

# CORUM LE FIL D'ACTUALITÉS

## EURION

2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2021 VALIDE DU 1<sup>er</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2021

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

Johnson Controls  
Milieu - Italia  
Acquis le 18 décembre 2020

### \* En savoir plus

Retrouvez toutes les définitions dans le glossaire en dernière page.

## L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE

### PERFORMANCES

**10,40 %**

Rendement 2020\*  
(Dividende)

**4,50 %**

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

### DIVIDENDE TRIMESTRIEL

**3,12 €**

par part

### MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS

**1,9 M€**

au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021

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

## CORUM EURION, LA SCPI DE DEMAIN

### UNE SCPI AUDACIEUSE

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

### UNE VISION À LONG TERME

qui privilégie des locataires solides et des emplacements demandés

### UN LANCEMENT HISTORIQUE

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

1. Source : CORUM

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

# L'ÉDITORIAL



## TOUT CHANGE, SAUF L'ESSENTIEL !

*Les changements se succèdent ! Devenue CORUM Eurion il y a peu, votre SCPI voit également son prix de part évoluer à la hausse.*

Par Frédéric Puzin,  
Fondateur de CORUM L'Épargne

Au trimestre dernier, je rappelais que si EURION avait été pensée comme une petite sœur de CORUM Origin, elle était rapidement sortie de son ombre. Tirant parti de la nouvelle donne liée à la pandémie de COVID-19, sa stratégie a fait d'elle la SCPI « du monde d'après », en phase avec les opportunités d'aujourd'hui et les orientations de demain. Le résultat, c'est qu'à peine 18 mois après son lancement, EURION avait bien changé - et que nous devons en prendre acte !

Première décision importante : la renommer CORUM Eurion, et l'ancrer ainsi davantage aux côtés des autres SCPI de la gamme CORUM L'Épargne. Trois SCPI menées par des stratégies et des convictions affirmées, celles du groupe CORUM. Je les ai souvent répétées ici : investir à contre-cycle, s'appuyer sur les locataires fiables et engagés sur le long terme, gérer en direct.

Deuxième décision importante : augmenter le prix de la part. CORUM Eurion a investi les yeux sur le baromètre de la crise, sélectionnant des secteurs résilients, des bâtiments de qualité, et surtout – parce qu'ils sont au cœur de cette chaîne de valeur – des locataires solides. Elle a aussi bénéficié de conditions de marché particulières l'année dernière : dans la zone euro, les investisseurs en mal de financement se retirant des transactions, nous ont permis d'acheter des immeubles à des prix renégociés.

Passant de 200 € à 204 € (frais et commission de souscription inclus) le 1<sup>er</sup> juillet dernier, le prix de la part évoluée de 2 %. Et le patrimoine des associés s'apprécie donc d'autant. Pourquoi cette décision ? Pour conserver la cohérence entre la valeur de part et celle du patrimoine. En effet, les premiers associés à souscrire à CORUM Eurion ont mobilisé leur épargne qui a fructifié avec des immeubles ayant pris de la valeur malgré la crise. Il est donc cohérent que les nouveaux associés paient le juste prix de ce patrimoine qui s'est apprécié. Sinon la SCPI leur ferait un cadeau au détriment des premiers associés, en leur permettant d'accéder au patrimoine de CORUM Eurion à un prix décoté. C'est également un signal pour les nouveaux associés, leur indiquant qu'ils pourraient bénéficier de la même démarche à l'avenir. Vous ne vendriez pas au prix auquel vous l'avez achetée votre résidence principale à votre voisin, alors que les prix ont augmenté dans votre quartier ? Et bien il en va de même pour une part de SCPI.

Sur le terrain, la diversification se poursuit. CORUM Eurion est désormais investie dans 5 pays, et a réalisé trois acquisitions ce trimestre. Une expansion soutenue, qui va se poursuivre dans les semestres qui viennent.

**Toute l'expertise de la gamme  
CORUM L'Épargne dans  
un contrat d'assurance vie.**

Plus d'informations sur les fonds disponibles au sein du contrat d'assurance vie CORUM Life (les SCPI CORUM Origin et CORUM XL et les quatre fonds obligataires) sur [www.corum.fr/assurance-vie/corum-life](http://www.corum.fr/assurance-vie/corum-life)



# LES PERFORMANCES

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

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



## ÉPARGNE COLLECTÉE AU COURS DU TRIMESTRE



**5 937 ASSOCIÉS**

dont **1 468** qui ont rejoint la communauté des associés de CORUM Eurion ce trimestre.

**277 575**

parts augmentant le capital

**966**

parts vendues et compensées par de nouveaux associés

**0**

part vendue entre épargnants

**0**

part en attente de retrait

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	30/06/2021	31/12/2020
Capitalisation* (en prix de souscription)	205 027 K€	108 376 K€
Capital nominal*	164 021 K€	86 700 K€
Nombre de parts	1 025 133	541 878
Nombre d'associés	5 937	3 107

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

Souscription dès une part pour tout nouvel associé.

