

# CORUM LE FIL D'ACTUALITÉS

## EURION

3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2021 VALIDE DU 1<sup>er</sup> OCTOBRE AU 31 DECEMBRE 2021

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

Johnson Controls  
Milan - Italie  
Acquis le 18 décembre 2020

### \* En savoir plus

Retrouvez toutes les définitions dans le glossaire en dernière page.

## L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE

### PERFORMANCES

**10,40 %**

Rendement 2020\*  
(Dividende)

**4,50 %**

Objectif de rentabilité à 10 ans  
(taux de rentabilité interne\* non garanti)

### DIVIDENDE TRIMESTRIEL

**3,07 €**

par part

### MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS

**2,3 M€**

au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021

Nous vous rappelons que l'objectif de rendement annuel est de 4,50 % (non garanti).

## CORUM EURION, LA SCPI DE DEMAIN

### UNE SCPI AUDACIEUSE

qui investit dès 2020 en fonction de la nouvelle donne du marché immobilier

### UNE VISION À LONG TERME

qui privilégie des locataires solides et des emplacements demandés

### UN LANCEMENT HISTORIQUE

et un rendement annuel de 10,40 %<sup>1</sup> en 2020 qui ne se reproduira pas

1. Source : CORUM

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.



## CORUM EURION, LA NOUVELLE ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

*Alors qu'elle va bientôt fêter ses deux ans, CORUM Eurion prend pleinement sa place parmi nos trois SCPI.*

Par Frédéric Puzin,  
Fondateur de CORUM L'Épargne

CORUM Eurion a réalisé ses investissements depuis le début selon la même méthode qui a fait le succès des SCPI de CORUM depuis 10 ans. L'acquisition ce trimestre d'un immeuble loué à un service de la mairie de Barcelone en est l'illustration.

Nous pensons que le meilleur immeuble dans le meilleur quartier ne vaut rien s'il est inoccupé, ou s'il est mal occupé - par une entreprise financièrement fragile ou sans engagement dans le temps. Sans locataire, un immeuble ne vaut pas grand-chose - et ne vous rapporte pas grand-chose.

L'acquisition d'un immeuble de bureaux. C'est un choix assumé, car n'en déplaise à ses fossoyeurs, nous pensons que le bureau a de beaux jours devant lui. Chez CORUM nous considérons que tout investissement est affaire de risques, de juste prix et d'identification de ce qui crée réellement la valeur. C'est vrai, il existe des tendances lourdes ; mais tout cycle est suivi d'un contre-cycle.

Oui, le bureau va connaître une mutation. Mais sans doute pas aussi lourde que certains veulent bien le dire. C'est surtout la façon dont il est utilisé qui va évoluer, pas le besoin. À la suite de la crise dont nous sortons lentement, la prime de risque du bureau - c'est-à-dire le rapport entre prix et risque de l'investissement - est devenue beaucoup plus intéressante qu'avant.

Sur le choix de la localisation. J'ai l'habitude de dire que l'immobilier c'est le locataire, le locataire et le locataire, pour paraphraser l'expression consacrée mais malheureuse et lourde de contresens : l'immobilier c'est l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement. Le château de Versailles est un très bel emplacement... mais le locataire a été guillotiné !

Alors si pour une fois nous pouvons lier l'utile à l'agréable, n'hésitons pas : l'immeuble acheté est au centre-ville de Barcelone.

C'est tout l'ADN de CORUM qui s'exprime dans CORUM Eurion. La nouvelle épargne, celle que nous vous proposons, ce n'est pas juste un mot, ce sont des convictions au service des épargnants. Et surtout des actes.

C'est investir rapidement dès la création de votre SCPI. La performance exceptionnelle de l'année 2020 s'explique par des conditions de marché favorables, au bénéfice des premiers d'entre vous à nous avoir fait confiance.

C'est revaloriser le prix de part comme nous l'avons fait en juillet dernier, afin de garantir l'équité entre les épargnants. Les premiers ont investi avec moins de visibilité quand la SCPI n'avait pas ou peu de patrimoine au début de la tourmente de 2020. Le patrimoine acheté s'est valorisé. Aucune raison que les derniers arrivés payent donc un prix de part inférieur à ce qui est désormais la valeur de ce patrimoine.

