

CORUM EURION

LE FIL D'ACTUALITÉS

1^{er} TRIMESTRE 2022 VALIDE DU 1^{er} AVRIL AU 30 JUIN 2022

Amsterdam
Pays-Bas
Acquis le 10 septembre 2020

* En savoir plus

Retrouvez toutes les définitions dans le glossaire en dernière page.

Acheter des parts de la SCPI CORUM Eurion est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Le rachat des parts n'est pas garanti. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'ESSENTIEL

PERFORMANCES

6,12 %

Rendement 2021*
(Taux de distribution)

4,50 %

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

MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS

3,5 M€

au 1^{er} trimestre 2022

DIVIDENDE TRIMESTRIEL

3,24 €

par part

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

CLASSEMENT ET LABEL

CORUM Eurion
de nouveau dans
le top 5 du
classement
IEIF**

2020



2021



CORUM Eurion
labellisée
ISR en 2021

**IEIF : institut de l'épargne immobilière et foncière, classement sur le rendement des SCPI à capital variable

Les méthodologies de classement sont disponibles auprès des organisateurs. La référence à un classement ne préjuge pas des performances futures.

L'ÉDITORIAL



LA TENDANCE SE CONFIRME !

« 2021 avait été une année de réussite pour CORUM Eurion. 2022 suit cette dynamique ! »

Par Frédéric Puzin,
Fondateur du groupe CORUM

Si pour votre SCPI CORUM Eurion l'année commence bien, je ne peux toutefois oublier que la guerre fait rage à quelque 1 300 km de chez nous. La situation en Ukraine et ses répercussions internationales nous questionnent tous. Passée la stupeur, nous prenons conscience des conséquences du conflit sur notre avenir pour les mois et les années à venir. Parmi les sujets qui vous préoccupent : l'impact immédiat de cette crise sur votre épargne, et c'est une interrogation bien naturelle.

Je tiens d'abord à vous rassurer : aucun des 17 immeubles détenus par CORUM Eurion n'est situé en Ukraine, en Russie ou en Biélorussie. Ils sont répartis dans 7 pays, eux-mêmes membres de l'Union Européenne ou de l'OTAN. Cette diversification est un moyen efficace d'amortir les risques. Bien sûr, certaines des 35 entreprises locataires de votre SCPI peuvent subir indirectement les conséquences du conflit. Mais il s'agit principalement de groupes internationaux, solides et très diversifiés, en capacité d'absorber les retombées de cette crise. Ces locataires sont engagés sur près de 7 ans en moyenne avec CORUM Eurion, ce qui nous donne une bonne visibilité sur les dividendes potentiels perçus par les épargnants.

INVESTIR VOTRE EPARGNE

Votre SCPI signe un premier trimestre 2022 dans la continuité des performances de 2021, c'est-à-dire au-dessus de son objectif de rendement annuel de 4,5 %.

Après avoir largement investi en 2021, il fallait que de nouveaux épargnants lui apportent leur épargne pour pouvoir relancer ses investissements. C'est chose faite puisque 1 930 nouveaux clients lui ont apporté 58 millions d'euros de capitalisation supplémentaire au premier trimestre 2022. Une belle marque de confiance.