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

### VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2020

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

### PRIX DE REVENTE PAR PART

Prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion. **179,52 €**

Date d'entrée en jouissance

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

suivant la souscription et son règlement intégral.

**\* En savoir plus**

Retrouvez toutes les définitions dans le glossaire en dernière page.

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

2. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.

# LE PROFIL DU PATRIMOINE

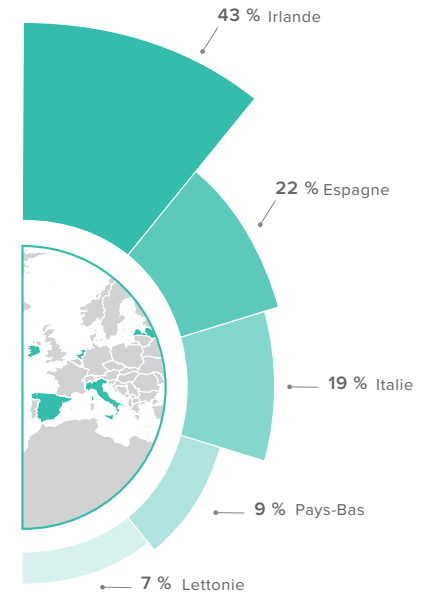
## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

(au 30 juin 2021)



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

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



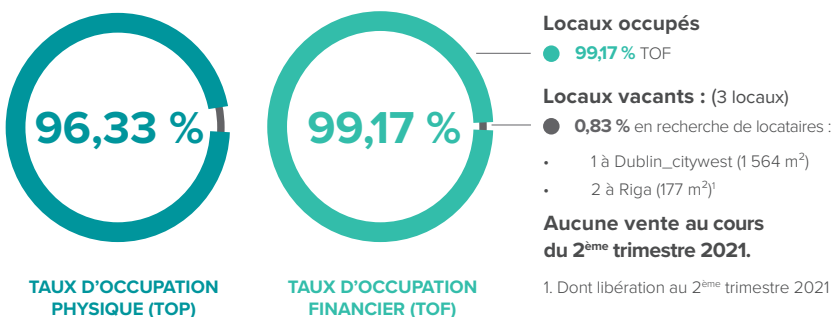
## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

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



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

(au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021)



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

# LES ACQUISITIONS

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

## PAYS-BAS

### MULTI-LOCATAIRES ROTTERDAM

ACQUIS LE 20/04/2021

**Prix de l'acquisition :** 9,4 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 6,93 %

**Surface :** 3 311 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau

Cet immeuble de bureau est situé à Rotterdam, dans un parc d'affaires établi en 1999, Brainpark II. Il est facilement accessible en voiture, en transports en commun et à vélo depuis le centre de Rotterdam. Construit en 1999, l'immeuble compte 3 311 m<sup>2</sup> et propose 81 places de parking. Il dispose également d'un label énergétique A ; de plus il a été convenu avec le vendeur que celui-ci prendra en charge le renouvellement de l'ensemble du système



**Durée du bail restant à courir :** 7,6 ans ferme  
**Locataires :** Multiples

de climatisation, chauffage et ventilation de l'immeuble dans le but d'améliorer encore l'efficacité énergétique du bâtiment. L'immeuble est entièrement loué à 5 locataires, dont le principal est Blauwhoed FB B.V. (pour 46 %). Il s'agit d'une société néerlandaise de promotion immobilière, qui se concentre sur le développement, la vente et la réalisation de logements, et le développement d'immobilier commercial.

## ITALIE

### GE HEALTHCARE MILAN

ACQUIS LE 31/05/2021

**Prix de l'acquisition :** 19,75 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 6,33 %

**Surface :** 6 744 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau

Cet immeuble de bureau moderne est situé au nord-est de Milan. Il a bénéficié d'un important remodelage architectural effectué entre 2003 et 2006. Le voisinage immédiat est devenu un lieu d'affaires regroupant de nombreuses entreprises internationales d'industries diverses, telles Alstom, Coca Cola, Heineken, Xerox, Engie, Crédit Agricole. L'immeuble est entièrement occupé par GE Healthcare (groupe General Electric) en tant que son siège italien depuis 2006. GE Healthcare est l'un des



**Durée du bail restant à courir :** 5,8 ans ferme  
**Locataire :** GE Healthcare

leaders mondiaux dans le développement de technologies médicales et d'outils d'analyse de données et d'aide à la décision, qui permettent aux professionnels de la santé de diagnostiquer, traiter et surveiller leurs patients. En 2019, le groupe affiche un chiffre d'affaires mondial de 20 milliards d'euros. Le locataire a signé un nouveau bail en 2020 pour une durée supplémentaire ferme de 7 ans, stipulant que l'entretien et la maintenance extraordinaire sont à sa charge exclusive.

