



# RAPPORT ANNUEL 2025

L'essentiel de votre épargne

**CORUM**  
Eurion



Multi-locataires – Almere – Pays-Bas  
Acquis le 17 avril 2025

# 01

## LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

L'essentiel de l'année 2025 | 06

# 02

## SE DÉVELOPPER ET INNOVER

Le profil du patrimoine immobilier | 10  
Une présence dans 8 pays  
de la zone euro | 12  
Les immeubles acquis en 2025 | 13

# 03

## LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

Le marché des parts | 18  
Les données financières | 19  
Les comptes annuels  
de l'exercice 2025 | 22

# 04

## RAPPORTS ET PROJETS DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Rapport de la société de gestion | 36  
Rapport du Conseil de surveillance | 38  
Rapport du commissaire  
aux comptes | 39  
Rapport spécial  
du commissaire aux comptes | 41  
Rapport de la conformité  
et de l'audit interne | 42  
Projets de résolutions  
à l'Assemblée Générale Mixte | 45





# 01

## LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

Multi-locataires – Utrecht – Pays-Bas  
Acquis le 31 octobre 2025



# L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE 2025



## Six ans de confiance et de performance

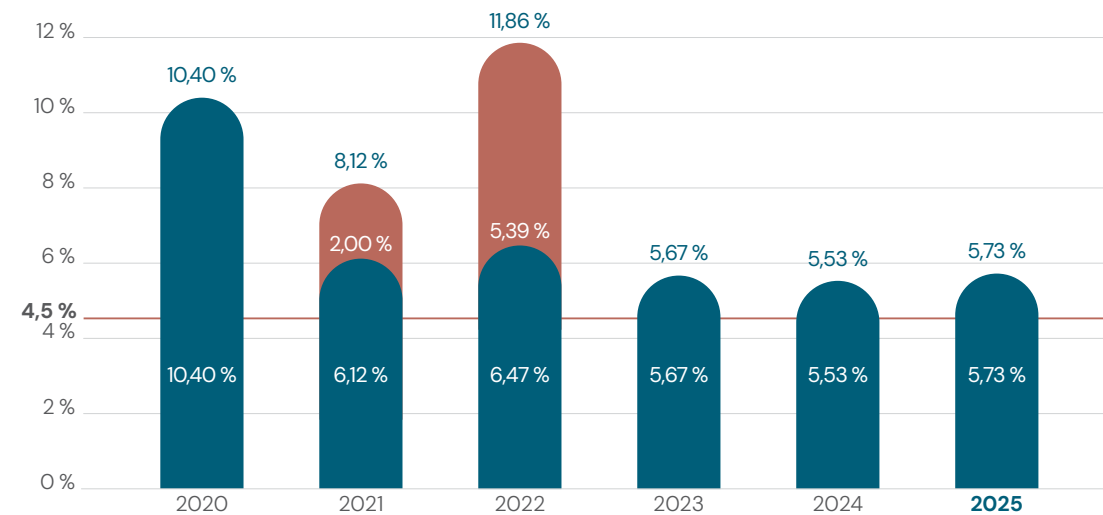
### La performance globale annuelle de votre SCPI CORUM Eurion

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



## 4,5 %

Objectif  
de rendement  
annuel non  
garanti de  
CORUM Eurion



● Rendement (taux de distribution)  
Le rendement en 2020 est annualisé

● Augmentation du prix de la part

Source : CORUM

Pour la sixième année consécutive, votre SCPI affiche un rendement supérieur à l'objectif annoncé, avec 5,73 % pour l'année 2025. Cela, en saisissant les opportunités jugées intéressantes, grâce à l'épargne et la confiance que vous continuez d'offrir à la SCPI CORUM Eurion et ses gérants.

*La SCPI est un investissement immobilier à 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 ainsi que les investissements et cessions réalisés ne présagent pas des performances futures.*

## 12,33 €

**Dividende annuel brut  
par part en 2025**

Les associés CORUM Eurion en jouissance sur l'ensemble de l'année 2025 ont perçu un dividende brut de 12,33 € par part.

## 6,50 %

**Taux de rendement interne (TRI)  
depuis la création**

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

## 5,73 %

**Rendement (taux de distribution)  
de CORUM Eurion en 2025**

Le taux de distribution se définit 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<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer et comparer la performance financière annuelle de CORUM Eurion.

## LES CHIFFRES CLÉS

## 5,73 %

**Performance globale annuelle  
de CORUM Eurion en 2025**

Elle est définie comme le rendement versé augmenté ou diminué de la différence entre le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1 et le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part.

## 42 527

**associés (+14 % vs 2024)**

Votre SCPI compte désormais plus de 42 000 associés, nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez, soit 5 159 de plus que l'année dernière à la même période. Comptez sur nous pour continuer à offrir le meilleur à votre épargne !

## 1,477 milliard €

**Capitalisation (+11 % vs 2024)**

Il s'agit du nombre de parts au 31 décembre 2025 multiplié par le prix d'achat de la part à la même date. La capitalisation permet d'estimer la taille de CORUM Eurion. En d'autres termes, c'est aussi le montant de l'épargne que vous nous avez confiée depuis la création de votre SCPI.



Lingotto Hotels  
Turin - Italie  
Acquis le 8 août 2025



# 02

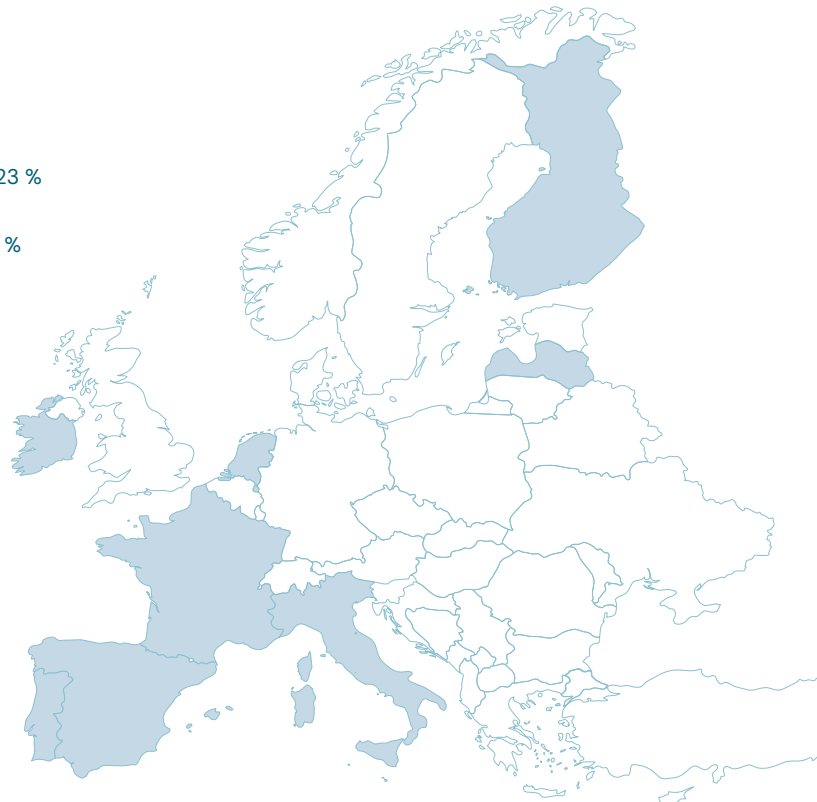
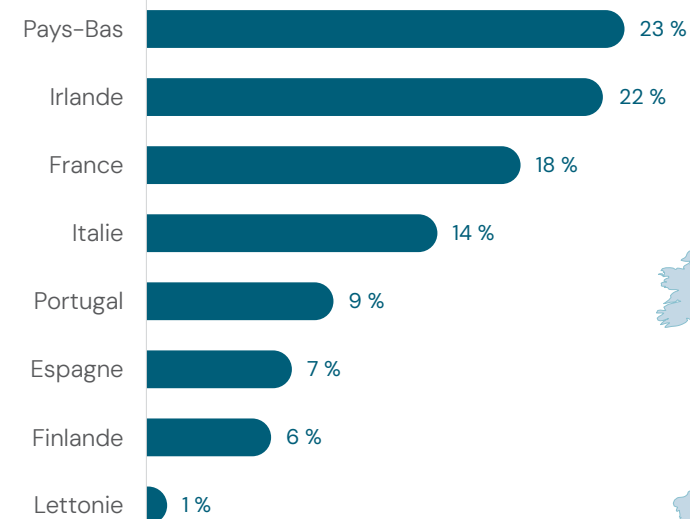
## SE DÉVELOPPER ET INNOVER

Multi-locataires – Almere – Pays-Bas  
Acquis le 17 avril 2025

# LE PROFIL DU PATRIMOINE IMMOBILIER



## Répartition géographique (en % de la valeur vénale)



## Taux d'occupation financier (TOF)<sup>[1]</sup> 2025

[1] Il s'agit du rapport entre les loyers facturés et facturables (y compris les locaux sous franchise de loyer). Ce taux mesure la performance locative financière.

Taux d'occupation financier  
(TOF)

**99,9 %**

(dont 1,1 % de loyer sous franchise)

● Soit 0,1 % en recherche de locataires

Taux de vacance  
physique :  
**4 %**

Retrouvez le détail  
des locaux vacants  
en page 37.

## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL



**51**

nombre d'immeubles



**116**

nombre de locataires



**6,22**

années, soit jusqu'en  
mars 2032

Durée moyenne pendant  
laquelle les locataires sont  
engagés à payer leur loyer



**509 199 m<sup>2</sup>**

superficie totale

(dont superficie vacante : 20 520 m<sup>2</sup>)

[2] Des locataires diversifiés sur  
plus d'une trentaine de secteurs  
d'activité : services financiers,  
énergie, pharmaceutique, jeux  
vidéo, vente en ligne, transports...