C'est avoir une vision de long terme, et sélectionner les biens immobiliers à acheter en ayant l'œil à la fois sur les tendances actuelles (fausses bonnes idées quand tout le monde les a en même temps) et sur les futures évolutions qui peuvent être source de création de valeur.

C'est être transparent envers vous, comme par le biais de ce *Fil d'actualités*, qui vous informe sur les informations et les chiffres clés de votre SCPI. Ou par le biais de nos autres communications qui lèvent le voile sur nos prévisions de performance 2021 pour votre SCPI. Qui sera sans doute à nouveau un excellent cru pour CORUM Eurion, avec des résultats qui devraient être bien supérieurs à l'objectif de 4,5 %...

Vous nous faites confiance : c'est pour cette raison que vous nous avez confié votre épargne, et nous le savons. Nous savons aussi que nous vous devons en réponse de la transparence. Et bien entendu, de la performance pour votre épargne... C'est le sens de notre engagement de tous les jours.

# LES PERFORMANCES

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

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



## ÉPARGNE COLLECTÉE AU COURS DU TRIMESTRE



### ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	30/09/2021	31/12/2020
Capitalisation* (en prix de souscription)	252 M€	108 M€
Capital nominal*	198 M€	87 M€
Nombre de parts	1 235 172	541 878
Nombre d'associés	7 120	3 107

### PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JUILLET 2021

Souscription dès une part pour tout nouvel associé.

Une part (frais et commission de souscription inclus)	204,00 €
Nominal	160,00 €
Prime d'émission	44,00 €
dont commission de souscription due :	
- au titre des frais de collecte	22,03 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	2,45 €
dont frais liés à l'acquisition des immeubles	19,52 €

### VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Valeur de réalisation* (par part)	172,55 €
Valeur de reconstitution* (par part)	209,74 €
Valeur IFI* (par part)	129,37 €

### 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. **179,52 €**

Date d'entrée en jouissance

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

suivant la souscription et  
son règlement intégral.

#### \* En savoir plus

Retrouvez toutes les  
définitions dans le glossaire  
en dernière page.

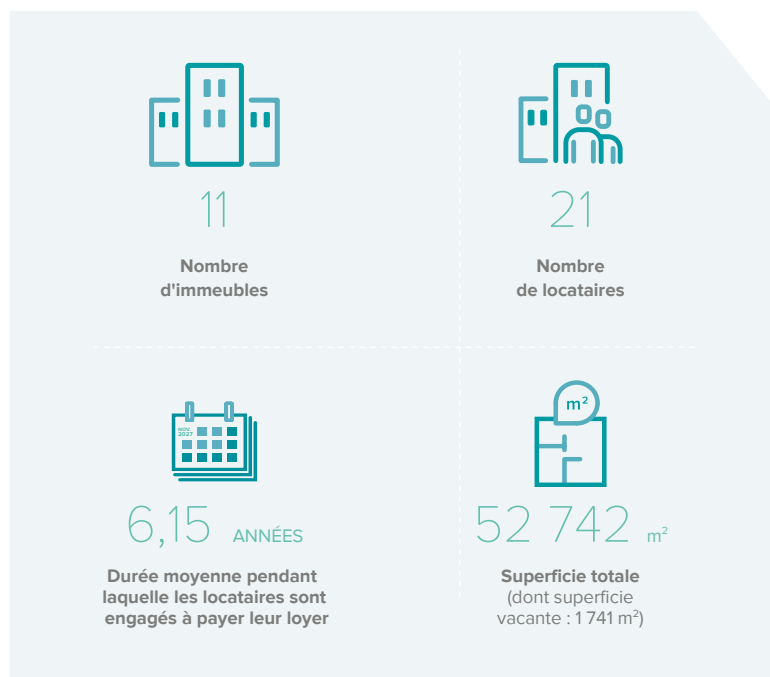
1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> jour du trimestre.

