

# EURION LE FIL D'ACTUALITÉS

3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2020 VALIDE DU 1<sup>er</sup> OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Acheter des parts de la SCPI EURION est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans. Contrairement au Livret A par exemple, ce placement comporte des risques. Il existe tout d'abord un risque de perte en capital. De plus, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Nous précisons que CORUM Asset Management ne garantit pas le rachat de vos parts. Enfin, comme tout placement, rappelez-vous que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale.



## L'ESSENTIEL

INVESTISSEZ DÈS

**200 €**

Prix de part, frais et commission de souscription inclus

OBJECTIF ANNUEL\* ET À 10 ANS\*\*

**4,5 %**

Rendement cible (non garanti)

DIVIDENDE TRIMESTRIEL

**7,76 €**

par part

MONTANTS DES LOYERS ENCAISSÉS

**620 K€**

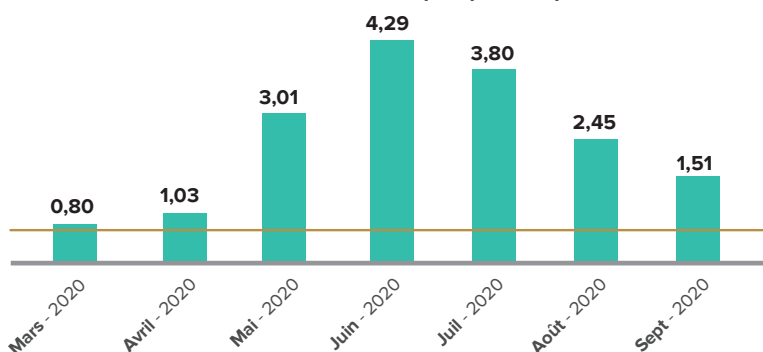
au cours du troisième trimestre 2020

\* Taux de distribution (DVM) : Taux de Distribution sur Valeur de Marché, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix acquéreur moyen de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle d'EURION.

\*\* Taux de Rendement interne (TRI) : Mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de part et des dividendes distribués sur la période.

## LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES...

Dividendes mensuels bruts versés par part depuis le lancement d'EURION (en € par part)



source : CORUM

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Objectif de dividende brut mensuel = 0,75 €

correspondant à l'objectif de performance annuelle non garanti de 4,5 % sur une valeur de part de 200 € frais et commission de souscription inclus.

## NEUF MOIS, ET DÉJÀ PRIMÉE !

EURION a été lancée en début d'année, et a déjà retenu l'attention de la presse spécialisée. Votre SCPI vient notamment de se voir décerner le **Top D'Or de la Meilleure Innovation** ainsi que le **Top D'Argent du Meilleur BTI**, par le magazine *Tout Sur mes Finances*. Depuis 2011, ce sont désormais **33 prix** qui sont venus distinguer CORUM et la gestion de ses fonds immobiliers, dont 9 pour l'année 2020. Retrouvez les détails de ces récompenses sur [corum.fr/actus](http://corum.fr/actus).



Top d'Or  
Meilleure Innovation



Top d'Argent du meilleur  
Bulletin Trimestriel d'Information



CORUM AM est de nouveau récompensée pour  
la qualité de ses services aux investisseurs.



## 2020 : UNE ANNÉE EXCEPTIONNELLE

*Pour votre SCPI EURION, lancée en mars 2020, rien n'aura été ordinaire : ni les circonstances de ses débuts, ni la trajectoire qu'elle a suivie depuis.*

Par Frédéric Puzin,  
Fondateur

Cela n'aura échappé à personne : l'année 2020 se profile pour tous comme une année hors normes. Le trouble général inédit qui agite notre planète depuis plusieurs mois génère une forte inquiétude. Pour EURION, lancée dans ce contexte compliqué, nous aurions pu craindre des débuts difficiles. Tout au contraire, **c'est un succès auprès des épargnants, et comparativement bien plus grand que celui qu'ont connu en leurs temps ses grandes sœurs CORUM Origin et CORUM XL**. Et les dividendes versés au cours des premiers mois laissent présager d'une année 2020 qui restera dans les mémoires.

Comment expliquer qu'EURION ait réussi à prospérer au cours de cette année si particulière ? Les causes en sont certainement multiples ; quoi qu'il en soit la confiance que vous nous avez accordée pour cette jeune SCPI, qui plus est dans ce contexte, est une grande responsabilité pour toutes les équipes de CORUM.