## LA RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(en % de la valeur du patrimoine)



**74 %**

Bureau<sup>[2]</sup>



**10 %**

Hôtellerie



**8 %**

Industriel  
et logistique



**6 %**

Commerce



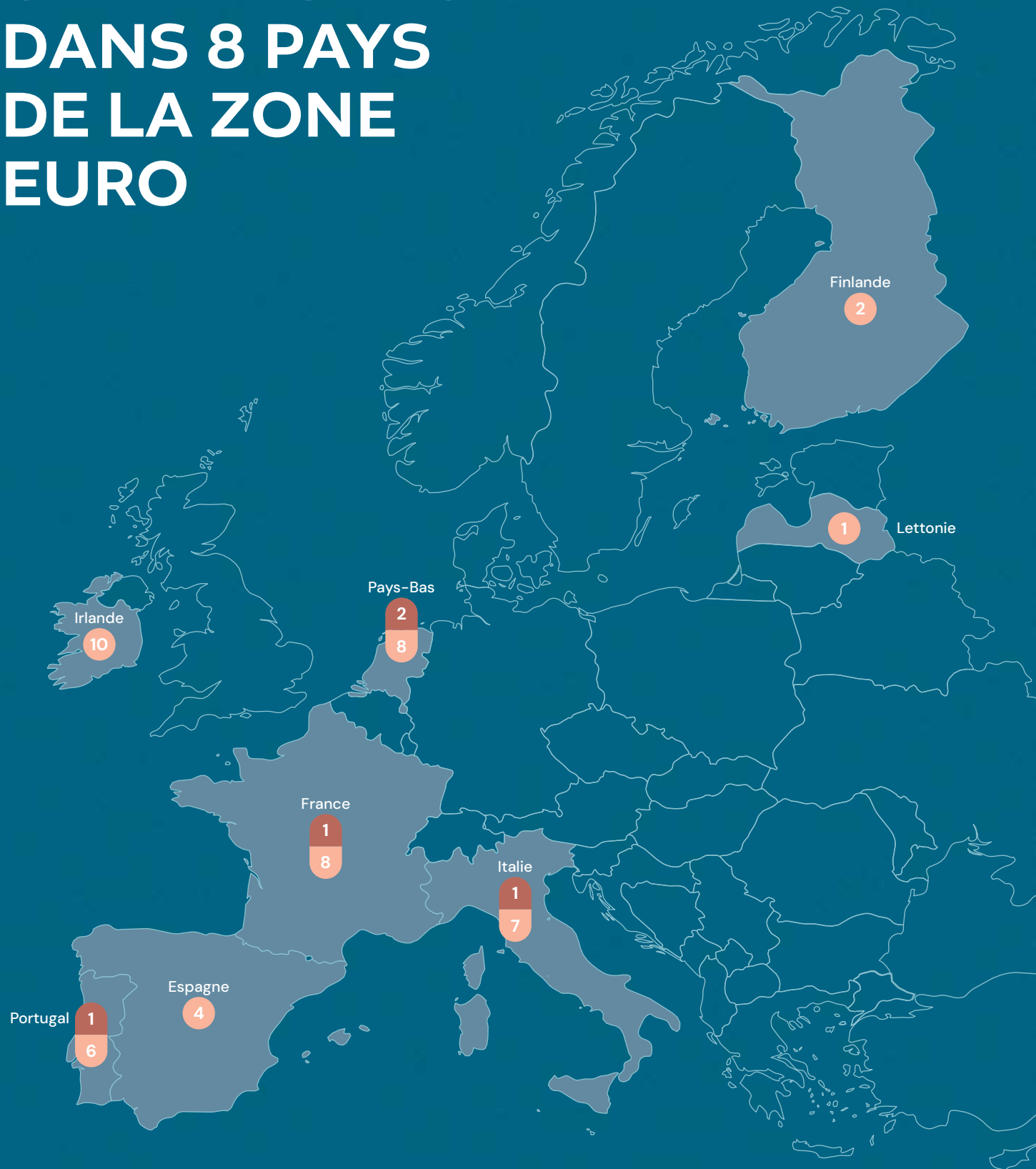
**2 %**

Éducation  
et loisirs

Multi-locataires  
Almere – Pays-Bas  
Acquis le 17 avril 2025



# UNE PRÉSENCE DANS 8 PAYS DE LA ZONE EURO



● Nombre d'investissements réalisés en 2025

● Nombre d'investissements réalisés avant 2025 (hors ventes)

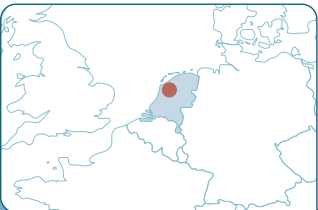
## LES IMMEUBLES ACQUIS EN 2025

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

### Pays-Bas

Multi-locataires  
Almere

Acquis le 17 avril 2025



Prix : 42,3 M€  
Rendement à l'acquisition<sup>[1]</sup> : 7,5 %

Surface : 20 196 m²  
Typologie : Hôtellerie, bureau, commerce  
Durée du bail à l'acquisition : 19,6 ans  
Locataires : Multi-locataires

### Portugal

Worten  
Azambuja

Acquis le 24 avril 2025



Prix : 36,2 M€  
Rendement à l'acquisition<sup>[1]</sup> : 7,4 %

Surface : 52 640 m²  
Typologie : Logistique  
Durée du bail à l'acquisition : 6,5 ans  
Locataire : Worten

### Italie

Lingotto Hotels  
Turin

Acquis le 8 août 2025



Prix : 16 M€  
Rendement à l'acquisition<sup>[1]</sup> : 7 %

Surface : 9 591 m²  
Typologie : Hôtellerie  
Durée du bail à l'acquisition : 15 ans  
Locataire : Lingotto Hotels

### Pays-Bas

Multi-locataires  
Utrecht

Acquis le 31 octobre 2025



Prix : 51 M€  
Rendement à l'acquisition<sup>[1]</sup> : 7,9 %

Surface : 16 462 m²  
Typologie : Bureau  
Durée du bail à l'acquisition : 15 ans  
Locataires : Multi-locataires

[1] 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).



France

SII  
Toulouse

Acquis le 19 novembre 2025



Prix : 15 M€  
Rendement  
à l'acquisition<sup>[1]</sup> : 7,7 %

Surface : 6 200 m²  
Typologie : Bureau  
Durée du bail  
à l'acquisition : 6 ans  
Locataire : SII



IG&H – Utrecht – Pays-Bas  
Acquis le 30 novembre 2021

[1] 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).



Multi-locataires – Milan – Italie  
Acquis le 18 janvier 2024





# 03

## LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

Multi-logements – Boulogne-Billancourt – France  
Acquis le 12 avril 2024



# LE MARCHÉ DES PARTS



Afin de faciliter votre lecture, les chiffres présentés dans ce rapport sont arrondis.  
Nous vous rappelons que les chiffres cités ont trait aux années écoulées et que les performances passées ne présagent pas des performances futures de CORUM Eurion.

Date de création : 19 décembre 2019  
Date d'ouverture au public : 30 janvier 2020  
Prix de souscription de la part au 01/01/2025 : 215 €  
Prix de souscription de la part au 31/12/2025 : 215 €  
Valeur nominale de la part : 160 €

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

## Évolution du capital

	2025	2024	2023	2022	2021
Montant du capital nominal au 31/12 en k€	1 099 155	986 747	854 683	569 057	239 741
Nombre de parts au 31/12	6 869 531	6 167 167	5 340 442	3 556 609	1 498 383
Nombre d'associés au 31/12	42 527	37 368	31 132	19 801	8 632
Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année en k€	19 956	23 069	46 723	51 810	23 246
Prix d'entrée au 31/12 <sup>[1]</sup>	215 €	215 €	215 €	215 €	204 €

[1] Prix payé par le souscripteur.

## Évolution du prix de la part

	2025	2024	2023	2022	2021
Prix de souscription au 01/01	215 €	215 €	215 €	204 €	200 €
Prix de souscription au 31/12	215 €	215 €	215 €	215 €	204 €
Dividende brut versé au titre de l'année <sup>[1]</sup>	12,33 €	11,88 €	12,19 €	13,19 €	12,23 €
Report à nouveau cumulé par part en jouissance moyen	0,02 €	0,61 €	0,01 €	0,01 €	0,01 €
Report à nouveau cumulé par part souscrite	0,02 €	0,53 €	-	-	-
Taux de rendement interne <sup>[2]</sup>	5,36 %	6,36 %	NC	NC	NC
Taux de distribution <sup>[3]</sup>	5,73 %	5,53 %	5,67 %	6,47 %	6,12 %
Variation du prix de la part <sup>[4]</sup>	-	-	-	5,39 %	2,00 %

[1] Le montant par part du dividende brut pour un associé en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.  
[2] Taux de rendement interne calculé sur 5 ans, permet de mesurer la rentabilité totale d'un investissement en intégrant le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps. Il tient compte non seulement des revenus perçus, des frais payés et de la variation de valeur de votre investissement, mais aussi du temps qui passe : en effet, 1 € aujourd'hui vaut plus que 1 € dans 1 an, car on peut immédiatement réinvestir cet euro et le faire fructifier.  
[3] Taux de distribution, 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 au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part (nouvelle méthode au 1<sup>er</sup> janvier 2022).  
[4] Variation du prix acquéreur de la part sur l'année, il correspond à l'écart entre le prix acquéreur au 31 décembre de l'année N et le prix acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N par le prix acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

# LES DONNÉES FINANCIÈRES

## Chiffres clés

	2025		2024	
	Total (en k€)	Par part (en €)	Total (en k€)	Par part (en €)
1 – Compte de résultat <sup>[1]</sup>				
Produits de l'activité immobilière	121 261	19,70	114 016	21,43
Résultat de l'activité immobilière	89 252	14,50	86 676	16,29
Résultat de l'exercice	72 863	11,84	66 807	12,45
2 – Valeurs bilanciell <sup>[2]</sup>				
Capital social	1 099 155	160,00	986 747	160,00
Total des capitaux propres	1 186 038	172,65	1 068 459	173,25
Immobilisations locatives	1 313 942	191,27	1 163 292	188,63
Titres, parts et actions des entités contrôlées	87 738	12,77	87 738	14,23
Total de l'état du patrimoine	1 186 038	172,65	1 068 459	173,25
3 – Autres informations				
Résultat distribuable <sup>[1]</sup>	72 863	11,84	66 807	12,45
Dividende <sup>[3]</sup>	76 002	12,33	63 591	11,88
4 – Patrimoine <sup>[2]</sup>				
Valeur vénale des immeubles	1 431 434	208,37	1 321 315	214,25
Valeur comptable	1 186 038	172,65	1 068 459	173,25
Valeur de réalisation	1 216 563	177,10	1 139 429	184,76
Valeur de reconstitution	1 525 843	222,12	1 414 056	229,29

[1] Les montants par part sont fonction du nombre moyen de parts en jouissance à la fin de l'exercice.  
[2] Les montants par part sont fonction du nombre de parts souscrites à la fin de l'exercice.  
[3] Le dividende 2025 par part distribué se compose du dividende d'exploitation (12,32 €) et de produits financiers (0,01 €).



