

LE FIL D'ACTUALITÉS

3^{ème} TRIMESTRE 2024 - DONNÉES AU 30 SEPTEMBRE 2024

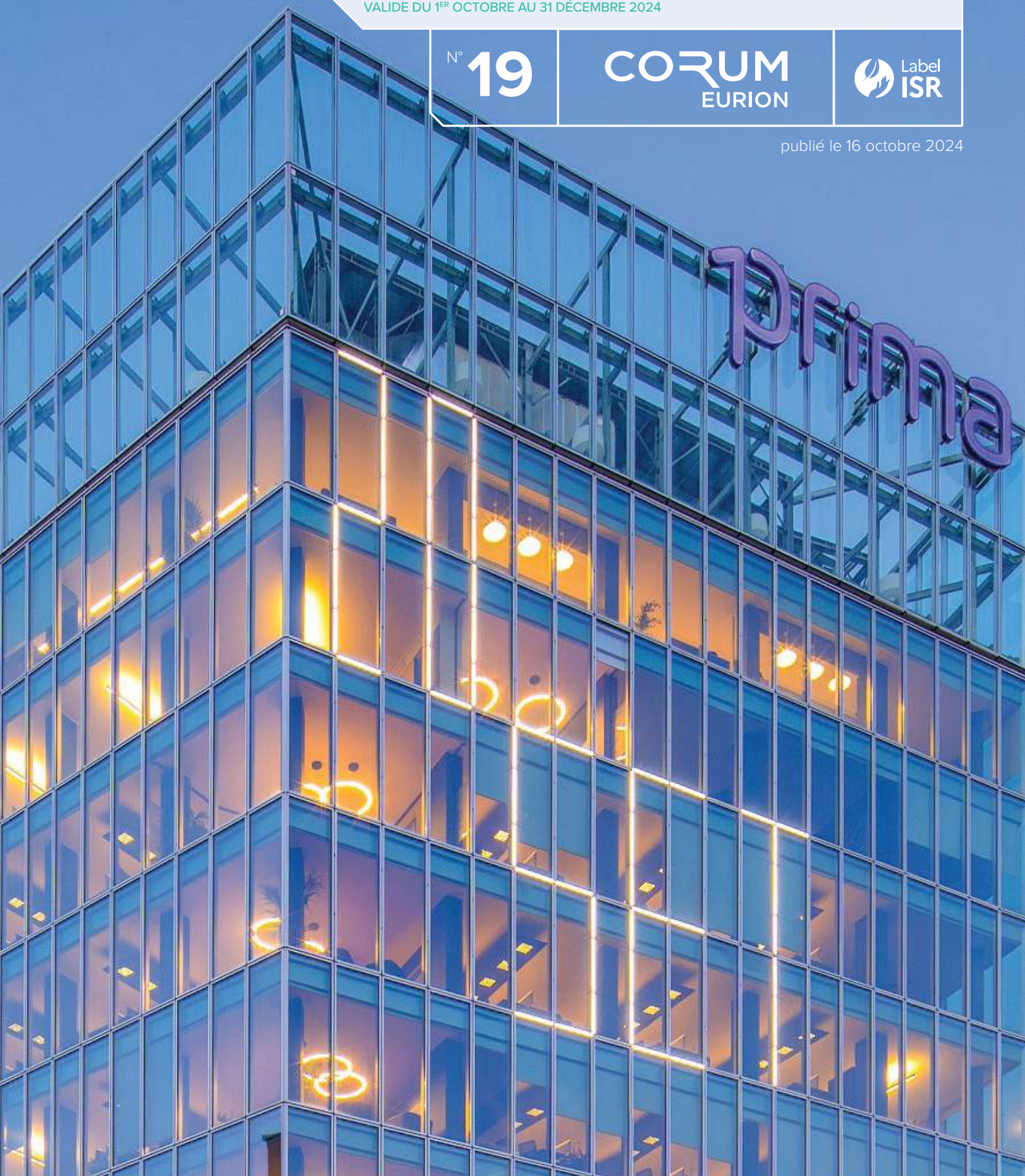
VALIDE DU 1^{ER} OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2024

N° 19

CORUM
EURION



publié le 16 octobre 2024



L'ANALYSE DU MARCHÉ

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.

● COUP D'ŒIL SUR L'ACTUALITÉ DE VOTRE ÉPARGNE IMMOBILIÈRE CE TRIMESTRE...