Bien entendu, la première de nos responsabilités reste d'investir l'épargne que vous nous confiez. Vous avez peut-être remarqué en première page de ce Fil d'Actualités des chiffres bien supérieurs aux objectifs. **Des chiffres qui feront d'EURION en 2020 « l'éléphant dans le salon », comme disent nos (toujours) amis britanniques !** L'explication du phénomène est surtout technique : nous avons investi vite, et avons ainsi eu rapidement des encaissements de loyer. Les

premiers associés à rejoindre EURION lors de son lancement vont donc bénéficier d'un montant de dividende exceptionnel pour cette première année. **Notre objectif de rendement reste de 4,5 % ; mais nous avons eu la possibilité de faire beaucoup mieux cette année, et nous n'avons pas voulu vous en priver.** Une situation exceptionnelle qui va s'estomper avec le temps, le nombre d'associés grandissant. La fameuse phrase « les performances passées ne préjugent pas des performances futures ! » est donc plus que jamais de circonstance...

L'autre élément à retenir de cette année 2020, c'est qu'en dépit du contexte, **nous avons pu acheter des biens conformes à notre stratégie, avec des locataires solides et œuvrant dans des secteurs d'activité porteurs**. Ainsi les deux premiers immeubles, acquis en Irlande, sont loués à ALDI et Google. Et vous allez découvrir la troisième acquisition d'EURION, finalisée ce trimestre, dans les pages suivantes de votre Fil d'Actualités.

**La prudence va rester de mise pour les équipes dans les mois à venir, car nous n'avons pas de visibilité sur l'ampleur réelle des effets de cette crise.** Mais elle ne doit pas nous téjaniser, ni nous empêcher de saisir les opportunités qui ne manqueront pas de se présenter, afin de continuer à investir votre épargne.

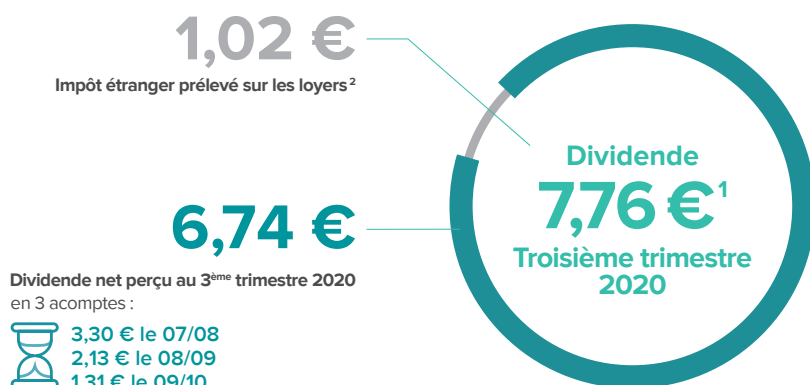
Suivez **CORUM L'Épargne** engagée aux côtés de **Nicolas Troussel** dans la course autour du monde.



# LES PERFORMANCES

Les chiffres cités ont trait à l'année écoulée et les performances passées ne préjugent pas des performances futures d'EURION. Comme tout investissement immobilier, le capital n'est pas garanti et la valeur de la part d'EURION ainsi que les revenus qui y sont attachés peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

## DIVIDENDE PAR PART<sup>1</sup>



A noter : EURION paie l'impôt sur les revenus étrangers pour le compte de ses associés. La part de l'impôt étranger prélevée sur les loyers n'entraîne pas de double imposition.

Prochains versements des dividendes au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 :

le 10/11/2020  
le 10/12/2020  
le 11/01/2021

**8,25 €** **DIVIDENDE PRÉVISIONNEL POUR 2020**

Le dividende prévisionnel s'obtient en multipliant l'objectif de rendement de 4,5 % (non garanti) par le prix de part actuel (200 €) soit  $4,5\% \times 200\text{ €} = 9\text{ €}$ . EURION ayant été lancée en janvier, le calcul s'effectue donc sur 11 mois au lieu de 12, soit 8,25 €.

## ÉPARGNE COLLECTÉE AU COURS DU TRIMESTRE



## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	30/09/2020	31/12/2019
Capitalisation (en prix de souscription)	70 444 K€	18 240 K€
Capital nominal	56 355 K€	14 592 K€
Nombre de parts	352 219	91 202
Nombre d'associés	2 066	504

Date d'entrée  
en jouissance

**1<sup>er</sup> JOUR DU 6<sup>ème</sup> MOIS**

suivant la souscription et son règlement intégral.

La capitalisation correspond au nombre total de parts EURION multiplié par le prix de part :  $352\,219\text{ parts} \times 200\text{ €} = 70\,444\text{ K€}$ .

Le capital nominal se calcule quant à lui en multipliant le nombre total de parts EURION par le montant nominal d'une part :  $352\,219\text{ parts} \times 160\text{ €} = 56\,355\text{ K€}$ .

## PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 30 JANVIER 2020

Souscription dès une part pour tout nouvel associé.