Fellowmind Finland Oy – Helsinki – Finlande  
Acquis le 28 février 2023



Évolution par part des résultats financiers (en €)

	2025	% du total des revenus	2024	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	15,69	97,5 %	17,01	98,4 %	15,58	99,6 %	17,61	99,8 %	15,25	99,2 %
Produits financiers <sup>[1]</sup>	0,01	0,1 %	0,01	–	0,01	–	–	–	–	–
Produits divers	0,25	1,6 %	0,22	1,3 %	0,02	0,1 %	0,03	0,2 %	0,12	0,8 %
Transfert de charges	–0,04	0,8 %	0,04	0,2 %	0,06	0,4 %	–	–	–	–
Total des revenus <sup>[2]</sup>	15,91	100 %	17,28	100 %	15,66	100 %	17,64	100 %	15,36	100 %
Commission de gestion	1,93	12,1 %	2,11	12,2 %	1,93	12,3 %	2,18	12,4 %	1,81	11,8 %
Autres frais de gestion	0,17	1,0 %	0,54	3,1 %	0,42	2,7 %	0,59	3,3 %	0,90	5,9 %
Entretien du patrimoine	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Charges financières	0,55	3,4 %	1,31	7,6 %	0,53	3,4 %	0,81	4,6 %	0,06	0,4 %
Charges locatives non récupérables	1,42	8,9 %	0,95	5,5 %	0,52	3,4 %	0,59	3,3 %	0,29	1,9 %
Sous-total des charges externes	4,07	25,5 %	4,92	28,5 %	3,40	21,7 %	4,17	23,7 %	3,06	19,9 %
Amortissements nets <sup>[3]</sup>	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Provisions nettes <sup>[3]</sup>	–	–	–	–	0,05	0,3 %	0,24	1,3 %	0,32	2,1 %
Sous-total des charges internes	–	–	–	–	0,05	0,3 %	0,24	1,3 %	0,32	2,1 %
Total des charges <sup>[4]</sup>	4,07	25,5 %	4,92	28,5 %	3,45	22,0 %	4,41	25,0 %	3,38	22,0 %
Résultat courant	11,84	74,5 %	12,36	71,5 %	12,21	78,0 %	13,24	75,0 %	11,98	78,0 %
Résultat exceptionnel	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Variation du report à nouveau	0,49	3,2 %	–0,62	–3,6 %	–0,02	–0,1 %	–0,01	–	–0,01	–0,1 %
Revenus distribués avant prélèvements fiscaux et sociaux	12,33	77,7 %	11,74	68,0 %	12,19	77,9 %	13,23	75,0 %	11,97	77,9 %
Revenus distribués après prélèvements fiscaux et sociaux	12,33	77,7 %	11,74	68,0 %	12,19	77,9 %	13,23	75,0 %	11,97	77,9 %

[1] Avant prélèvements fiscaux et sociaux.  
[2] Hors prélèvements sur la prime d’émission.  
[3] Dotation de l’exercice diminuée des reprises.  
[4] Hors amortissements, frais et commissions de souscription prélevées sur la prime d’émission.

Emploi des fonds (en k€)

	2025	Variation	2024
+ Fonds collectés	1 448 724	152 928	1 295 796
+ Emprunts	217 125	30 500	186 625
– Frais d’acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d’émission	85 610	12 255	73 355
– Frais de constitution et d’augmentation de capital prélevés sur la prime d’émission	177 197	19 956	157 242
– Achats/cessions d’immeubles et travaux immobilisés	1 401 680	150 650	1 251 030
+ Plus-values réalisées sur cessions d’actifs	–	–	–
– Acomptes sur futures acquisitions	–	–	–
Sommes restant à investir	1 362	568	794

Tableau de financement (en k€)

En complément du tableau d’emploi des fonds ci-contre, la société de gestion vous communique le tableau de financement, état des flux de trésorerie d’emplois mobilisés et de ressources dégagées.

	2025	2024
Valeurs disponibles au début de l’exercice	18 244	7 523
Ressources de l’exercice		
Bénéfice de l’exercice	72 863	66 807
Cessions d’actifs <sup>[1]</sup>	–	–
Augmentation de capital (prime d’émission nette)	120 718	141 703
Régularisation des immobilisations incorporelles	–	–
Variation des dettes hors solde sur dividendes	16 492	121 235
Dotations aux provisions	6 683	9 041
Total des ressources	216 756	338 786
Emplois de l’exercice		
Variation des valeurs réalisables	–16 243	30 049
Acquisitions d’immeubles	150 650	226 255
Solde du dividende de l’exercice précédent	3 261	44
Acomptes sur dividendes de l’exercice	76 002	63 591
Reprise d’amortissements et de provisions	5 471	8 126
Total des emplois	219 141	328 065
Valeurs disponibles en fin d’exercice	15 859	18 244

[1] Plus-values sur cessions d’actifs, nettes des honoraires de la société de gestion.



Multi-locataires  
Almere – Pays-Bas  
Acquis le 17 avril 2025



# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2025

## Comptes

### État du patrimoine (en k€)

	2025		2024	
	Valeurs bilancieller	Valeurs estimées	Valeurs bilancieller	Valeurs estimées
Immobilisations locatives <sup>[1]</sup>	1 313 729	1 345 721	1 163 112	1 235 335
Immobilisations en cours	213	213	180	180
Titres de participation <sup>[1]</sup>	87 738	85 500	87 738	85 800
Provisions liées aux placements immobiliers	-772	-	-685	-
Total des placements immobiliers	1 400 908	1 431 434	1 250 345	1 321 315
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	20 074	20 074	17 562	17 562
Autres créances	20 171	20 171	17 911	17 911
Placements et disponibilités	15 859	15 859	18 244	18 244
Provisions pour risques et charges	-4 477	-4 477	-4 265	-4 265
Dettes financières	-221 783	-221 783	-189 981	-189 981
Dettes d'exploitation	-36 390	-36 390	-33 993	-33 993
Total des autres actifs et passifs d'exploitation	-206 546	-206 546	-174 523	-174 523
Total des comptes de régularisation actifs et passifs	-8 325	-8 325	-7 363	-7 363
Capitaux propres comptables	1 186 038	-	1 068 459	-
Valeur estimée du patrimoine <sup>[2]</sup>	-	1 216 563	-	1 139 429

[1] Frais d'acquisition inclus.  
[2] Valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier (anciennement article 11 de la loi n° 701300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971.

### Tableau de variation des capitaux propres (en k€)

	Ouverture au 01/01/2025	Mouvements 2025	Clôture au 31/12/2025
Capital	986 747	112 408	1 099 155
Capital souscrit	986 747	112 408	1 099 155
Prime d'émission nette	78 451	8 310	86 761
Primes d'émission HT	309 049	40 520	349 569
Prélèvement sur prime d'émission	-230 597	-32 210	-262 808
Écarts d'évaluation	-	-	-
Réserves et report à nouveau	44	3 217	3 261
Résultat de l'exercice			
Résultat au 31/12/24	66 807	-66 807	-
Acomptes sur distribution au 31/12/24	-63 591	63 591	-
Résultat au 31/12/25	-	72 863	72 863
Acomptes sur distribution au 31/12/25	-	-76 002	-76 002
Total des capitaux propres	1 068 459	117 578	1 186 038

### Engagement hors bilan (en k€)

	31/12/2025	31/12/2024
Dettes garanties	162 125	167 125
Engagements donnés sur les placements immobiliers	-	-
Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers	-	-
Garanties données	-	-
Garanties reçues	-52 882	-31 808
Aval, cautions	-	-

### Compte de résultat (en k€)

	2025	2024
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	96 560	90 479
Charges facturées	10 702	7 799
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	1 537	1 176
Reprise de provisions	120	100
Transfert de charges immobilières	12 343	14 462
Total I : produits immobiliers	121 261	114 016
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 702	7 799
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotation aux provisions pour gros entretiens	207	-
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières <sup>[1]</sup>	20 901	19 464
Charges sur acquisitions non réalisées	199	77
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
Total II : charges immobilières	32 009	27 340
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	89 252	86 676

[1] Intérêts de financement long terme inclus.

...



Compte de résultat (en k€) (suite)

	2025	2024
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprise de provisions d'exploitation	6 197	8 027
Transferts de charges d'exploitation <sup>[1]</sup>	23 881	25 086
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Total I : produits d'exploitation	30 077	33 112
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion <sup>[2]</sup>	35 615	34 103
Charges d'exploitation de la société	-	-
Diverses charges d'exploitation	1 026	2 888
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	6 332	8 946
Dépréciation des créances douteuses	160	95
Total II : charges d'exploitation	43 133	46 031
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-13 056	-12 919
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	65	38
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
Total I : produits financiers	65	38
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	3 399	6 988
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
Total II : charges financières	3 399	6 988
Résultat financier C = (I-II)	-3 334	-6 950
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise de provisions exceptionnelles	-	-
Total I : produits exceptionnels	-	-
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
Total II : charges exceptionnelles	-	-
Résultat exceptionnel D = (I-II)	-	-
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>		
	72 863	66 807

[1] Les transferts de charges d'exploitation correspondent essentiellement aux commissions de souscription.  
[2] Dont les commissions de souscription pour 19 956 k€ en 2025 et 23 069 k€ en 2024.

Annexe aux comptes

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes établis conformément :

- aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié et des dispositions du règlement ANC n° 2022-06 (première année d'application à compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2025, sans incidence significative sur les comptes de la SCPI), relatifs au plan comptable général, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° de l'article L. 214-1 et aux articles L. 214-86 à 214-120 du Code monétaire et financier et aux adaptations prévues par le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 homologué par arrêté du 7 juillet 2016.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n° 2016-03, les états financiers annuels des SCPI sont constitués par :

- un état du patrimoine ;
- un tableau de variation des capitaux propres ;
- un état des engagements hors bilan ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

Dérogations

- aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant ;
- à la méthode du coût historique dans la colonne « valeurs bilanciellles » de l'état du patrimoine : néant.

Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans l'état du patrimoine (valeurs bilanciellles) pour leur coût d'acquisition augmenté, le cas échéant, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location, conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03.

Valeurs vénales des immeubles

En vertu des dispositions applicables à CORUM Eurion, les « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présentent la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-106 et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers, conformément à la recommandation de l'AMF et du Conseil national de la comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode de comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes et comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut, qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Valorisation des titres de participation détenus

Les titres de participation de sociétés contrôlées figurant dans l'état du patrimoine, colonne « valeurs bilanciellles », sont inscrits au coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires).

La valeur estimée des titres de participation de sociétés contrôlées résulte des mêmes méthodes de calcul effectuées par l'expert pour l'évaluation de l'ensemble du patrimoine immobilier.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les frais d'acquisition sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission, conformément aux dispositions statutaires.





Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres

Informations relatives aux actifs immobilisés (en k€)

	Valeurs brutes au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes au 31/12/2025
Terrains et constructions locatives	1 155 316	148 712	-	1 304 028
Immobilisations en cours	180	33	-	213
Frais d'acquisition	7 797	1 905	-	9 701
Titres de participation	87 738	-	-	87 738
Total	1 251 030	150 650	-	1 401 680

Détail des immobilisations en cours (en k€)

	2025	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Riga Kungu	213	213
Total	213	213

État des provisions pour gros entretiens (en k€)

	Provision au 01/01/2025	Dotation		Reprise		Provision au 31/12/25
		Immeubles acquis	Patrimoine existant	Immeubles cédés	Patrimoine existant	
Montant	685	-	207	-	120	772

	Date début	Montant provision
Dépenses prévisionnelles sur N+1	01/01/26	169
Dépenses prévisionnelles sur N+2	01/01/27	312
Dépenses prévisionnelles sur N+3	01/01/28	177
Dépenses prévisionnelles sur N+4	01/01/29	59
Dépenses prévisionnelles sur N+5	01/01/30	55
Total		772

Immobilisations financières (en k€)

Les titres de participation détenus<sup>[1]</sup> se décomposent comme suit au 31 décembre 2025.