Les taux repartent à la baisse

La nouvelle est finalement tombée plus vite que prévu : l'inflation est repassée en septembre sous la barre symbolique des 2 %, à 1,8 % sur un an pour la zone euro¹. Une première depuis juillet 2021. L'opération de lutte contre la flambée des prix a donc porté ses fruits : depuis l'été 2022, pour limiter la surchauffe de l'économie, la banque centrale européenne (BCE) avait relevé régulièrement et au pas de charge ses taux directeurs² (les taux qui servent de référence aux banques pour fixer leurs propres taux d'intérêt). Elle peut aujourd'hui commencer à desserrer la bride : début juin, son principal taux directeur a reculé de -0,25 %, avant un nouveau repli de -0,25 % mi-septembre. Si l'inflation continue de ralentir, d'autres baisses pourraient encore advenir d'ici la fin de l'année.

Quel est l'impact du recul de taux pour votre épargne immobilière ? En premier lieu, le recours au crédit devient plus facile. Les investisseurs devrai ent donc faire peu à peu leur retour, permettant au marché immobilier de retrouver son dynamisme. Mais si la demande augmente sans que n'évolue le niveau d'offre, les prix repartiront à la hausse. C'est l'éternelle loi de l'offre et de la demande... Une bonne nouvelle pour la valeur de vos immeubles détenus en SCPI. En revanche, la fenêtre des bonnes affaires risque de se refermer peu à peu, certainement d'ici la fin 2025. D'où l'intérêt pour votre SCPI de continuer à rechercher un maximum d'opportunités potentielles d'ici là !

Retour au bureau !

Autre retournement radical : l'annonce de la fin du télétravail chez Amazon, dont les salariés devront revenir au bureau 5 jours sur 5³ à

1. Source Eurostat

2. Les taux directeurs des banques centrales sont les taux sur lesquels se basent les banques pour fixer leurs taux d'intérêt.

3. Source : Forbes - 19 septembre 2024

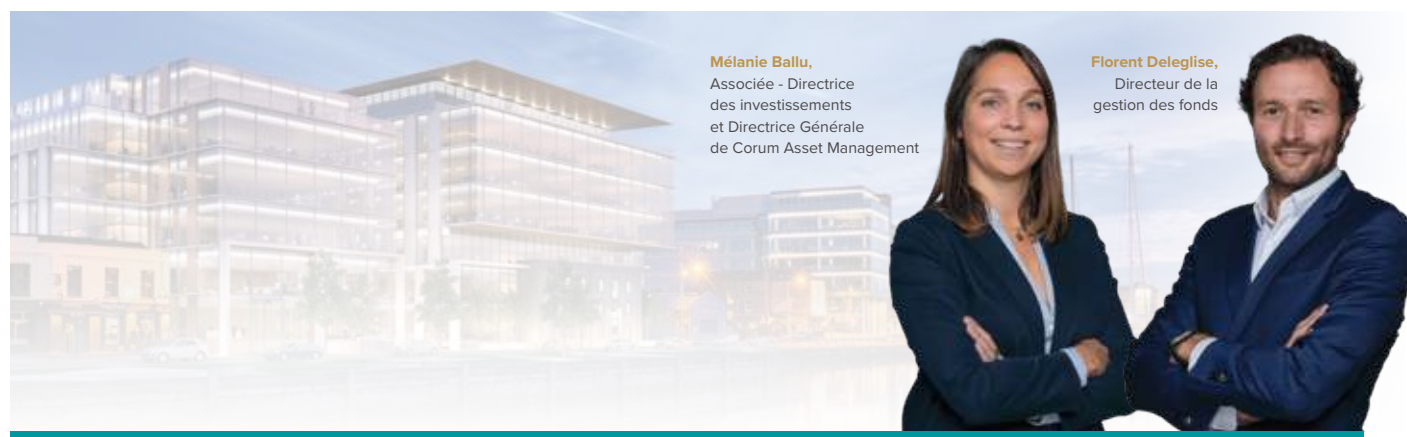
compter du 1^{er} janvier 2025. En passant ainsi du 100 % distanciel au 100 % présentiel, le géant de l'e-commerce jette un pavé dans la mare et pourrait bien faire des émules ! Il prouve en tout cas que le bureau n'est pas mort – ce que les gérants de votre SCPI ont toujours pensé – à condition d'être sélectif et de ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier. Avec ce retour en grâce, le bureau pourrait d'ailleurs de nouveau attirer les investisseurs immobiliers...