## IRLANDE

### CITRIX SYSTEMS IRELAND DUBLIN

ACQUIS LE 22/06/2021

**Prix de l'acquisition :** 19,32 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 6,27 %

**Surface :** 4 744 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau

Cet immeuble se situe au sein du Eastpoint Business Park, au cœur de Dublin, près du port. Ce quartier fait partie des plus grands et recherchés de Dublin, avec plus de 115 000 m<sup>2</sup> ; il est particulièrement apprécié des entreprises du secteur des technologies de l'information : Facebook, Google ou encore Virgin y sont installés. L'immeuble a été construit en 1999 et complètement rénové en 2017 par le locataire,



**Durée du bail restant à courir :** 5,5 ans  
**Locataire :** Citrix systems Ireland

Citrix Systems Ireland, qui occupe intégralement l'immeuble. Le groupe Citrix est une multinationale américaine qui propose des outils collaboratifs permettant de faciliter le travail à distance et l'accès à des services informatiques par internet. Pionnier et leader mondial dans son secteur, Citrix compte parmi ses clients les plus grandes entreprises internet au monde.

#### Avertissements

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

#### Conditions de souscription à l'augmentation de capital

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

#### Conditions de retrait des associés

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement. Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion soit **179,52 €** par part depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021. Il est tenu, au siège de la société, un registre où sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la société de gestion. L'associé qui souhaite se retirer adresse sa notification à la société de gestion, par courrier simple, en accompagnant sa lettre du ou des certificats de parts. Les parts seront annulées.

#### Conditions de cession

**1. Cession directe (de gré à gré)** La cession est librement débattue entre les parties. Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la société de gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession. La société de gestion n'intervient que pour inscrire la cession sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.  
**2. Jouissance des parts et agrément** Les parts du cédant cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession est intervenue. L'acheteur a droit aux dividendes à compter du premier jour du mois de la cession. Les cessions de parts ne sont pas soumises à agrément.  
**3. Droits d'enregistrement gré à gré** Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 3 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021).

#### Fiscalité

**1. Déclaration de revenus** Chaque année, votre société de gestion CORUM Asset Management vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à la SCPI CORUM Eurion au titre de l'année précédente.

**2. Plus-values immobilières** Les plus-values immobilières de source française sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021) soit un taux global de 36,2 %. Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières. La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> année et jusqu'à la 21<sup>e</sup> (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22<sup>e</sup> année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>e</sup> pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne 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 français** Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Les revenus financiers sont soumis à l'impôt sur les revenus. Un acompte est prélevé à la source par la société de gestion au taux de 12,8 % et est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus, l'excédent éventuel pouvant être restitué par le trésor, si option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Les contribuables disposant d'un revenu fiscal de référence pour l'année 2020 maximum de 25 000 € (célibataire) ou 50 000 € (couple) peuvent demander à en être dispensés pour les revenus à percevoir au cours de l'année fiscale 2022, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2021. Chaque année, avant le 30 novembre, les associés devront, le cas échéant, renouveler ou adresser leur nouvelle demande de dispense pour les revenus à percevoir au titre de l'année suivante, à la société de gestion.

**4. Associés non-résidents** Il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la société de gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident. L'attention des associés non-résidents est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

**5. Revenus étrangers** Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition. CORUM Eurion est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

#### Vie sociale

Les statuts, la note d'information, le document d'informations clés, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel de votre société sont disponibles gratuitement sur le site internet : [www.corum.fr](http://www.corum.fr).

Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option doit être modifié sur votre espace associé dans les meilleurs délais, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Tout changement de statut fiscal ou autre, doit être adressé à la société de gestion CORUM Asset Management dans les meilleurs délais et avant la fin de mois, accompagné des pièces justificatives nécessaires. L'Assemblée générale de CORUM Eurion s'est tenue le 20 avril 2021, faute de quorum, elle a été convoquée une seconde fois le 3 mai 2021. L'ensemble des résolutions a été approuvé.

#### Souscription à crédit

En cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt et sur le remboursement du capital en cas de retournement du marché immobilier, ainsi que sur la potentielle déductibilité des intérêts d'emprunt de vos revenus. Ainsi, si le rendement de vos parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente de vos parts, vous devrez payer la différence. Ne vous basez donc pas sur les seuls revenus des SCPI pour honorer vos échéances d'emprunt.

## GLOSSAIRE

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

**Capitalisation** : correspond au nombre total de parts de CORUM Eurion multiplié par le prix de part au 30/06/2020 : 1 025 133 parts \* 200 = 205 millions d'euros.

**Capital nominal** : correspond au nombre total de parts de CORUM Eurion multiplié par le montant nominal d'une part : 1 025 133 parts \* 160 = 164 millions d'euros.

**Prix de revente** : correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.

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

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

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

**TOF** : taux d'occupation financier, loyers facturés / loyers facturables. Ce taux mesure la performance locative financière.

**TOP** : taux d'occupation physique, surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus. L'attention est attirée sur le fait que les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.

**Valeur de réalisation** : correspond à la valeur à laquelle les immeubles peuvent être vendus dans les conditions actuelles du marché, augmentée de la valeur des autres actifs (par exemple la trésorerie) et diminuée des dettes.

**Valeur de reconstitution** : correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).

**Valeur IFI (impôt sur la fortune immobilière)** : correspond à la valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'IFI. Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).