Société détenue	Date acquisition	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat 2024	Capitaux propres	Quote-part détenue
Outotec	29/12/2021	73 977	72 500	18 330	-	44 916	100 %
Takkatie	28/02/2023	13 761	13 000	4 040	-	11 379	100 %
Total		87 738	85 500	22 370	-	56 295	

[1] Contrôlés au sens du règlement ANC n° 2016-03.

Les titres détenus par CORUM Eurion sont relatifs à des sociétés MREC localisées en Finlande (Mutual Real Estate Companies). En Finlande, la propriété immobilière est souvent organisée par le biais de la propriété indirecte via le véhicule d'investissement immobilier MREC (cf. page 32).

Dettes financières (en k€)

Décomposition des postes du bilan	2025	2024
Emprunts	217 125	186 625
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	217 125	186 625
Total des dépôts de garantie reçus	3 204	2 102

Détail des emprunts (en k€)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixes	-	-	44 800	44 800
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	44 800	44 800
Emprunts à taux variables	-	103 125	69 200	172 325
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	103 125	69 200	172 325
Total	-	103 125	114 000	217 125

Dettes garanties (en k€)

Ligne de crédit	Type de garanties	Actifs	Montants des garanties données
BayernLB	Hypothèque inscrite	Palazzo Di Fuocco, NH Lingotto, Amazon Udine	128 000
Crédit Agricole	Hypothèque inscrite	In Situ	50 000
BPI1	Hypothèque inscrite	Orange Montpellier	25 000
BPI2	Hypothèque inscrite	B&B Roissy, B&B Rueil, B&B Vélizy, B&B Saint-Denis	30 000
Total			233 000

Ratio d'endettement (en k€)

	2025	2024
Emprunts bancaires	217 125	186 625
Engagements immobiliers	-	-
Valeur de réalisation	1 216 563	1 139 429
Ratio d'endettement	18 %	16 %



Informations relatives aux capitaux propres

Affectation du résultat 2024 (en k€)

	2025
Résultat net de l'exercice 2024	66 807
Réserves et report à nouveau 2024	44
Distribution au titre de l'exercice 2024	-63 591
Réserves et report à nouveau après affectation	3 261

Valeurs de la société au 31 décembre 2025

- Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :
- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
  - de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
  - de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi pour 6 869 531 parts au 31 décembre 2025.

	2025	2025 par part	2024	2024 par part
	en k€	en €	en k€	en €
Placements immobiliers	1 400 908	-	1 250 345	-
Autres actifs nets <sup>[1]</sup>	-214 871	-	-181 886	-
Valeur comptable	1 186 038	172,65	1 068 459	173,25
Valeur vénale des immobilisations locatives	1 431 434	-	1 321 315	-
Autres actifs nets <sup>[1]</sup>	-214 871	-	-181 886	-
Valeur de réalisation	1 216 563	177,10	1 139 429	184,76
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice <sup>[2]</sup>	126 159	-	104 940	-
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	183 099	-	169 687	-
Valeur de reconstitution	1 525 843	222,12	1 414 056	229,29

[1] Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net moins déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.  
[2] Les frais de notaire sont basés sur les valeurs d'expertise reçues le 31 décembre de chaque année.

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

Détail des créances

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2025	2024
Créances locataires et comptes rattachés		
Créances locataires	20 317	17 645
Créances douteuses	102	102
Dépréciation des créances locataires	-345	-186
Total des créances locataires et comptes rattachés	20 074	17 562
Autres créances		
État et autres collectivités	9 510	12 384
Associés créances	1 667	885
Fournisseurs débiteurs	10 611	4 276
Autres débiteurs	-1 617	365
Total des autres créances	20 171	17 911

Détail des dettes

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2025	2024
Emprunts	217 125	186 625
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	217 125	186 625
Total des dépôts de garantie reçus et intérêts courus	4 658	3 356
Locataires créditeurs	7 400	8 498
Créditeurs divers	1 946	996
Fournisseurs et comptes rattachés	11 933	10 434
État et autres collectivités	1 944	1 871
Associés créditeurs	4 733	4 247
Dettes sur distribution	8 434	7 947
Total des dettes d'exploitation	36 390	33 993

Détail des comptes de régularisation

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2025	2024
Charges constatées d'avance	1 825	1 904
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	2 564	2 445
Produits constatés d'avance	-12 714	-11 712
Total des comptes de régularisation actifs et passifs	-8 325	-7 363



# Informations relatives au compte de résultat

## Produits de l'activité immobilière (en k€)

	2025	2024
Loyers	96 560	90 479
Charges facturées	10 702	7 799
Produits annexes	1 537	1 176
Reprise de provisions	120	100
Transfert de charges immobilières	12 343	14 462
Total I : produits immobiliers	121 261	114 016

Les loyers et les charges facturées représentent 89 % des produits liés à l'activité.  
Les transferts de charges immobilières correspondent aux droits d'enregistrement.

## Charges de l'activité immobilière (en k€)

	2025	2024
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 702	7 799
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotation aux provisions pour gros entretiens	207	-
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	20 901	19 464
Charges sur acquisitions non réalisées	199	77
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
Total II : charges immobilières	32 009	27 340

Les charges de l'activité immobilière se décomposent :  
• des charges ayant leur contrepartie en produits (charges refacturées) pour 10 702 k€ ;  
• des charges sur acquisitions non réalisées pour 199 k€.

Les autres charges immobilières pour un montant de 20 901 k€ correspondent aux intérêts sur emprunts affectés à des acquisitions d'actifs, aux charges non récupérées et aux droits d'enregistrement liés aux acquisitions de l'exercice.

## Produits d'exploitation de la société

Les produits d'exploitation, d'un montant de 30 077 k€, sont constitués :  
• du poste de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 23 881 k€, correspondant essentiellement aux commissions de souscription ;  
• de reprises de provisions d'exploitation pour un montant de 6 197 k€.

## Charges d'exploitation de la société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion a perçu, au titre de l'exercice 2025 :  
• 12,40 % HT des produits locatifs HT et produits financiers nets encaissés au titre des honoraires de gestion, soit 12 461 k€ ;  
• 12 % TTC du prix de souscription, soit 19 956 k€.

Les autres charges d'exploitation, d'un total de 7 518 k€, sont constituées principalement de :  
• honoraires et frais divers pour 275 k€ ;  
• publicités pour 119 k€ ;  
• services bancaires pour 218 k€ ;  
• taxes diverses pour 218 k€ ;  
• autres charges d'emprunt pour 811 k€ ;  
• provisions pour risques et charges pour 6 316 k€ ;  
• dépréciation des créances douteuses pour 160 k€.

## Résultat financier

Le résultat financier s'établit à -3 334 k€ et est principalement constitué de charges d'intérêts d'emprunts.

## Résultat exceptionnel

Néant.

# Autres informations

## Cautions/garanties reçues de la part des locataires

Les garanties reçues correspondent aux engagements pris par les locataires en cas d'impayé.  
Ces engagements sont de différents types, à savoir :  
• caution de la maison mère ;  
• garantie bancaire relative à 6 mois de loyers ;  
• garantie bancaire relative à 8 mois de loyers ;  
• garantie bancaire relative à 9 mois de loyers ;  
• garantie bancaire relative à 12 mois de loyers.

# Informations au titre des opérations sur les entreprises liées

Néant.

# Tableau de composition du patrimoine (en k€)

	2025		2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureau	1 064 559	1 061 061	1 000 029	1 044 395
Hôtellerie	143 250	162 260	89 000	98 480
Industriel et logistique	104 525	123 400	75 405	92 240
Commerce	62 200	63 900	62 200	62 790
Éducation et loisirs	16 600	20 600	16 600	23 230
Total	1 391 134	1 431 221	1 243 234	1 321 135



Multi=locataires – Milan – Italie  
Acquis le 18 janvier 2024



Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/25

Région	Typologie dominante	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient en k€	Estimation 2025 en k€
Espagne							
	Bureau						
	Wood	10 755	25/03/2021	31 261	731	30 530	26 000
	Barcelone PSJ	3 735	16/07/2021	16 638	455	16 183	18 000
	Project Wing – JC 16	8 373	29/07/2022	26 661	511	26 150	26 250
	Industriel et logistique						
	Amazon Tarragone	18 634	02/02/2023	21 437	591	20 845	28 000
Finlande							
	Bureau						
	Outotec	14 377	29/12/2021	75 715	1 738	73 977	72 500
	Helsinki Takkatie	4 967	28/02/2023	14 155	393	13 761	13 000
France							
	Bureau						
	Cassiopée – Montpellier	6 160	22/12/2023	16 585	1 085	15 500	15 900
	Orange – Montpellier	16 500	22/12/2023	58 346	1 046	57 300	59 330
	In Situ – Boulogne–Billancourt	13 543	12/04/2024	99 078	6 578	92 500	107 000
	Néofis – Toulouse	6 200	19/11/2025	15 158	1 008	14 150	14 610
	Hôtellerie						
	B&B Roissy	6 243	03/10/2023	12 235	881	11 354	13 190
	B&B Rueil	4 371	03/10/2023	14 457	1 038	13 420	15 000
	B&B Saint-Denis	8 167	03/10/2023	22 088	1 551	20 537	23 570
	B&B Vélizy	5 309	24/10/2023	12 597	908	11 689	13 000
	B&B Montpellier	1 888	22/12/2023	5 353	353	5 000	5 800
Irlande							
	Bureau						
	Sandyford – Dublin	4 507	12/05/2020	19 030	1 500	17 530	18 100
	Citywest – Dublin	4 912	30/10/2020	22 810	2 010	20 800	21 250
	Citrix – Dublin	4 674	16/06/2021	20 981	1 661	19 320	12 400
	Marshalsea	4 005	23/12/2021	25 640	2 040	23 600	18 400
	Thomas Street – Dublin	1 545	05/08/2022	14 598	1 198	13 400	12 400
	Watermarque – Dublin	9 889	30/09/2022	100 122	7 601	92 521	85 100
	F1 – Cherrywood	6 323	29/06/2023	36 009	2 609	33 400	31 600
	Georges Quay House	9 623	21/07/2023	87 677	6 677	81 000	81 100
	Commerce						
	Aldi Cork	1 584	25/03/2020	6 110	510	5 600	5 800
	Aldi Sandyford	1 854	17/12/2021	11 541	941	10 600	10 600
Pays-Bas							
	Bureau						
	No Excess – Amsterdam	3 709	10/09/2020	5 305	425	4 880	5 750
	Lichtenauerlaan 80	3 244	20/04/2021	9 466	755	8 711	7 800
	KPMG	6 092	26/11/2021	25 816	2 042	23 774	23 500
	Triple Q	5 107	30/11/2021	18 682	1 577	17 105	15 750
	Den Bosch	12 371	28/07/2022	50 434	3 934	46 500	41 000
	Go West	17 956	12/08/2022	71 350	5 388	65 961	55 000
	Heerleen APG	41 713	27/03/2023	50 338	4 838	45 500	49 500
	Utrecht Avenue	16 462	31/10/2025	50 719	5 219	45 500	47 300
	Hôtellerie						
	Martinez Tower	20 196	17/04/2025	42 468	4 118	38 350	41 500
	Commerce						
	Westermaat Hengelo	25 454	17/12/2024	51 042	5 042	46 000	47 500

...