Continuer de diversifier le patrimoine

Après avoir investi près de 200 millions d'euros au premier semestre 2024, votre SCPI a profité du troisième trimestre 2024 pour rechercher et préparer de futures acquisitions. Celles-ci devraient se concrétiser d'ici la fin de l'année. Elles permettront de continuer à diversifier le patrimoine de CORUM Eurion, qui détient aujourd'hui une majorité d'immeubles de bureaux.

Près de trois ans après sa labellisation ISR (Investissement Socialement Responsable), l'heure d'un premier bilan approche pour votre SCPI. Celui-ci s'annonce positif puisque CORUM Eurion est en passe de tenir les objectifs qu'elle s'était fixés. Alors qu'une ambitieuse mise à jour du label se profile, votre SCPI anticipe cette prochaine étape et renforce ses exigences via une nouvelle grille d'analyse. Son but : continuer à faire coïncider vos intérêts, ceux des locataires de vos immeubles et ceux de la planète...

L'équipe CORUM L'Épargne



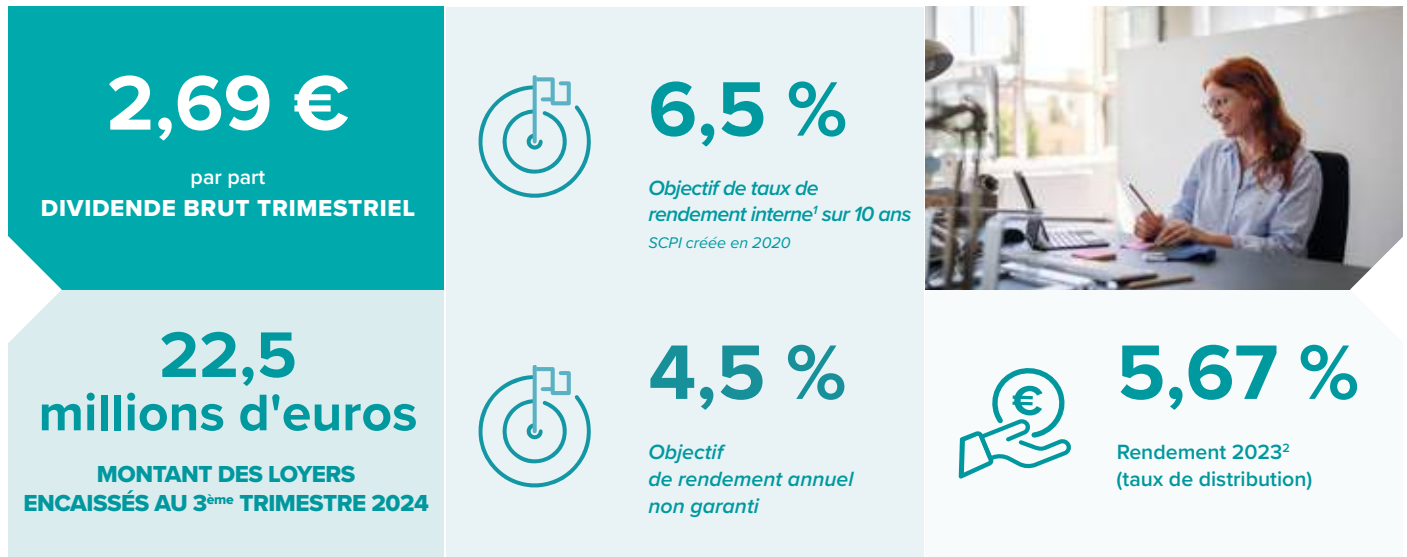
Mélanie Ballu,
Associée - Directrice
des investissements
et Directrice Générale
de Corum Asset Management