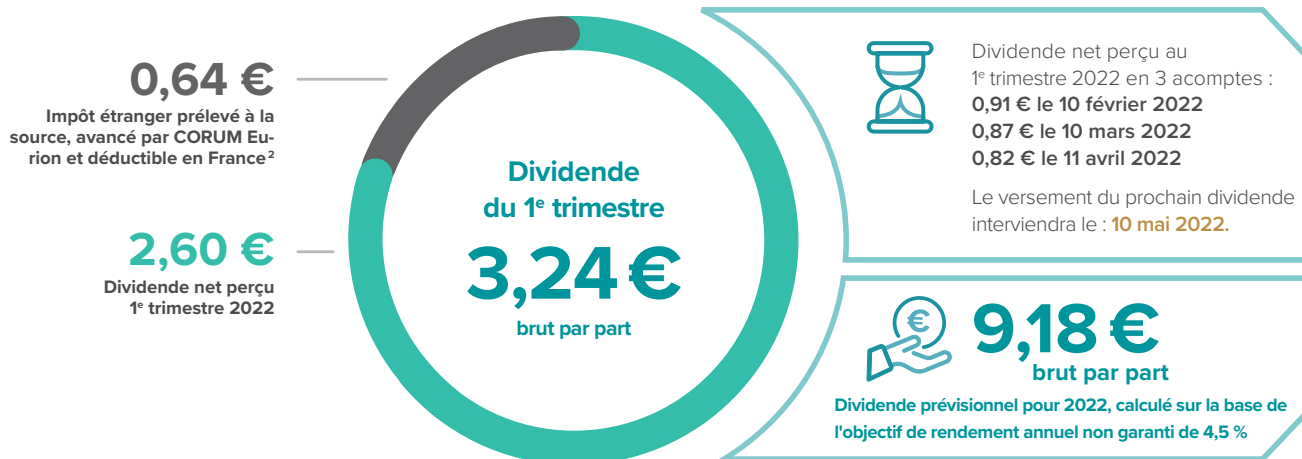
En l'occurrence, de nouvelles acquisitions sont en cours et devraient se concrétiser dans les prochaines semaines. Pour autant, les équipes qui gèrent votre patrimoine ne sont pas restées inactives. L'immeuble de bureaux acheté en octobre 2020 à City West près de Dublin, en Irlande, va prochainement bénéficier d'un double loyer. L'explication ? Lorsque nous en avons fait l'acquisition, le bâtiment n'était occupé qu'aux deux tiers. Nous avons alors négocié une garantie locative complète avec le précédent propriétaire. En clair : il acceptait de nous verser pendant trois ans le loyer pour la partie vacante. Et ce, même si nous trouvions un locataire entre temps... Cette éventualité que nous vous avons annoncée dans le Fil d'actualités du 4^{ème} trimestre 2020 vient de se produire. Durant 15 mois, votre SCPI va donc percevoir un double loyer pour cet immeuble. Ce qui aura un effet positif sur les résultats et donc sur les dividendes. Naturellement, ce type d'opération reste exceptionnel... !

Vous l'aurez compris : chez CORUM, nous sommes résolument au service de votre épargne. Nous nous projetons avec confiance pour votre SCPI dans les mois à venir.

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 PART¹



ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI



ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	31/03/2022	31/12/2021
Capitalisation* (en prix de souscription)	364 M€	306 M€
Capital nominal*	286 M€	240 M€
Nombre de parts	1 785 935	1 498 383
Nombre d'associés	10 562	8 632

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1^{er} JUILLET 2021

Souscription dès une part pour tout nouvel associé.

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

VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2021

Valeur de réalisation* (par part)	180,82 €
Valeur de reconstitution* (par part)	225,41 €
Valeur IFI* (par part)	179,52 €

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^{er} JOUR DU
6^e 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^{er} jour du trimestre.

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

LE PROFIL DU PATRIMOINE

LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

(au 31 mars 2022)



