

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

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...

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

L'équipe CORUM L'Épargne



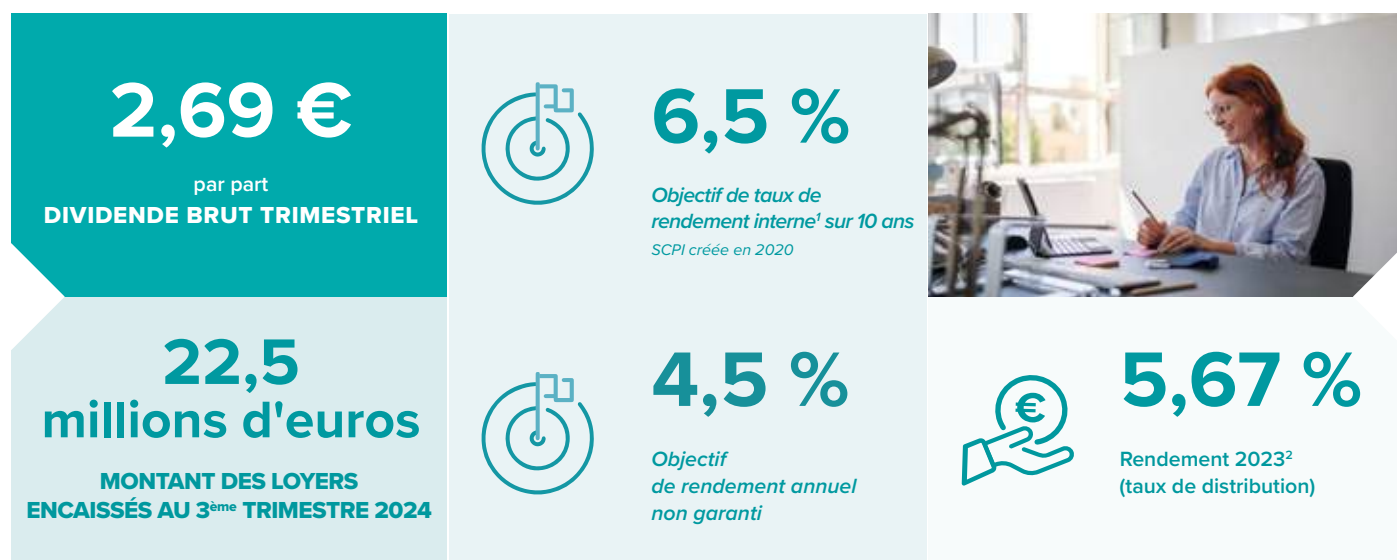
Mélanie Ballu,
Associée - Directrice
des investissements
et Directrice Générale
de Corum Asset Management

Florent Deleglise,
Directeur de la
gestion des fonds

L'ESSENTIEL DE L'ACTU

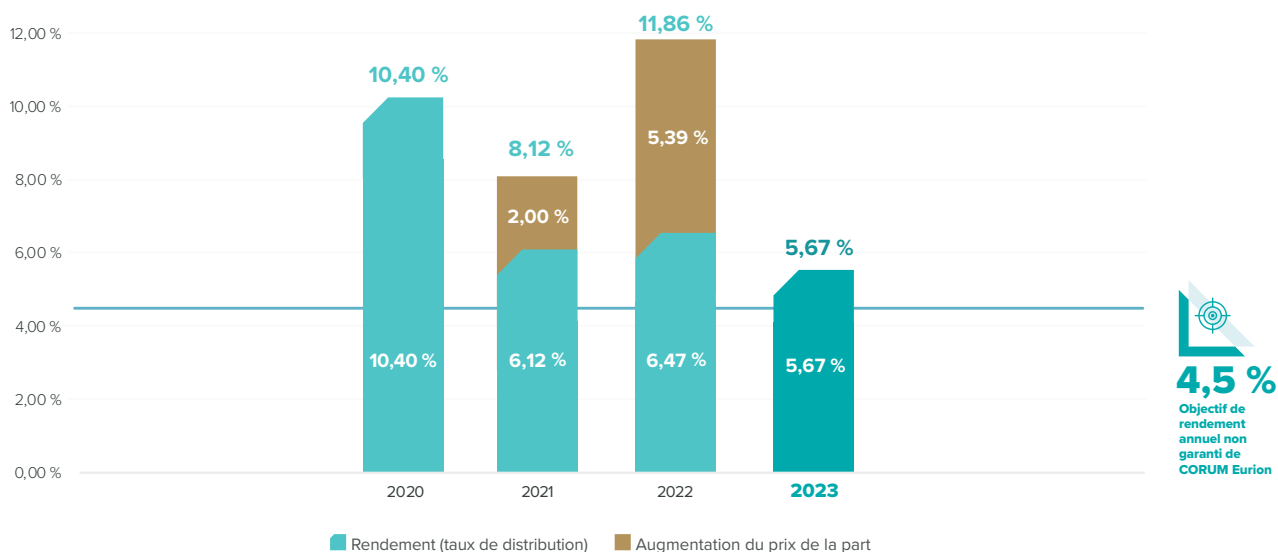
Acheter des parts de la SCPI CORUM Eurion est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront 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

9,68 €

brut par part

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



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 €

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 réalisation⁶ (par part)

180,89 €

Valeur de reconstitution⁷ (par part)

223,23 €

Valeur IFR⁸ (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 IFR (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

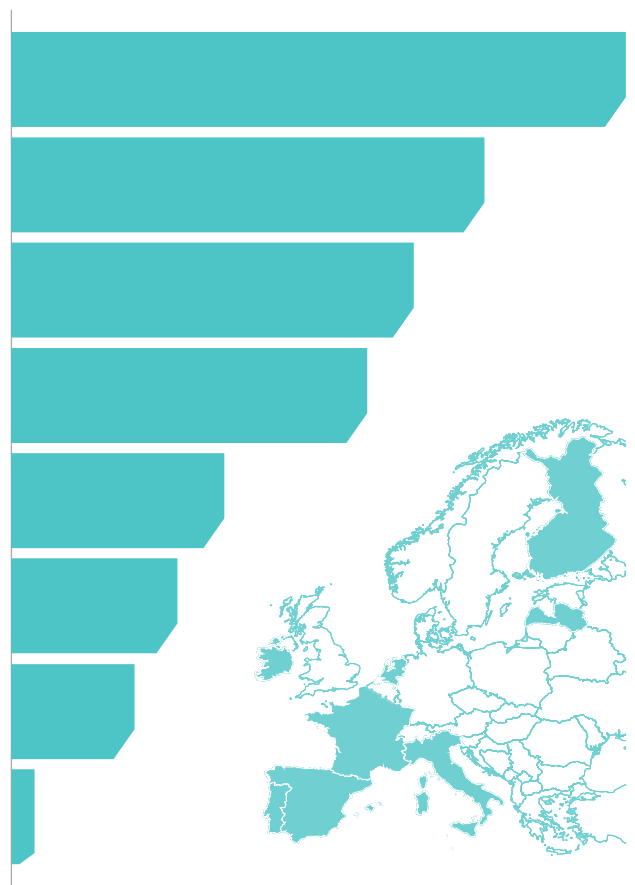
15 %
Italie

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 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 2 000 000 000 €. 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 **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 sont 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 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