Une part (frais et commission de souscription inclus)	200,00€
Nominal	160,00 €
Prime d'émission	40,00 €
dont commission de souscription due :	
- au titre des frais de collecte	21,60 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	2,40 €
dont frais liés à l'acquisition des immeubles	16 €

## PRIX DE REVENTE PAR PART

Prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.

**176 €**

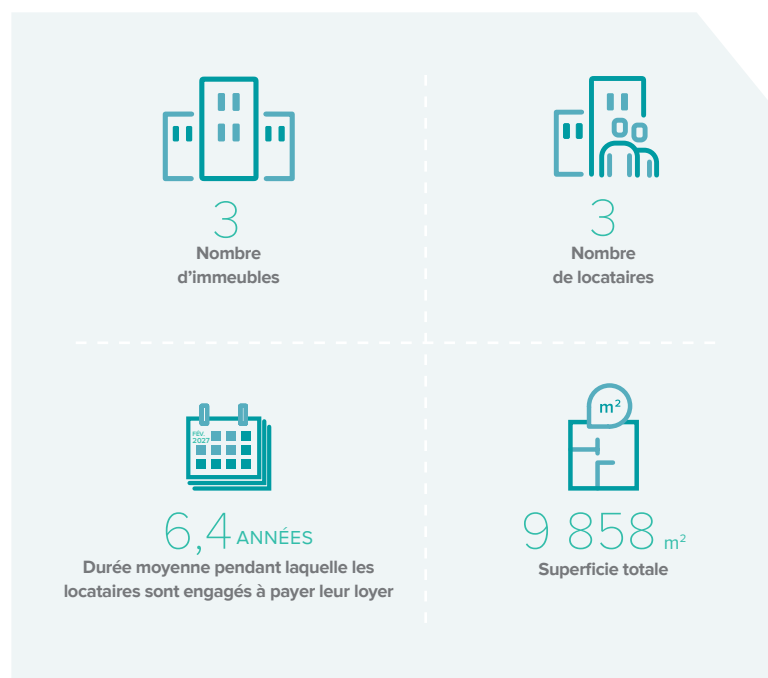
1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> jour du trimestre.

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.

# LE PROFIL DU PATRIMOINE

## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'OEIL

(au 30 septembre 2020)



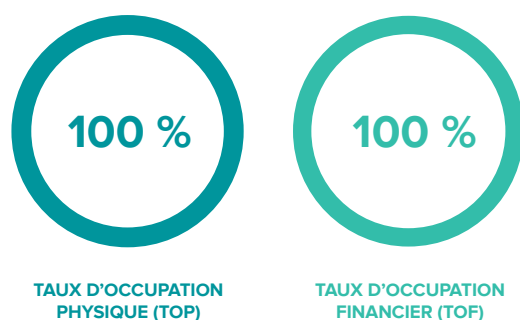
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(% de la valeur vénale)



## TAUX D'OCCUPATION DES IMMEUBLES

(au 30 septembre 2020)



Aucune vacance, vente, ni libération au 30 septembre 2020.

## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(% de la valeur vénale)





# L'ACQUISITION

Les investissements réalisés par EURION au cours du trimestre ne préjugent pas de ses performances futures.



Ce premier investissement aux Pays-Bas est en ligne avec les critères d'investissement d'EURION. D'abord une localisation de premier choix. Ensuite, un prix d'acquisition intéressant, proche du coût de construction. Et bien sûr, atout majeur de tout investissement, un locataire solide. No Excess a bien passé la crise du COVID-19, et sa santé financière est bonne. Il est engagé sur un bail de 10 ans, ce qui offre une grande sécurité et de la visibilité de revenus. Par ailleurs, les spécificités du bail sont avantageuses pour nous : il contient un niveau de garantie plus élevé que la moyenne, et stipule que le locataire est responsable de tous les travaux qui doivent avoir lieu sur le bâtiment. C'est donc un investissement qui nous laisse entrevoir de belles perspectives.

Philippe Cervesi, Directeur des Investissements



## PAYS-BAS

### NO EXCESS AMSTERDAM

ACQUIS LE 10/09/2020

Prix de l'acquisition : 5,26 M€  
Rendement à l'acquisition : 6,71 %

Surface locative : 3 709 m<sup>2</sup>  
Typologie : Mixte

Durée du bail restant à courir : 10 ans  
Locataire : No Excess.



## L'ACQUISITION

EURION a réalisé un premier investissement aux Pays-Bas en acquérant un immeuble à usage commercial et de bureau, situé dans la zone de Lijnden, à Amsterdam. Ce secteur est localisé à 4 km de l'aéroport international de Schiphol et à 8 km du centre-ville, et facilement accessible en voiture et en transport public. La zone accueille de nombreuses entreprises de textile néerlandaises et internationales, telles Nike et G-Star. Le secteur est particulièrement recherché, et des parcelles voisines sont actuellement en cours de développement.

