€)	1 306 €	1 812 €	2 665 €
Incidence sur le rendement (%) (réduction du rendement par an)	13,06 %	3,16 %	1,85 %

COMPOSITION DES COÛTS

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée de 10 ans ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

CE TABLEAU MONTRE L'INCIDENCE SUR LE RENDEMENT PAR AN			
COÛTS PONCTUELS	Coûts d'entrée	1,33 %	L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix de votre investissement. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	0,0 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
COÛTS RÉCURRENTS	Coûts de transaction de portefeuille	0,20 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements immobiliers (sur la base de votre investissement hors coût d'entrée).
	Autres coûts récurrents	0,32 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements (hors coût d'entrée). S'agissant d'un produit immobilier, ces coûts incluent les frais d'exploitation immobilière.
COÛTS ACCESSOIRES	Commissions liées aux résultats	NA	L'incidence des commissions liées aux résultats.
	Commissions d'intéressement	NA	L'incidence des commissions d'intéressement.

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?**Période de détention recommandée : 10 ans**

Il est possible de racheter ses parts au prix de retrait avant la fin de la période de détention recommandée. Il n'y a pas de frais de sortie ni de pénalité. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

La société de gestion ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant. Les modalités de sortie (retrait et cession) sont détaillées dans la note d'information (chapitre 2).

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

La politique de réclamation est disponible dans les mentions légales sur www.corumbutler.com/mentions-legales ou sur simple demande à contact@corum-am.com.

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

La documentation légale obligatoire (statuts, note d'information, bulletins trimestriels d'information, rapports annuels) et les documents de souscription sont disponibles sur www.corumbutler.com.

Davantage d'informations concernant la démarche ISR et la prise en compte de critères extra-financiers (ESG) dans la politique d'investissement et de gestion de CORUM Eurion sont présentées dans le Code de transparence réalisé par CORUM AM et consultable en ligne en suivant le lien ci-après : www.corum.fr/nos-scpi/eurion/documents.

Pour toutes les questions relatives à la démarche ISR de CORUM Eurion et au label ISR en général, veuillez écrire à isr@corum-am.com. Nous nous engageons à répondre aux questions dans les meilleurs délais.