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

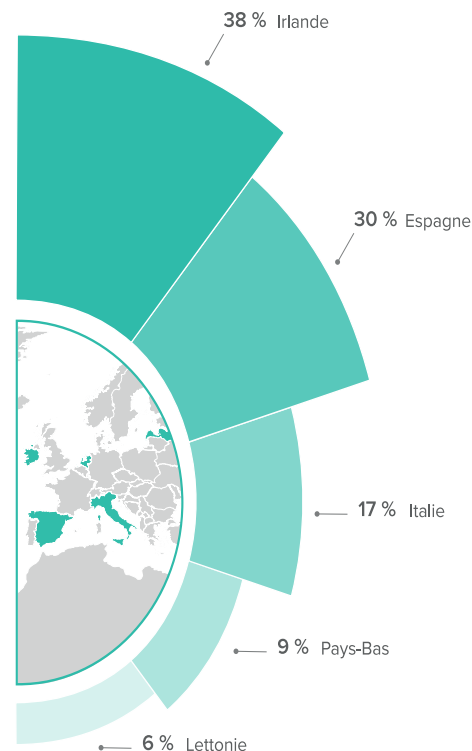
## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'OEIL

(au 30 septembre 2021)



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(au 30 septembre 2021, % de la valeur vénale)



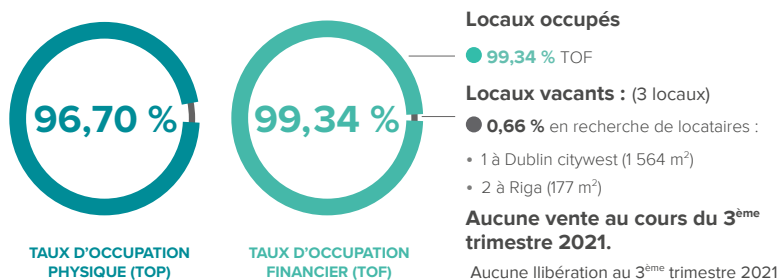
## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(au 30 septembre 2021, % de la valeur vénale)



## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) ET FINANCIER (TOF)

(au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021)



No Excess - Amsterdam - Pays-Bas  
Acquis le 10 septembre 2020

# LES ACQUISITIONS

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

## ESPAGNE

### MAIRIE BARCELONE

ACQUIS LE 16 JUILLET 2021

**Prix de l'acquisition : 17 M€**

**Rendement à l'acquisition : 5,2 %**

**Surface : 5 223 m<sup>2</sup>**

**Typologie : Bureau**

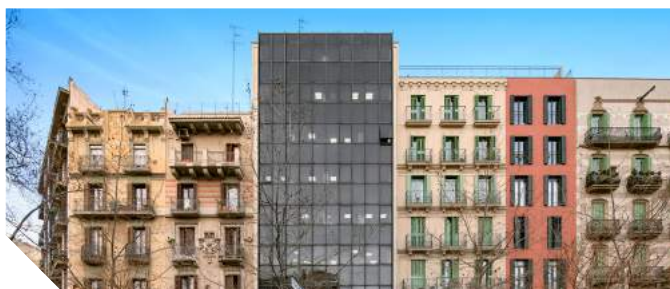
**Durée du bail restant à courir : 3,5 ans**