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/25 (suite)

Région	Typologie dominante	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient en k€	Estimation 2025 en k€
Lettonie							
	Bureau						
	Riga	2 768	13/11/2020	10 974	268	10 706	8 500
Italie							
	Bureau						
	Milan	4 189	18/12/2020	6 914	210	6 704	6 800
	Galeno 36	5 985	31/05/2021	19 846	846	19 000	16 800
	Milan VW	12 848	21/04/2022	36 606	881	35 725	35 000
	Palazzo Di Fuoco	9 078	18/01/2024	71 637	1 589		89 000
	Hôtellerie						
	NH Lingotto	10 610	13/11/2023	28 570	1 570	27 000	30 200
	Double Tree Lingotto	9 591	08/08/2025	16 451	551	15 900	20 000
	Industriel et logistique						
	Amazon Udine	4 184	02/02/2023	14 689	735	13 955	15 200
Portugal							
	Bureau						
	GreenPark	2 406	29/10/2021	7 084	612	6 472	7 171
	Heroismo – Porto	6 179	17/05/2022	17 759	1 407	16 352	19 250
	Industriel et logistique						
	Fuel Fusion SLB	14 333	20/12/2022	10 092	767	9 325	11 600
	Ribeirao Log	33 111	12/10/2023	28 737	2 337	26 400	28 600
	Azambuja	52 640	22/04/2025	36 398	2 398	34 000	40 000
	Éducation et loisirs						
	Solınca Alamada	3 169	27/12/2024	5 291	391	4 900	5 800
	Solınca Constituição	2 894	27/12/2024	5 938	438	5 500	6 800
	Solınca Rio Tinto	4 771	27/12/2024	6 696	496	6 200	8 000
Total		509 199		1 485 584	94 450	1 391 134	1 431 221

Frais relatifs à la gestion de votre épargne

	Taux	Base	Montants 2025
Commission de souscription	12 % TTC	Prix de souscription	19 956 k€
Commission de gestion en zone euro	12,40 % HT	Loyers HT encaissés et produits financiers nets	12 461 k€
Commission de cession de parts	–	Montant forfaitaire pour toute cession	NA
Commission d'arbitrage	5 % TTC	Prix de vente net vendeur, si la plus-value est supérieure à 5 % (du prix de vente)	–



Multi-locataires  
Boulogne-Billancourt – France  
Acquis le 12 avril 2024



# 04

## RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Fellowmind Finland Oy  
Helsinki – Finlande  
Acquis le 28 février 2023





# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Caractéristiques principales au 31 décembre 2025

• Capital nominal	1 099 M€
• Distribution 2025 (par part)	12,33 €
• Valeur IFI 2025* (par part)	189,20 €
* Cette valeur correspond à la valeur pouvant être retenue pour les associés assujettis à l'IFI.	
• Capitalisation (en prix de souscription)	1 477 M€
• Nombre de parts	6 869 531
• Nombre d'associés	42 527
• Distribution estimée 2026 (par part)	9,68 €

### Présentation des missions de valorisation du patrimoine immobilier effectuées par l'expert immobilier

Chaque immeuble acquis a fait l'objet d'une expertise au cours du mois de décembre 2025. Cette expertise est le fruit d'une analyse *in situ* de l'actif immobilier, d'une étude du marché immobilier comparable et de l'examen de la documentation juridique du bâtiment (baux, documents techniques, etc.).

La méthode retenue par l'expert est la méthode dite « par capitalisation », la cohérence des valeurs obtenues étant ensuite contrôlée au regard des transactions comparables. Cette expertise sera actualisée durant les quatre prochaines années.

### Évolution des recettes locatives et des charges

Elles représentent près de 100 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2025. Les charges sont essentiellement composées par :

- les honoraires de gestion ;
- les autres frais de gestion, notamment les honoraires du commissaire aux comptes, du dépositaire et de l'expert immobilier ;
- la provision pour gros entretiens.

L'ensemble des charges nettes représente 24,5 % des loyers quittancés de CORUM Eurion.

### Évolution des conditions de cession ou de retrait

	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cession ou de retrait en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)
2021	2 673	0,49 %	–	< 1 mois	–
2022	5 263	0,35 %	–	10 jours	–
2023	27 275	0,77 %	–	10 jours	–
2024	66 692	1,31 %	–	10 jours	–
2025	90 087	1,46 %	–	10 jours	–

### Occupation des immeubles

Mouvements et vacances locatives	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Superficie totale (m²)	509 199	409 386	344 197	166 211	86 603
Surface vacante (m²)	20 520	6 919	3 679	2 508	1 741
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>[1]</sup>	96,0 %	98,3 %	99,1 %	98,6 %	96,6 %
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>[2]</sup>	99,9 %	99,9 %	100,1 %	100,7 %	99,5 %

[1] Moyenne des TOP trimestriels (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.  
[2] Cumul des TOF trimestriels (loyers facturés/loyers facturables).

Les vacances constatées au 31 décembre 2025 sont les suivantes, toutes en cours de relocation :

Taux de vacance physique : 4,0 %

- 2 à Riga Kungu (1 915 m²)
- 1 à Rotterdam\_LL80 (478 m²)
- 2 à Amsterdam GO (8 625 m²)
- 3 à Dublin\_EASTP (4 674 m²)
- 3 à Utrecht\_Avenue (3 644 m²)
- 3 à In Situ (1 184 m²)

### Composition du patrimoine immobilier : valeur vénale des immeubles en % du total

	Bureau	Hôtellerie	Industriel et logistique	Commerce	Éducation et loisirs	Total
France	13,8 %	4,9 %	–	–	–	18,7 %
Europe	61,9 %	6,4 %	6,3 %	5,3 %	1,4 %	81,3 %
Total	75,7 %	11,3 %	6,3 %	5,3 %	1,4 %	100 %

### Composition du patrimoine immobilier : surfaces en % du total

	Bureau	Hôtellerie	Industriel et logistique	Commerce	Éducation et loisirs	Total
France	8,4 %	5,1 %	–	–	–	13,5 %
Europe	52,1 %	7,9 %	18,4 %	6,0 %	2,1 %	86,5 %
Total	60,5 %	13,0 %	18,4 %	6,0 %	2,1 %	100 %



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les comptes annuels exercice clos le 31 décembre 2025

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l’honneur de vous présenter notre rapport sur l’examen des comptes, et la gestion de notre société, pour l’exercice clos le 31 décembre 2025.

La société de gestion nous a soumis les états financiers de notre société, ainsi que les documents annexes nécessaires à l’accomplissement de notre mission.

Elle nous a présenté également le projet de son rapport dont vous avez aujourd’hui connaissance.

Le 17 mars 2026, le Conseil de surveillance s’est réuni afin d’examiner l’activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés, notamment les honoraires versés à la société de gestion.

La SCPI CORUM Eurion a collecté, sur l’année 2025, 167 millions d’euros brut. Au 31 décembre 2025, la capitalisation de CORUM Eurion s’élève à 1 477 millions d’euros et la SCPI compte 42 527 associés.

Nous n’avons pas de remarque à formuler sur les comptes annuels audités.

Au cours de l’année 2025, tous les investissements ont été effectués en Europe : cinq immeubles acquis pour un total de 161 millions d’euros, acte en main. Les immeubles acquis en 2025 sont à usage de bureau (42 %), hôtellerie (35 %) et de logistique (23 %). Le taux de rendement moyen à l’acquisition pour ces investissements est de 7,6 %, acte en main. La durée ferme moyenne des baux restant à courir est de 9,9 ans pour les nouveaux locataires.

Le patrimoine de la SCPI au 31 décembre 2025 est réparti entre huit pays de la zone euro : 23 % aux Pays-Bas, 22 % en Irlande, 18 % en France, 14 % en Italie, 9 % au Portugal, 7 % en Espagne, 6 % en Finlande et 1 % en Lettonie. Pris dans leur ensemble, les immeubles composant le patrimoine ont une valeur de 1,43 milliard d’euros.

Sur l’exercice 2025, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à 20 millions d’euros et les honoraires de gestion se sont élevés à 12,5 millions d’euros.

La stratégie d’investissement menée depuis la création de votre SCPI permet une diversification de votre SCPI, tant en termes de localisation géographique que de typologie immobilière des acquisitions. Il est à préciser que ce patrimoine présente un taux d’occupation physique de 96 % et un taux d’occupation financier de 99,9 % (i.e. cumul des TOF trimestriels (loyers facturés/loyers facturables)).

En complément des projets de résolutions soumises à l’Assemblée Générale Ordinaire relatives à la clôture annuelle des comptes, il est proposé à l’Assemblée Générale Extraordinaire :

- de formaliser dans la documentation réglementaire de la SCPI le mécanisme de compensation différée des retraits qui permet à la société de gestion d’utiliser les sommes issues des souscriptions libérées mais non encore investies afin de compenser des demandes de retraits intervenus dans les mois précédents, et ce dans la limite d’un exercice social ;
- d’adapter les statuts de la société aux évolutions réglementaires portant sur les décisions devant être prises en Assemblée Générale (article 28.1 des statuts de la SCPI).

Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous accordez à votre Conseil.

Sandrine Niquet

Présidente  
du Conseil de surveillance

Aux Associés,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l’audit des comptes annuels de la SCPI CORUM Eurion relatifs à l’exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu’ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l’exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI à la fin de cet exercice.

### Observation

Sans remettre en cause l’opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l’information présentée en première page de l’annexe aux comptes annuels relative à l’entrée en vigueur, à compter de l’exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2025, du règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

Comme indiqué dans cette note, compte tenu des dispositions spécifiques applicables aux sociétés civiles de placement immobilier prévues par le règlement ANC n° 2016-03, l’application de ce règlement n’a pas entraîné d’incidence significative sur les comptes de l’exercice.