Florent Deleglise,
Directeur de la
gestion des fonds

L'ESSENTIEL DE L'ACTU

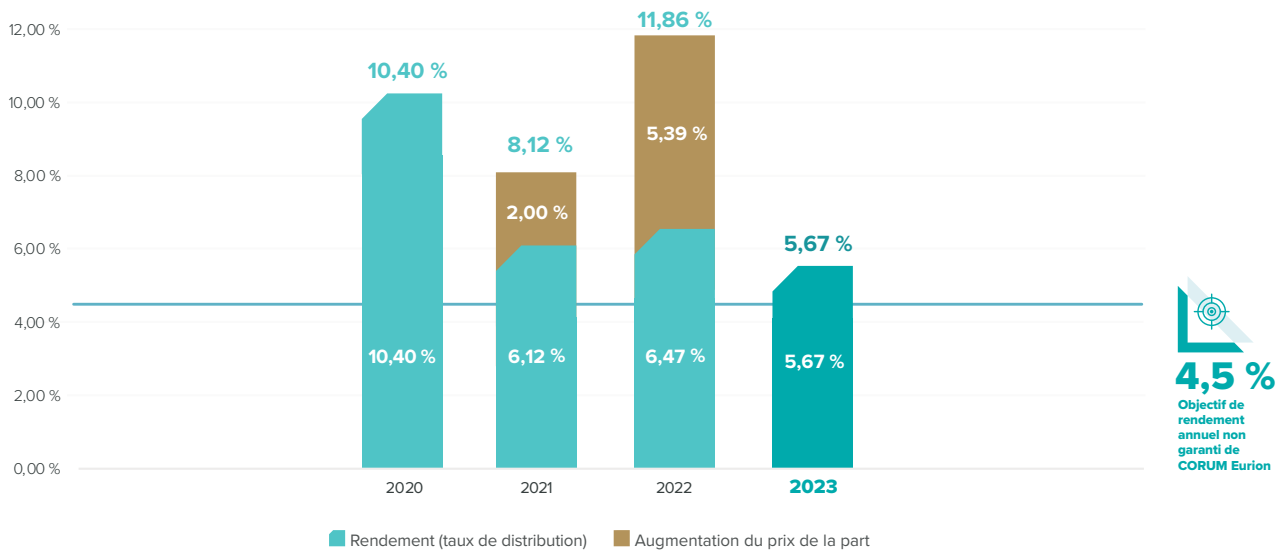
Acheter des parts de la SCPI CORUM Eurion est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront 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. **Taux de rendement interne (TRI)** mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte des dividendes distribués, de l'évolution de la valeur de part sur la période, ainsi que des frais de souscription et de gestion supportés par l'investisseur. Il intègre également le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps : en effet, 1 € aujourd'hui vaut plus que 1 € dans 1 an, car on peut immédiatement réinvestir cet euro et le faire fructifier.

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 1^{er} janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM Eurion.

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 3^{ÈME} TRIMESTRE 2024

Répartition :

Dividende net perçu en 3 acomptes :

- 0,76 € le 12 août 2024
- 0,79 € le 10 septembre 2024
- 0,72 € le 10 octobre 2024

Le versement du prochain dividende interviendra le :
12 novembre 2024

2,27 €

Dividende net lié aux loyers perçus

0,42 €

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).
brut par part

● ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI



35 910

associés au 30/09/2024
+15 % par rapport au 01/01/2024

dont

1 237

ont rejoint la communauté des associés CORUM Eurion ce trimestre

Ce trimestre

184 104

nouvelles parts augmentant le capital

12 555

parts vendues et compensées par ces nouveaux associés

1 206

parts vendues entre épargnants

0

part en attente de retrait

● ÉVOLUTION DU CAPITAL

1,284 milliard d'euros

Capitalisation (en prix de souscription)³

Évolution par rapport au 01/01/2024

+12 %

956 millions d'euros

Capital nominal⁴

5 972 628

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 €
<i>dont commission de souscription due :</i>	
- au titre des frais de collecte	23,22 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	2,58 €
<i>dont frais liés à l'acquisition des immeubles</i>	29,20 €

VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Valeur de réalisation ⁶ (par part)	180,89 €
Valeur de reconstitution ⁷ (par part)	223,23 €
Valeur IFI ⁸ (par part)	189,20 €

PRIX DE REVENTE⁹ 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 €
---	-----------------

1. 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.
 2. 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.
 3. **Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM Eurion multiplié par le prix de part au 30 septembre 2024 : 5 972 628 * 215 € = 1,284 milliard d'euros.
 4. **Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM Eurion multiplié par le montant nominal d'une part au 30 septembre 2024 : 5 972 628 * 160 € = 956 millions d'euros.
 5. **La valeur nominale d'une part de SCPI** : correspond à la valeur de référence d'une part lors de la création de la SCPI. Elle est fixée par la société de gestion et ne varie pas au fil du temps, contrairement au prix de souscription ou à la valeur de retrait qui peuvent évoluer selon l'évolution du marché immobilier et la valeur du patrimoine de la SCPI.
 6. **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.
 7. **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).
 8. **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).
 9. **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