Cet édifice de 3 709 m<sup>2</sup> (répartis en 2 437 m<sup>2</sup> de stockage et 1 272 m<sup>2</sup> de bureaux) bénéficie d'une architecture contemporaine, d'espaces verts environnants et de lumière naturelle. Par ailleurs, 67 places de parking sont disponibles.

Il a été construit précisément pour recevoir l'entreprise No Excess, son locataire actuel, qui y a également installé son showroom.



Showroom No Excess - Amsterdam

## LE LOCATAIRE

No Excess est une entreprise de textile néerlandaise fondée en 1988, qui propose des collections de mode masculine quotidienne. La marque réalise une partie de son activité en B2B, c'est-à-dire entre professionnels, tout en étant présente dans plus de 20 pays à travers 1 500 points de vente. Le groupe Naluji Holding, propriétaire de la marque No Excess, a réalisé un chiffre d'affaires de 22 millions d'euros en 2019.

## Avertissements

**Acheter des parts de la SCPI EURION est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans. Contrairement au Livret A par exemple, ce placement comporte des risques. Il existe tout d'abord un risque de perte en capital. De plus, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Nous précisons que CORUM Asset Management ne garantit pas le rachat de vos parts. Enfin, comme tout placement rappelez-vous que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale.**

## Conditions de souscription à l'augmentation de capital

La société de gestion perçoit de la SCPI, lors des augmentations de capital, une commission de souscription de 12 % TTI (Toutes Taxes Inclues) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Les souscriptions sont reçues jusqu'à concurrence du capital plafond statutaire, fixé à 500 000 K€. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retrait lorsque le capital social statutaire est atteint.

## 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 176 € par part depuis le 30 janvier 2020. 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. Droits d'enregistrement gré à gré** Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 3 % (taux en vigueur au 1er janvier 2020).

## 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 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 1er janvier 2020) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1er janvier 2020) 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<sup>e</sup> année et jusqu'à la 21<sup>e</sup> (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22<sup>e</sup> année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>e</sup> 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 1er 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 français** Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Les revenus financiers sont soumis à l'impôt sur les revenus. Un acompte est prélevé à la source par la société de gestion au taux de 12,8 % et est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus, l'excédent éventuel pouvant être restitué par le trésor, si option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Les contribuables disposant d'un revenu fiscal de référence pour l'année 2019 maximum de 25 K€ (célibataire) ou 50 K€ (couple) peuvent demander à en être dispensés pour les revenus à percevoir au cours de l'année fiscale 2021, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2020. Chaque année, avant le 30 novembre, les associés devront, le cas échéant, renouveler ou adresser leur nouvelle demande de dispense pour les revenus à percevoir au titre de l'année suivante, à la société de gestion.

**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. 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 gratuitement sur le site internet : [www.corum.fr](http://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.

## GLOSSAIRE

**Délai de Jouissance :** Délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit à dividendes. Il doit être pris en compte par le souscripteur, notamment dans le cadre d'une acquisition de part financée à crédit où il pourra exister un décalage entre les remboursements du crédit et la survenance des premiers dividendes.

**Taux de distribution (DVM) :** Taux de Distribution sur Valeur de Marché, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix acquéreur moyen de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle d'EURION.

**Rendement à l'acquisition :** Rendement immobilier au jour de l'acquisition, à savoir le loyer annuel rapporté au prix d'acquisition tous frais inclus de l'immeuble (droits d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus).

**TOF :** Taux d'Occupation Financier, loyers facturés / loyers facturables. 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.

**Taux de rendement interne (TRI) :** Mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de part et des dividendes distribués.

**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.

**Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) :** Signifie que la SCPI s'engage, sur la base de plans définis dans le contrat, à acquérir un immeuble avant que ce dernier ne soit construit. Le promoteur a l'obligation de construire et de livrer le bâtiment. L'intérêt d'une VEFA est double : pour le promoteur, elle permet de financer une partie des coûts relatifs à la construction à venir ; pour l'acheteur, de l'acquiescer en exclusivité.

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 2020 : 56 354 985 €  
Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information n°20-04 en date du 21 janvier 2020. Société de Gestion : CORUM Asset Management agréée par l'AMF le 14 avril 2011 sous le n° GP-11000012, agréée au titre de la directive AIFM. CORUM L'Épargne est une marque de CORUM Asset Management.

CORUM Asset Management – 1 rue Euler, 75008 Paris - 01 53 75 87 48 - [corum@corum.fr](mailto:corum@corum.fr)  
[www.corum.fr](http://www.corum.fr)