### Fondement de l’opinion

#### Référentiel de l’audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d’exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l’audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d’audit dans le respect des règles d’indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d’émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d’ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

- le respect des principes généraux d’évaluation suivis pour l’établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l’annexe ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu’ils sont notamment définis par le règlement ANC n° 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- les montants figurant dans la colonne « Valeurs estimées » de l’état du patrimoine, notamment ceux relatifs aux placements immobiliers, correspondent à leur valeur vénale. Celle-ci est déterminée par la société de gestion sur la base d’une évaluation réalisée par un expert immobilier indépendant pour les actifs immobiliers détenus directement par votre société. Nos travaux ont consisté à examiner les procédures mises en place par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues, ainsi que des hypothèses et méthodes utilisées par l’expert immobilier indépendant.

Les appréciations ainsi portées s’inscrivent dans le contexte de l’audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n’exprimons pas d’opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.



Multi-locataires  
Almere – Pays-Bas  
Acquis le 17 avril 2025



Multi-locataires  
Milan – Italie  
Acquis le 18 janvier 2024

Vérification du rapport de la société de gestion et des autres documents adressés aux associés de la SCPI

Nous avons également procédé, conformément aux normes d’exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n’avons pas d’observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l’article D. 441-6 du Code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d’entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d’établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicables aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu’elle estime nécessaire à l’établissement de comptes annuels ne comportant pas d’anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d’erreurs.

Lors de l’établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d’évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives la continuité d’exploitation et d’appliquer la convention comptable de continuité d’exploitation, sauf s’il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l’audit des comptes annuels

Il nous appartient d’établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d’obtenir l’assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d’anomalies significatives. L’assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d’assurance, sans toutefois garantir qu’un audit réalisé conformément aux normes d’exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d’erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l’on peut raisonnablement s’attendre à ce qu’elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l’article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI.

Dans le cadre d’un audit réalisé conformément aux normes d’exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d’erreurs, définit et met en œuvre des procédures d’audit face à ces risques, et recueille des éléments qu’il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d’une anomalie significative provenant d’une fraude est plus élevé que celui d’une anomalie significative résultant d’une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l’audit afin de définir des procédures d’audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d’exprimer une opinion sur l’efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l’application par la direction de la convention comptable de continuité d’exploitation et, selon les éléments collectés, l’existence ou non d’une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s’appuie sur les éléments collectés jusqu’à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d’exploitation. S’il conclut à l’existence d’une incertitude significative, il attire l’attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d’ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 31 mars 2026

Stéphane Lipski

Cailliau Dedouit et associés  
Commissaire aux comptes

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les conventions réglementées relatif à l’exercice clos le 31 décembre 2025

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l’article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

En application de l’article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions qui ont fait l’objet de l’autorisation préalable de votre Assemblée Générale.

Il ne nous appartient pas de rechercher l’existence de conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l’article L. 214-106 précité, d’apprécier l’intérêt qui s’attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l’approbation de l’Assemblée Générale

Nous vous informons qu’il ne nous a été donné avis d’aucune convention autorisée et conclue au cours de l’exercice écoulé à soumettre à l’approbation de l’Assemblée Générale.

Conventions déjà approuvées par l’Assemblée Générale

Nous vous informons qu’il ne nous a été donné avis d’aucune convention autorisée et conclue au cours d’exercices antérieurs dont l’exécution s’est poursuivie au cours de l’exercice écoulé.

Conventions statutaires

Nous avons été informés que l’exécution de la convention avec la société de gestion telle que prévue par vos statuts a produit ses effets au cours de l’exercice écoulé.

Avec la société de gestion CORUM Asset Management : Conformément à l’article 17 des statuts, votre SCPI verse à la société de gestion, CORUM Asset Management, les rémunérations suivantes :

- commission de gestion. Cette commission se base sur un pourcentage (13,20 % TTC) des loyers (HT) encaissés et des produits nets de la période. Au 31 décembre 2025, la commission de gestion s’élève à 12 461 317,31 € (HT) ;
- commission de souscription. Cette souscription se base sur un pourcentage (12 % TTC) de chaque nouvelle souscription encaissée. Au 31 décembre 2025, la commission de souscription s’élève à 19 955 638,47 € (HT) ;
- commission d’arbitrage. Cette commission est prélevée uniquement en cas de plus-value et se base sur un pourcentage (5 % TTC) du prix net vendeur si la plus-value est supérieure à 5 % du prix de vente. Au 31 décembre 2025, aucune commission d’arbitrage n’a été versée à la société de gestion.

Fait à Paris, le 31 mars 2026

Stéphane Lipski

Cailliau Dedouit et associés  
Commissaire aux comptes



# RAPPORT DE LA CONFORMITÉ ET DE L'AUDIT INTERNE

## Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne de CORUM Asset Management

La conformité et le contrôle interne de CORUM Asset Management sont assurés sous la responsabilité du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) et par son équipe, composée de personnes dédiées à la conformité et au contrôle interne.

Dans le cadre des dispositions prévues par le règlement général de l'AMF, CORUM Asset Management s'est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne articulé autour des principes suivants :

- un programme d'activité, un corpus de règles, de politiques et de procédures formalisées ;
- un recueil de procédures relatives à l'activité de la société de gestion ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- un suivi et contrôle des prestataires.

Cette équipe est garante du déploiement opérationnel des contraintes réglementaires, de la vérification de la mise en œuvre ainsi que de la gestion du risque.

### Organisation de la conformité

L'équipe Conformité rattachée au RCCI a pour fonction de s'assurer de l'adéquation des produits, process et procédures de CORUM Asset Management aux contraintes locales, européennes et internationales.

Pour ce faire, le département Conformité réalise une veille réglementaire constante qui lui permet d'être attentif aux modifications réglementaires ou aux revirements jurisprudentiels dans l'intérêt de la société de gestion et de ses clients.

L'ensemble des documents contractuels ainsi que tous les documents promotionnels ou à caractère informatif fait l'objet d'un contrôle *a priori* obligatoire. L'étude de la documentation de CORUM Eurion est archivée dans un logiciel permettant d'historiser les accords ou les rejets effectués par la Conformité.

Par ailleurs, l'équipe Conformité s'est dotée d'un dispositif de traitement des réclamations qui lui permet de suivre individuellement chaque requête de ses clients. D'autre part, les fraudes externes subies par des prospects victimes font également l'objet d'un suivi dédié. CORUM Asset Management veille à la sensibilisation des associés des SCPI qu'elle gère et de ses prospects, aux bonnes pratiques et réflexes à avoir afin de se prémunir face au risque de fraude.

### L'accompagnement réglementaire des équipes opérationnelles

Soucieux de respecter la réglementation et de sensibiliser les acteurs pour qu'ils s'imprègnent de ces valeurs, le RCCI et son équipe conseillent et assistent les collaborateurs dans le cadre de leurs activités pour se conformer à l'ensemble de leurs obligations professionnelles.

Le plan de formation mis en place dispose que chaque collaborateur bénéficie d'une formation spécifique sur les règles de conformité. Ainsi, les collaborateurs ont été formés et sensibilisés sur l'exercice 2025. Les collaborateurs exposés ont également reçu une formation spécifique relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ainsi qu'une formation relative à l'encadrement des conflits d'intérêts.

L'équipe Conformité s'assure également de la transparence et de la clarté de l'information communiquée aux associés, clients non professionnels, ce qui leur assure le plus haut niveau de protection et d'information. CORUM Asset Management gère CORUM Eurion sans aucune délégation (internalisation de la gestion des actifs immobiliers et financiers et de la gestion du passif).

Elle garantit un traitement équitable des investisseurs et agit dans le strict intérêt de ces derniers. CORUM Asset Management met en œuvre une communication transparente à ses associés en leur envoyant des informations et tous les indicateurs clés de CORUM Eurion, notamment à travers ses bulletins d'information.

À ce titre, les politiques internes de la société de gestion, notamment en matière de gestion des conflits d'intérêts ou de traitement des réclamations, sont disponibles sur son site internet ou sur simple demande.

## Organisation du contrôle interne

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, CORUM Asset Management établit et maintient une fonction de contrôle distincte et indépendante des autres activités de la société de gestion. La société de gestion CORUM Asset Management dispose ainsi d'un dispositif de contrôle permanent et périodique.

Le dispositif de contrôle mis en place repose sur trois niveaux :

- les contrôles opérationnels de 1<sup>er</sup> niveau, réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles ;
- les contrôles permanents de 2<sup>e</sup> niveau, réalisés par l'équipe Contrôle interne, qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance ;
- les contrôles périodiques de 3<sup>e</sup> niveau, distincts et indépendants du contrôle permanent, couvrant l'ensemble des activités et des risques de la société de gestion et des fonds gérés selon un plan d'audit pluriannuel.

Le Comité d'Audit et des Risques présente également ses travaux et recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance et s'assure de la remontée régulière des résultats des missions d'audit, d'un suivi des processus liés à la gestion des fonds et d'une opinion indépendante sur l'exposition aux risques de la société de gestion.

Les contrôles sont réalisés selon un plan de contrôle triennuel qui peut être adapté en fonction de l'évolution de l'activité et des évolutions réglementaires.

Les principaux objectifs assignés au contrôle interne sont, pour CORUM Asset Management comme pour les fonds dont elle assure la gestion :

- la sauvegarde des actifs ;
- la protection de l'intérêt des clients ;
- la transparence de l'information claire, exacte et non trompeuse ;
- la sécurisation des transactions immobilières ;
- le respect des règles et stratégie de gestion en conformité avec leur documentation juridique et réglementaire ;
- la prévention de toute situation de conflits d'intérêts potentiels et la gestion de tout conflit d'intérêts avéré.

L'équipe Contrôle interne, en charge de ce dispositif, contrôle et évalue l'adéquation et l'efficacité des systèmes et politiques mis en place. Elle s'assure de l'application et du suivi des procédures opérationnelles, formule et suit les recommandations adressées suite aux contrôles opérés.

### Gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques a une double fonction : conseiller et assister les unités opérationnelles et les instances dirigeantes d'une part et s'assurer de la robustesse et de la bonne application des dispositifs mis en œuvre d'autre part. Cette double mission repose sur la réalisation périodique de la cartographie des risques de la société de gestion afin d'adapter si nécessaire le dispositif de maîtrise des risques existants. Elle s'appuie ensuite sur des contrôles visant à prévenir la société de gestion de la survenance de risques opérationnels ou financiers.



## Informations extra-financières (règlement SFDR et Taxonomie)

CORUM AM s'est engagée dans une démarche ISR (Investissement socialement responsable) stricte dans le cadre de la gestion de la SCPI CORUM Eurion, matérialisée par l'obtention du label ISR le 25 novembre 2021 par CORUM Eurion. Au travers de sa démarche ISR, CORUM Eurion a pour objectif général d'améliorer continuellement les caractéristiques environnementales de ses immeubles tout en offrant des espaces accueillants, accessibles et confortables à ses locataires, quel que soit le pays ou la typologie d'actif de l'immeuble considéré. Plus précisément, CORUM Eurion vise les objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance suivants :

- objectifs environnementaux : conscient des enjeux du développement durable d'aujourd'hui et de demain, CORUM AM s'engage à mettre en œuvre des actions pour améliorer la sobriété carbone des immeubles, avec une attention particulière portée à la réduction de la consommation énergétique et la réduction de la consommation en eau ;
- objectif social : conscient de l'importance de la prise en compte des attentes et besoins de ses locataires, CORUM AM s'engage à mettre en œuvre des actions pour améliorer le confort et le bien-être des occupants de ses immeubles ;
- objectif de gouvernance : conscient de l'importance de la collaboration entre l'ensemble des parties prenantes impliquées, CORUM Eurion s'engage notamment à établir un dialogue avec ses locataires afin d'avoir une approche commune des enjeux environnementaux et sociaux.