17

Nombre
d'immeubles



35

Nombre
de locataires



6,54 ANNÉES

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

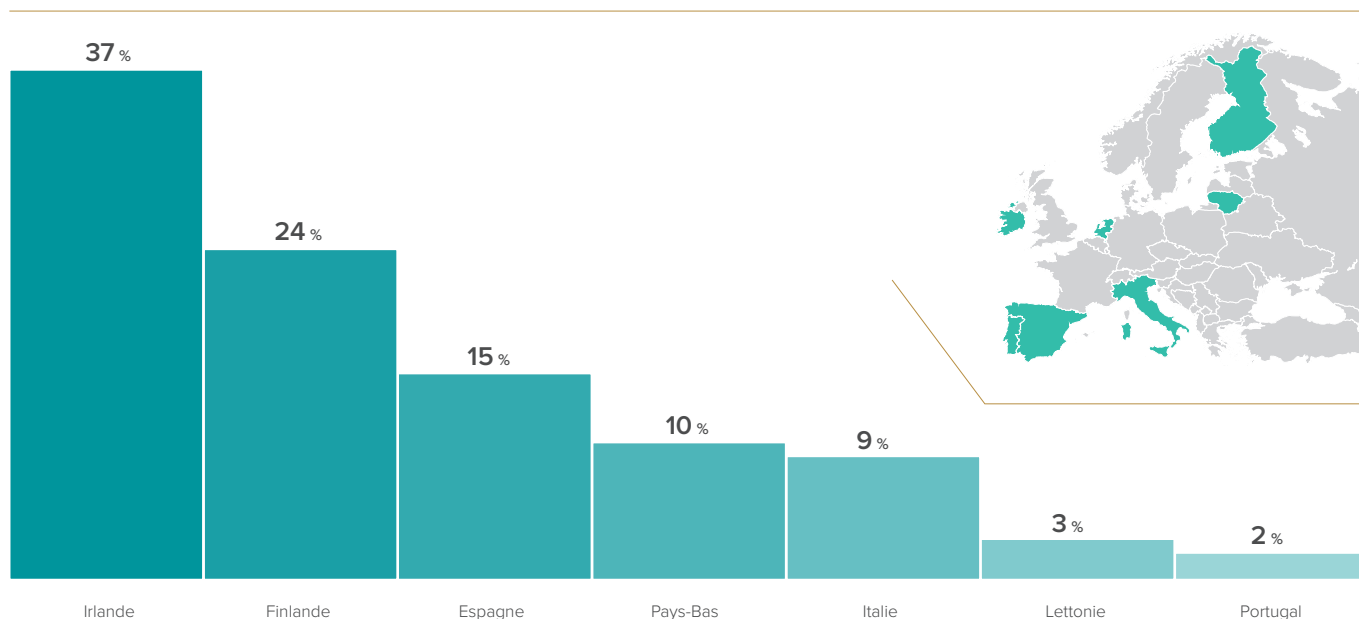


85 288 m²

Superficie totale
(dont superficie vacante : 1 741 m²)

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(au 31 mars 2022, % de la valeur vénale)



RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(au 31 mars 2022, % de la valeur vénale)



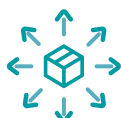
93 %

BUREAU



6 %

COMMERCE



1 %

LOGISTIQUE

TAUX D'OCCUPATION

(au 1^{er} trimestre 2022)

TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER (TOF)

99,65 %

TAUX D'OCCUPATION
PHYSIQUE (TOP)

97,96 %

Locaux vacants : (3 locaux)

● **0,35 %** en recherche de locataires :

- 1 à Dublin citywest (1 564 m²)
- 2 à Riga (177 m²)

Aucune vente au cours
du 1^{er} trimestre 2022

Aucune libération au 1^{er} trimestre 2022

LES FRAIS RELATIFS À LA GESTION DE VOTRE ÉPARGNE

(au 31/03/2022)

Nous mettons tout en œuvre pour gérer et faire fructifier l'épargne que vous nous avez confiée. Et parce que tout travail mérite salaire, les frais présentés ci-dessous sont la contrepartie de notre travail quotidien au service de votre épargne. L'investissement en SCPI, comme tout autre placement, étant soumis à certains frais, il est ainsi recommandé de détenir vos parts sur une durée de 8 à 10 ans au moins, afin de pouvoir amortir ces frais de souscription et de gestion. Retenez que les dividendes (non garantis) que vous percevez mensuellement sont nets de l'ensemble de ces frais. Les objectifs de rendement de votre SCPI sont également nets de frais et sont calculés sur 100 % du montant que vous nous avez confié.

Frais de souscription

12 % TTI¹ du prix de part

Ces frais sont compris dans le prix d'acquisition. Ils rémunèrent notamment le service rendu par la société de gestion pour la recherche des immeubles et la collecte des fonds permettant de mettre en œuvre le programme d'investissements.

Ces frais de souscription sont comparables aux "frais de notaire" (7 à 8 % du montant de l'acquisition²) et aux frais d'agence (4 à 8 % du prix de vente²) payés lors d'un investissement immobilier en direct.

Commissions de gestion

13,2 % TTC des loyers encaissés

Elles sont directement prélevées sur les loyers par la société de gestion et ont pour rôle de la rémunérer pour ses différentes missions : gestion des locataires (essentielle en période de COVID), entretien des immeubles et valorisation du patrimoine ; quittancement, encaissement des loyers et redistribution sous forme de dividendes ; etc. Ces commissions ne s'appliquent que si les loyers sont encaissés, alignant ainsi vos intérêts et les nôtres.

Dans le cas d'un investissement en direct, ces frais peuvent être comparés aux frais liés à la gestion d'un bien : frais d'agence (4 et 7 % des loyers pour du non meublé et 7 et 15 % pour du meublé²), souscription à diverses assurances, charges de copropriété (si applicable), taxes, etc.