81 %
BUREAU*



8 %
HÔTELLERIE



8 %
INDUSTRIEL &
LOGISTIQUE



3 %
COMMERCE

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

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

% de la valeur vénale

26 %
Irlande

20 %
France

17 %
Pays-Bas

15 %
Italie

9 %
Espagne

7 %
Finlande

5 %
Portugal

1 %
Lettonie



TAUX D'OCCUPATION

TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER (TOF)

99,92 %

TAUX D'OCCUPATION
PHYSIQUE (TOP)

98,28 %

Locaux vacants : (8 locaux)
Taux de vacance physique : 1,72 %

- 3 à Riga (2 089 m²)¹
- 2 à In Situ (1 176 m²)
- 2 à Go-West (1 962 m²)
- 1 à Dublin Watermarque (1 200 m²)

Aucune vente au cours du 3^{ème} trimestre 2024

1. Dont libération au 3^{ème} trimestre 2024

- Dont **0,99 %** de loyers sous franchise
- Soit **0,08 %** 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.

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.

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.



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.



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.



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.



● 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 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.

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 30 septembre 2024 : 955 620 408 €. 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 15/10/2024.

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 : L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de CORUM ASSET MANAGEMENT en ce qui concerne ce document d'informations clés

DATE DE PRODUCTION DU DOCUMENT : 7 février 2024

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) : 6,5 % (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 a 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. Il n'y a pas de niveau minimum de connaissance ou expérience des instruments financiers pour devenir 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 ?



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

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 prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios affichés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes. Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 €.

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	7 942 €	6 957 €	6 277 €
	Rendement annuel moyen	-20,58 %	-7,00 %	-4,55 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	8 943 €	10 956 €	14 576 €
	Rendement annuel moyen	-10,57 %	1,84 %	3,84 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 485 €	12 824 €	18 695€
	Rendement annuel moyen	-5,15 %	5,10 %	6,46 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 130 €	15 352 €	24 960 €
	Rendement annuel moyen	1,30 %	8,95 %	9,58 %

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez. Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec 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. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de période de détention recommandée, aucune garantie ne vous est donnée et vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

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

La SCPI CORUM Eurion est constituée comme une entité distincte de CORUM AM. En cas de défaillance de CORUM AM les actifs de la SCPI CORUM Eurion conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière de la SCPI CORUM Eurion est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux de la SCPI CORUM Eurion. L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

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.

COÛTS AU FIL DU TEMPS

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %)
- Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

INVESTISSEMENT DE 10 000€		
SCÉNARIOS	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 10 ans
Coût totaux (€)	1 360 €	6 242 €
Incidence sur le rendement (%) (réduction du rendement par an)	13,60 %	3,11 %

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention.

COMPOSITION DES COÛTS

INVESTISSEMENT DE 10 000€			
SCÉNARIOS			Si vous sortez après 1 an
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix de votre investissement. Ceci inclus les coûts de distribution de votre produit. (12,00 %)	1 200,00 €
	Coûts de sortie	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement avant l'échéance. (0,00 %)	0,00 €
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements immobiliers (sur la base de votre investissement hors coût d'entrée). (0,61 %)	61,25 €
	Autres coûts récurrents	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. (0,98 %)	98,34 €
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	L'incidence des commissions liées aux résultats (0,00%)	0,00 €
	Commissions d'intéressement	L'incidence des commissions d'intéressement (0,00%)	0,00 €

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 SCPI 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 conformite@corumlepargne.fr. Vous pouvez formuler une réclamation en écrivant à l'adresse conformite@corumlepargne.fr.

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.

Le dépositaire de la SCPI est SOCIETE GENERALE, S.A.

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. La SCPI a été classifiée article 8 au sens de SFDR.

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la chartre de la médiation de l'Autorité des marchés financiers, l'associé pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) l'associé ait effectivement présenté une demande écrite aux services de CORUM AM et ne soit pas satisfait de la réponse de CORUM AM et (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours :

Madame/Monsieur le Médiateur de l'Autorité des marchés financiers
17, place de la Bourse 75082 PARIS CEDEX 02
www.amf-france.org