CORUM Eurion relève de « l'article 8 » du règlement Sustainable Finance Disclosure (SFDR). CORUM Eurion promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) avec un objectif environnemental minimal de 35 % d'investissement dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental en vertu de la taxinomie de l'UE.

Gestion de la liquidité et de l'endettement

Afin de suivre la liquidité de la SCPI CORUM Eurion et d’anticiper tout risque d’illiquidité, CORUM Asset Management réalise régulièrement des « stress tests » pour évaluer les impacts d’une inadéquation temporelle entre l’exigibilité du passif et la relative illiquidité de l’actif du fait de sa composante immobilière. La difficulté à satisfaire les demandes de rachat, voire la crise de liquidité qui pourrait en résulter, est ainsi régulièrement évaluée et testée. Ces stress tests sont réalisés à fréquence adaptée à la nature et aux spécificités de CORUM Eurion, sa stratégie d’investissement, à son profil de liquidité, à sa typologie d’investisseur et à sa politique de remboursement.

L’Assemblée Générale Mixte du 15 mai 2024 a fixé le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société à 2 000 M€ et autorise cette dernière à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts, notamment sous la forme d’hypothèques ou d’instruments de couverture, dans la limite de 40 % de la valeur d’expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Le taux d’endettement de CORUM Eurion au 31 décembre 2025 est de 18 %.

Évaluation indépendante

Conformément à la réglementation, un évaluateur interne indépendant a été introduit, pour évaluer de manière indépendante la valeur des actifs des SCPI. CORUM Eurion a tout d’abord recours à un expert immobilier répondant à toutes les exigences et garanties professionnelles. Celui-ci évalue tous les trois ans les actifs immobiliers détenus en patrimoine et actualise ces valeurs semestriellement, une nouvelle évaluation intervenant la troisième année. Ensuite, les actifs immobiliers ainsi que financiers (poche extrêmement réduite) font l’objet d’une évaluation indépendante, satisfaisant au dispositif exigé par la réglementation, réalisée par CORUM Asset Management, indépendamment de ses équipes de gestion. Il est prévu que les équipes de contrôle interne réalisent des contrôles sur le processus de valorisation et l’établissement de la valeur de reconstitution de CORUM Eurion.



Information des associés

L’information délivrée aux associés est une des priorités de CORUM Asset Management. Aussi, les documents d’informations adressés aux associés tout au long de l’année (fil d’actualité, rapport annuel...) sont enrichis d’indicateurs clés permettant de suivre l’actualité et le développement de CORUM Eurion en toute transparence. Un document d’informations clés actualisé chaque année est également mis à la disposition des associés avec l’ensemble de la documentation légale.

Politique de rémunération

La politique de rémunération de CORUM AM, qui s’applique à l’ensemble des collaborateurs, intègre dans ses principes fondamentaux l’alignement des intérêts des collaborateurs avec ceux des investisseurs :

- elle est cohérente et favorise une gestion saine et efficace du risque et n’encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement ou les documents constitutifs des produits gérés ;
- elle est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la société de gestion et des produits qu’elle gère et à ceux des investisseurs, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d’intérêts.

La politique de rémunération englobe l’ensemble des composantes de la rémunération, qui comprennent la rémunération fixe et, le cas échéant, la rémunération variable.

La rémunération fixe rétribue les compétences, l’expérience professionnelle et le niveau de responsabilité. Elle tient compte des conditions de marché.

La rémunération variable est fonction de l’évaluation de la performance collective, mesurée à la fois au niveau de la société de gestion et des produits gérés, et de la performance individuelle. Elle tient compte d’éléments quantitatifs et qualitatifs, qui peuvent être établis sur base annuelle ou pluriannuelle.

Conformément aux dispositions de la directive AIFM 2011/61/UE, une partie de la rémunération variable de certaines fonctions identifiées comme plus risquées peut en outre être soumise à un versement différé de manière à aligner les intérêts de la société, des clients et des collaborateurs.

Le montant total des rémunérations brutes de l’ensemble du personnel de la société de gestion s’élève à 12 433 k€ pour 95 collaborateurs (exprimés en ETP) sur l’exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 82 % et de rémunérations variables à hauteur de 18 %.

Le montant agrégé des rémunérations des cadres supérieurs et des collaborateurs de CORUM Asset Management dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque de votre SCPI s’établit à 6 206 k€.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

du 30 avril 2026

Toutes les résolutions ci-dessous proposées sont agréées par votre société de gestion et ont reçu un avis favorable du Conseil de surveillance

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

Rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, quitus à la société de gestion et au Conseil de surveillance

L’Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve l’intégralité de ces rapports ainsi que les comptes annuels de l’exercice clos au 31 décembre 2025 tels qu’ils sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 72 862 770,97 euros et un capital social nominal de 1 099 155 422,15 euros.

L’Assemblée Générale Ordinaire donne quitus à la société de gestion et au Conseil de surveillance pour leur mission.

Deuxième résolution

Affectation du résultat au 31 décembre 2025

L’Assemblée Générale Ordinaire décide d’affecter le résultat de l’exercice d’un montant de :

Résultat net au 31 décembre 2025	72 862 770,97 €
Report à nouveau au 31 décembre 2025	3 260 745,99 €
Résultat disponible à affecter	76 123 516,96 €
Acomptes sur distribution au titre de l'exercice 2025	76 002 331,06 €
Report à nouveau après affectation	121 185,90 €

Troisième résolution

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

L’Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu’elles sont présentées, à savoir :

	Globale pour la SCPI	Unitaire par part
Valeur comptable	1 186 037 529,75 €	172,65 €
Valeur de réalisation	1 216 563 450,67 €	177,10 €
Valeur de reconstitution	1 525 843 062,37 €	222,12 €

Quatrième résolution

Rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

L’Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l’article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

Cinquième résolution

Enveloppe de jetons de présence au Conseil de surveillance

Conformément à l’article 18 des statuts et sur proposition de la société de gestion, l’Assemblée Générale Ordinaire fixe à 4 000 € la rémunération globale allouée au Conseil de surveillance au titre de l’activité de ses membres pour l’année 2026.

Chaque membre du Conseil de surveillance percevra des jetons de présence dont l’enveloppe annuelle est déterminée en Assemblée Générale et qui sera répartie entre les membres, prorata temporis, en fonction de leur présence aux réunions. Les membres du Conseil de surveillance auront également droit au remboursement des frais de déplacement qu’ils auront au cours de l’exercice de leurs fonctions, sur présentation des pièces justificatives.

Sixième résolution

Composition du Conseil de surveillance

L’Assemblée Générale prend acte de l’expiration des mandats des huit membres du Conseil de surveillance et décide de renouveler ce dernier. Elle rappelle que les membres du Conseil de surveillance sont désignés parmi les associés pour une durée de trois (3) ans et rééligibles conformément aux dispositions du Règlement intérieur.

L’Assemblée Générale après avoir constaté que l’article 18 des statuts – « Nomination du Conseil de surveillance », dispose notamment que ledit Conseil « est composé de trois membres au moins, douze au plus », décide, de maintenir le Conseil de surveillance au nombre actuel de huit (8) membres.



Septième résolution

Élection des membres du Conseil de surveillance

L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir. Il est toutefois souligné qu'il est proposé à l'Assemblée Générale de maintenir le nombre de membres du Conseil de surveillance à huit (8). En conséquence, si cette proposition est adoptée, seuls les huit (8) candidats ayant remporté le plus grand nombre de voix seront élus.

Sous réserve de l'adoption de la sixième résolution, l'Assemblée Générale nomme au poste de membre du Conseil de surveillance les huit candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés parmi la liste des candidats ci-dessous :

Membres sortants se représentant (par ordre alphabétique) :

- 1. **Cherrière Pierre-Jérôme**, propriétaire de 235 parts, demeurant à Salon-de-Provence, 41 ans, conseiller en investissement financier, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
  - 2. **Crespin Jérôme**, propriétaire de 331,73 parts, demeurant à Genas, 60 ans, chef de projet, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
  - 3. **Niquet Sandrine**, propriétaire de 309,42 parts, 52 ans, demeurant à Londres, conseiller en gestion de patrimoine, titulaire d'un mandat de membre du Conseil de surveillance de la SCPI CORUM USA.
  - 4. **Peycru Nicolas**, propriétaire de 579 parts, demeurant à Aix-en-Provence, 43 ans, conseiller en gestion de patrimoine, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
  - 5. **Prevost Isabelle**, propriétaire de 666 parts, demeurant à Sainte-Colombe, 55 ans, directeur de cabinet de conseils, titulaire d'un mandat de membre du Conseil de surveillance de la SCPI CORUM XL.
- Associés faisant acte de candidature (par ordre alphabétique) :
- 6. **Alliouachene Samir**, propriétaire de 147 parts, demeurant à Garges-lès-Gonesse, 49 ans, responsable maintenance chez DB Cargo, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEG ou GFI.
  - 7. **Arciero Christophe**, propriétaire de 233 parts, demeurant à Toulon, 54 ans, technicien maintenancier, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
  - 8. **Caillabet Christophe**, propriétaire de 287 parts, demeurant à Pontacq, 63 ans, expert-comptable - commissaire aux comptes, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.

- 9. **Domagata Alexandre**, propriétaire de 269,94883 parts, demeurant à Sainte-Geneviève-des-Bois, 37 ans, pilote CMA-CGM, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
- 10. **Pare Jean-Yves**, propriétaire de 116,279 parts, demeurant à Carquefou, 64 ans, retraité, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
- 11. **Rouille Pascal**, propriétaire de 190 parts, demeurant à Poissy, 58 ans, dessinateur industriel en ouvrages d'art, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
- 12. **Laucoin Invest, société par actions simplifiée (RCS 894 664 192 La Roche-sur-Yon)**, représentée par Laucoin Jean-Yves, propriétaire de 270 parts, demeurant à Talmont-Saint-Hilaire, 66 ans, retraité, titulaire d'un mandat membre du Conseil de surveillance d'une SCPI non gérée par CORUM Asset Management.