Commissions de cession des parts

0 €

Votre SCPI CORUM Eurion n'applique pas de frais de revente de part.

Commissions de cession des immeubles

5 % TTI¹ du prix de vente net vendeur, si la plus-value est supérieure à 5 % (du prix de vente)

Elles interviennent uniquement dans le cas où une plus-value est réalisée et s'appliquent sur le prix de vente de l'immeuble. Ces frais permettent de rémunérer la bonne gestion du patrimoine immobilier, permettant ainsi d'aligner vos intérêts et les nôtres.

Commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

1 % HT du montant des travaux HT réalisés

Ces commissions correspondent aux actions spécifiques menées par la société de gestion pour assurer la mise en place et le suivi des gros travaux. Elles comprennent notamment la coordination avec les architectes, les frais des bureaux d'études, etc.

Dans le cadre d'un investissement immobilier en direct, ces frais sont comparables aux commissions sur travaux d'un maître d'ouvrage ou des frais de syndicat pour travaux (entre 1,5 à 4 %³).

1. Toutes Taxes Incluses

2. Source : immobilier.lefigaro.fr

3. Source : www.edito.seloger.com

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 le versement des premiers dividendes.

Capitalisation : correspond au nombre total de parts CORUM Eurion multiplié par le prix de part : 1 785 935 parts * 204 € = 364 millions d'euros.

Capital nominal : correspond au nombre total de parts CORUM Eurion multiplié par le montant nominal d'une part : 1 785 935 parts * 150 € = 286 millions d'euros.

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

Rendement à l'acquisition : rendement immobilier au jour de l'acquisition, à savoir le loyer annuel rapporté au prix d'acquisition tous frais inclus de l'immeuble (droits d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus). Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne préjuge pas de sa performance annuelle.

Rendement : taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N de la part. Cet

indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM Eurion.

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, qui comprend les loyers facturés et facturables, ainsi que les locaux sous franchise de loyer. Ce taux mesure la performance locative financière.

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

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).

Avertissements

Acheter des parts de SCPI CORUM Eurion est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans. Contrairement au livret A par exemple, ce placement comporte des risques. Il existe tout d'abord un risque de perte en capital. De plus, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Nous précisons que CORUM Asset Management ne garantit pas le rachat de vos parts. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne 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^{er} 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. Commissions de cession de parts La Société de Gestion ne facture pas de frais de cession de parts. Des droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur sont à payer au Trésor public.

Fiscalité

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

2. Plus-values immobilières Les plus-values immobilières de source française sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2022) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2022) soit un taux global de 36,2 %. Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention différent 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^e année et jusqu'à la 21^e (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22^e année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22^e pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux. Taxe pour les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € : taxe pour toute cession d'immeuble par la SCPI engendrant une plus-value supérieure à 50 000 €. Il est désormais admis par l'administration fiscale que le seuil de 50 000 euros s'apprécie au niveau des associés de la SCPI soumis à l'impôt sur le revenu. La surtaxe est calculée dès le premier euro selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour durée de détention.

3. Revenus financiers français Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Les revenus financiers sont soumis à l'impôt sur les revenus. Un acompte est prélevé à la source par la société de gestion au taux de 12,8 % et est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus, l'excédent éventuel pouvant être restitué par le trésor, si option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Les contribuables disposant d'un revenu fiscal de référence pour l'année 2021 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 2023, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2022. 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.

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 se tiendra le mardi 19 avril 2022.

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.



FRAUDE : SOYEZ VIGILANT

AYEZ LES BONS RÉFLEXES

face aux tentatives de fraude à l'investissement en suivant nos conseils

En cette période propice aux abus, CORUM souhaite sensibiliser aux bonnes pratiques à adopter et aux réflexes nécessaires avant tout investissement, afin de mieux éviter ces tentatives de fraudes.

- Ne pas communiquer vos coordonnées personnelles et bancaires à des interlocuteurs ou dans des formulaires qui ne peuvent pas être vérifiés.
- Ne pas croire tout ce qu'un interlocuteur dit au téléphone, car il n'est pas forcément celui qu'il prétend être.
- Ne pas céder aux pressions d'un interlocuteur, et prendre le temps de réfléchir.
- Se méfier des prix réduits et des promesses de rendement élevé et rapide, sans risque

CORUM LES NOUVEAUX ÉPARGNANTS