**Locataire : Mairie de Barcelone**

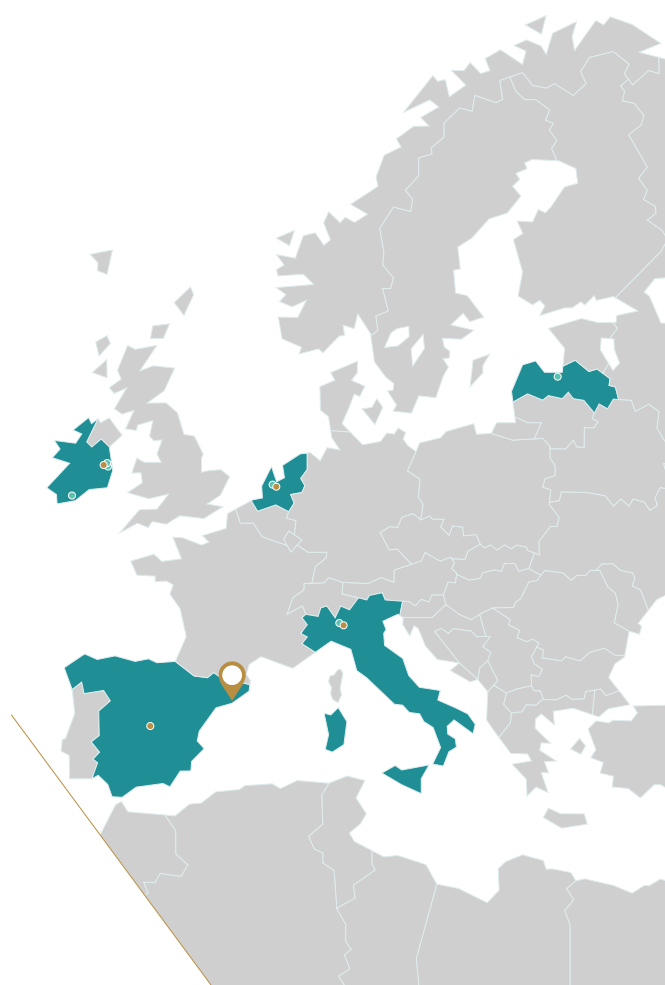
Les bureaux sont intégralement loués par la mairie de Barcelone depuis 2013 ; environ 200 personnes y travaillent. Il s'agit du pôle dédié à la culture, la jeunesse et la diversité. L'institution bénéficie d'une structure financière solide. Etant une administration publique, celle-ci est soutenue par le gouvernement espagnol et la région de Catalogne. Au vu du caractère institutionnel du locataire et de la localisation du bâtiment, son engagement dans l'immeuble sur le long terme, au-delà du bail en cours, est probable.

L'immeuble est situé au centre de la ville de Barcelone, dans la région de la Catalogne en Espagne. Celui-ci est implanté dans le quartier de l'Eixample, tout près de l'Avinguda Diagonal qui est l'une des principales artères de la ville. A une dizaine de minutes se trouvent le centre historique de Barcelone ainsi que la Sagrada Família, célèbre basilique. Le quartier est desservi par plusieurs arrêts de métro et bus, et se situe à seulement 15 minutes en voiture de l'aéroport et moins de 10 minutes de la gare.

Construit en 1974 puis rénové en 2008, cet immeuble de 5 223 m<sup>2</sup> dispose de 34 places de stationnement intérieur, trois ascenseurs ainsi que deux terrasses. La localisation de l'immeuble permet un éclairage naturel abondant.



Barcelone - Acquis le 16 juillet 2021



- 📍 Investissements réalisés au 3T2021
- 🟡 Investissements réalisés en 2021
- 🟢 Investissements réalisés en 2020
- Présence EURION



## 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 tout placement, rappelez-vous que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

## 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 incluses) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Les souscriptions sont reçues jusqu'à concurrence du capital plafond statutaire, fixé à 500 000 000 €. 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 179,52 € par part depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021. 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 1<sup>er</sup> janvier 2021).

## 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<sup>er</sup> janvier 2021) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021) 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 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 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 2020 maximum de 25 000 € (célibataire) ou 50 000 € (couple) peuvent demander à en être dispensés pour les revenus à percevoir au cours de l'année fiscale 2022, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2021. 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. 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 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.

**Capitalisation** : correspond au nombre total de parts de CORUM Eurion multiplié par le prix de part : 1 235 172 parts \* 204 = 252 millions d'euros.

**Capital nominal** : correspond au nombre total de parts de CORUM Eurion multiplié par le montant nominal d'une part : 1 235 172 parts \* 160 = 198 millions d'euros.

**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.

**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). Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne préjuge pas de sa performance annuelle.

**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 de CORUM Eurion.

**Taux de rentabilité interne (TRI)** : mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de la part, des dividendes distribués sur la période, ainsi que des frais de souscription et de gestion supportés par l'investisseur.

**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.

**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).



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 2021 : 197 627 546 €  
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)