Huitième résolution

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale constate l'arrivée à terme des mandats des commissaires aux comptes :

- le cabinet Cailliau Dedouit et associés, représenté par M. Stéphane Lipski, sis 19 rue Clément Marrot 75008 Paris, aux fonctions de commissaires aux comptes titulaire, et
- M. Rémi Savournin, 19 rue Clément Marrot 75008 Paris, aux fonctions de commissaire aux comptes suppléant.

L'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat du commissaire aux comptes titulaire, à savoir :

- le cabinet Cailliau Dedouit et associés, représenté par M. Stéphane Lipski, sis 19 rue Clément Marrot 75008 Paris, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire,

pour une durée de six (6) années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos du 31 décembre 2031.

L'Assemblée Générale décide de ne pas procéder au renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant conformément à l'article L. 823-1 du Code de commerce.

Neuvième résolution

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'Assemblée Générale à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Dixième résolution

Précision du mécanisme de compensation des souscriptions/retraits et modification corrélative des statuts de la société

Afin de prendre en compte l'évolution des pratiques de Place relatives aux modalités d'exécution des demandes de retrait, l'Assemblée Générale Extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de préciser le fonctionnement du mécanisme de compensation des souscriptions/retraits.

L'Assemblée Générale prend acte que les demandes de retrait pourront être compensées avec des souscriptions réalisées sur la période des douze derniers mois précédant la demande de retrait et décide de modifier en conséquence l'article 14 des statuts « Retrait d'un associé » comme suit :

Ancienne rédaction

« La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement. À l'effet de procurer à la société une souplesse de gestion suffisante, l'Assemblée Générale peut créer un fonds de remboursement des parts et en fixer la dotation.

Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, deux cas peuvent se présenter :

- 1. Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.
- 2. La société de gestion constate que les demandes de retrait inscrites sur le registre, représentant au moins 10 % des parts émises par la société, n'ont pas été satisfaites dans un délai de 12 mois, conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du CMF, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers, et convoque, dans les deux mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de proposer soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément aux dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier. Le remboursement s'effectue alors selon les conditions de souscription en cours offerte au public. Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la société de gestion du nécessaire report de l'opération de retrait. »



Nouvelle rédaction

« La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement. À l'effet de procurer à la société une souplesse de gestion suffisante, l'Assemblée Générale peut créer un fonds de remboursement des parts et en fixer la dotation.

Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, deux cas peuvent se présenter :

- 1. Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.
- Les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec les fonds provenant des souscriptions de parts des douze mois précédents. Cette période de douze mois constitue la période de compensation des parts. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné sont compensées avec les souscriptions non investies, sur les douze derniers mois. Les conditions dans lesquelles la société de gestion exécutera ces retraits sont définies dans la note d'information.
- 2. La société de gestion constate que les demandes de retrait inscrites sur le registre, représentant au moins 10 % des parts émises par la société, n'ont pas été satisfaites dans un délai de 12 mois, conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du CMF, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers, et convoque, dans les deux mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de proposer soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément aux dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier. Le remboursement s'effectue alors selon les conditions de souscription en cours offerte au public. Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la société de gestion du nécessaire report de l'opération de retrait. »

Le reste de l'article demeure inchangé.



Onzième résolution

Modification de l'article 28.1 des statuts de la société

L'Assemblée Générale Extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 28.1 des statuts de la société « Assemblée Générale Ordinaire » comme suit :

Ancienne rédaction

« L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des commissaires aux comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées par la société de gestion dans un état annexe au rapport de gestion.

Elle nomme, renouvelle ou remplace les commissaires aux comptes, et les membres du Conseil de surveillance dont elle fixe la rémunération globale. Elle nomme, renouvelle ou révoque la société de gestion.

Elle nomme un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, pour une durée de 5 ans, après acceptation de leur candidature présentée par la société de gestion, par l'Autorité des marchés financiers. »

Nouvelle rédaction

« L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des commissaires aux comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

~~Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées par la société de gestion dans un état annexe au rapport de gestion.~~

Elle nomme, renouvelle ou remplace les commissaires aux comptes, et les membres du Conseil de surveillance dont elle fixe la rémunération globale. Elle nomme, renouvelle ou révoque la société de gestion.

~~Elle nomme un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, pour une durée de 5 ans, après acceptation de leur candidature présentée par la société de gestion, par l'Autorité des marchés financiers. »~~

Le reste de l'article demeure inchangé.

Douzième résolution

Pouvoirs pour formalités

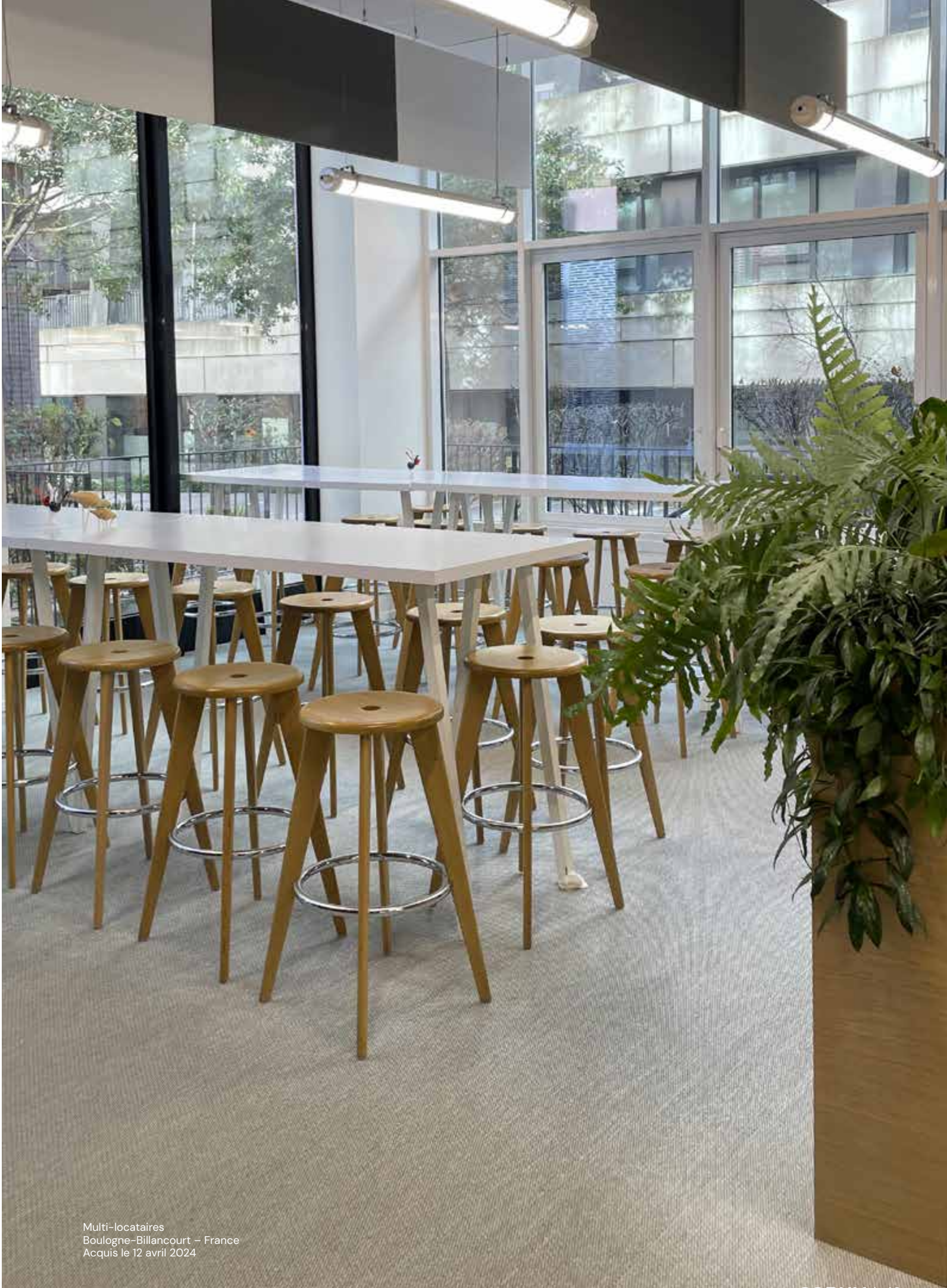
L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'Assemblée Générale à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

Philippe Cervesi

Président de la société de gestion  
CORUM Asset Management



Multi-locataires  
Almere – Pays-Bas  
Acquis le 17 avril 2025



Multi-locataires  
Boulogne-Billancourt – France  
Acquis le 12 avril 2024





# CORUM Eurion

CORUM Eurion, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, créée le 12 décembre 2019 et ouverte au public le 30 janvier 2020.

## Composition du Conseil de surveillance

- Mme Sandrine Niquet  
Présidente du Conseil de surveillance
- M. Jean-Charles Ferre  
Membre
- M. Jérôme Crespin  
Membre
- La société Vermeer Investissements,  
représentée par M. Franck Bruneau  
Membre
- La société NP Consulting,  
représentée par M. Nicolas Peycru  
Membre
- Mme Isabelle Prevost  
Membre
- M. Pierre-Jérôme Chérière  
Membre
- M. Franck Marchand  
Membre

Les mandats des membres  
du Conseil de surveillance expireront  
à l'issue de l'Assemblée Générale  
approuvant les comptes de l'exercice  
clos le 31 décembre 2025.

### CORUM Eurion

RCS Paris 880 811 567  
1 rue Euler, 75008 Paris  
Visa AMF SCPI n° 20-04  
en date du 21 janvier 2020

### Société de gestion

CORUM Asset Management,  
SAS au capital social de 600 000 €,  
RCS Paris n° 531 636 546, siège social  
situé 1 rue Euler, 75008 Paris, agréée  
par l'AMF (Autorité des marchés  
financiers, 17 place de la Bourse,  
75082 Paris Cedex 2) le 14 avril 2011  
sous le numéro GP-11000012  
et sous le régime de la directive  
AIFM 2011/61/UE

## L'expert immobilier

Cushman & Wakefield  
Valuation France  
185 avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine

Le mandat de  
l'expert immobilier  
expirera lors de  
l'Assemblée Générale  
approuvant les comptes  
de l'exercice clos  
le 31 décembre 2030.

## Les commissaires aux comptes

### Titulaire :

Cailliau Dedouit et associés  
19 rue Clément Marot  
75008 Paris

### Suppléant :

Rémi Savournin  
19 rue Clément Marot  
75008 Paris

Les mandats des commissaires  
aux comptes expireront à l'issue  
de l'Assemblée Générale approuvant  
les comptes de l'exercice clos  
le 31 décembre 2025.

## Le dépositaire

Société Générale Securities Services  
29 boulevard Haussmann  
75009 Paris

Conception graphique :  
 agencezebra.com

Fidelity, CIB  
Dublin – Irlande  
Acquis le 21 juillet 2023



[www.corum.fr](http://www.corum.fr)

1 rue Euler - 75008 Paris - Tél. : +33 1 53 75 87 48

**CORUM**  
Eurion