

EURION

RAPPORT
ANNUEL

20
20

L'essentiel
DE VOTRE VIE D'ASSOCIÉ

CORUM
L'ÉPARGNE

La presse en parle

La SCPI EURION performe dès son lancement.

**BUSINESS
IMMO**

ARTICLE PARU DANS
BUSINESSIMMO
EN JANVIER 2021

Après CORUM Origin et CORUM XL, **EURION constitue la troisième SCPI proposée par CORUM AM.** La stratégie est toujours la même : **acquérir des actifs présentant un potentiel de création de valeur** en suivant les cycles économiques ou en saisissant des événements de marché. Néanmoins, avec un objectif de rendement moindre [...], le champ des investissements en zone euro pourra être élargi.

**Option
Finance**

ARTICLE PARU DANS
LE MAGAZINE OPTION FINANCE
EN FÉVRIER 2020

**MESSAGE
DU FONDATEUR** // 04

**LES TEMPS FORTS
DE L'ANNÉE** // 06

L'essentiel
de l'année 2020 // 08

Les distinctions // 10

Les performances
2020 // 12

**OBSERVER
LE MARCHÉ
IMMOBILIER** // 14

L'analyse
du marché
immobilier // 16

**SE DÉVELOPPER
ET INNOVER** // 18

Le profil
du patrimoine
immobilier // 20

Une présence
dans 4 pays
de la zone euro // 22

Les immeubles
acquis en 2020 // 23

L'impact
de la COVID-19 // 28

**LES ÉLÉMENTS
FINANCIERS** // 30

Le marché des parts // 32

Les données
financières // 33

Comptes annuels
de l'exercice 2020 // 35

**RAPPORTS ET PROJETS
DE RÉOLUTIONS
À L'ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE** // 48

Rapports // 50

Projets de résolutions
à l'Assemblée
Générale // 58

**CORUM L'ÉPARGNE
ET LA VOILE** // 62

Google Ireland Ltd. - Dublin
Irlande - Acquis le 12 mai 2020

Message du Fondateur

\ CORUM XL - F2 / 7 Locataires - Varsovie - Pologne - Acquis le 18 décembre 2018

2020, une année qui restera dans les mémoires.



FRÉDÉRIC PUZIN
FONDATEUR
DE CORUM
L'ÉPARGNE

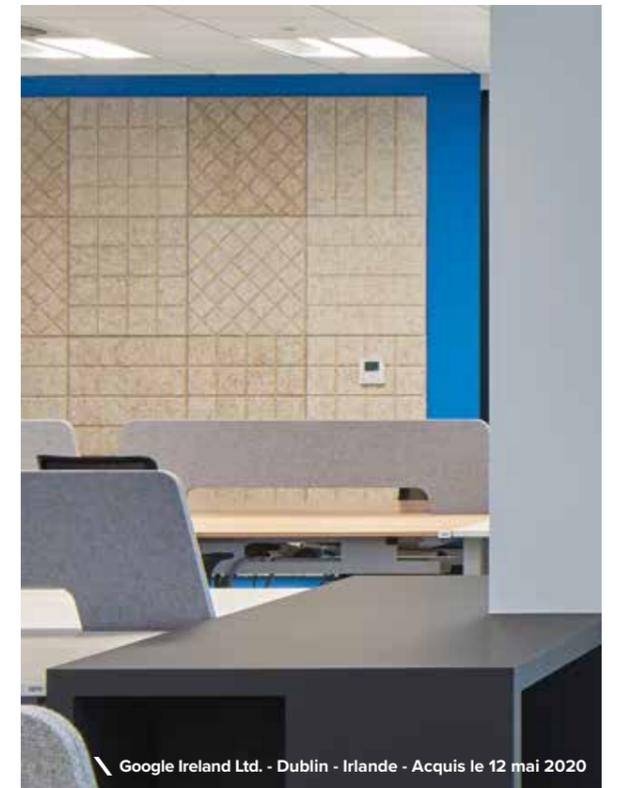
Cela n'aura échappé à personne : l'année 2020 a été une année hors normes. Le trouble général inédit qui agite notre planète depuis mars a généré une forte inquiétude. Pour EURION, lancée dans ce contexte compliqué, juste avant la crise sanitaire qui a mis à l'isolement une partie de l'humanité et l'économie mondiale au point mort, nous aurions pu craindre des débuts difficiles. Tout au contraire, ce fut un succès auprès des épargnants, et comparativement bien plus grand que celui qu'ont connu en leurs temps ses grandes sœurs CORUM Origin et CORUM XL. Comment expliquer qu'EURION ait réussi à prospérer au cours de cette année si particulière ? Les causes en sont certainement multiples. Bien entendu, la première de nos responsabilités est d'investir l'épargne que vous nous confiez. Nous l'avons fait vite, et les premiers associés à rejoindre EURION ont bénéficié d'un montant exceptionnel de dividende pour cette première année. Une situation qui va s'estomper avec le temps, le nombre d'associés grandissant. La fameuse phrase "les performances passées ne préjugent pas des performances futures" est donc plus que jamais de circonstance !

L'autre élément à retenir de cette année 2020, c'est qu'en dépit du contexte, nous avons pu acheter des biens conformes à notre stratégie, avec des locataires solides et œuvrant dans des secteurs d'activité porteurs. EURION a bénéficié de circonstances de marché meilleures que

celles imaginées à son lancement. Le nouveau contexte de marché, probablement plus avantageux à l'investissement immobilier, donne de nouvelles perspectives et aura sans doute un impact positif sur la performance de votre SCPI.

Voilà pour 2020. Je tiens à remercier à nouveau toutes celles et ceux qui ont fait confiance à EURION en cette année de lancement. Proposer une nouvelle SCPI dans un contexte aussi hostile que l'a été cette année 2020 était un défi. Les circonstances ont été favorables, et cela devrait se poursuivre en 2021. Nous continuerons à nous appuyer sur notre modèle : penser long terme, utiliser les cycles des marchés immobiliers plutôt que les subir et s'appuyer sur des locataires solides, engagés sur des baux longs, afin de consolider la chaîne de valeur.

Cette année restera donc exceptionnelle à plus d'un titre, mais vous pouvez compter sur notre engagement au service de votre épargne dans la durée.



\ Google Ireland Ltd. - Dublin - Irlande - Acquis le 12 mai 2020

Les temps forts de l'année

C'est surtout la plus récente de la gamme, EURION, qui se fait remarquer. Lancée en février dernier, à l'aube du premier confinement, la SCPI a délivré un rendement de 10,39 %, pour un objectif de 4,5 %.



CITATION PARUE SUR
AGEFI ACTIFS EN JANVIER 2021



\ National Broadband Ireland - Dublin - Irlande - Acquis le 30 octobre 2020



L'essentiel de l'année 2020

Google Ireland Ltd. - Dublin - Irlande - Acquis le 12 mai 2020

EURION, la petite qui a tout d'une grande.

Acheter des parts de SCPI 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.



EURION a déjà investi dans
4 pays de
la zone euro

Depuis 2012, notre équipe européenne identifie pour CORUM Origin, et maintenant pour EURION, certains pays où il est opportun d'investir lorsque le marché immobilier est en bas de cycle.



108,4 M€

Il s'agit du nombre de parts existant au 31 décembre 2020, multiplié par le prix d'achat de la part à la même date. La capitalisation permet d'estimer la taille d'EURION.



3 107
associés

3 107 épargnants ont fait confiance à EURION pour cette première année de lancement. Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez. Comptez sur nous pour continuer à offrir le meilleur à votre épargne !



6
immeubles

Nos équipes analysent la santé financière et la solidité des projets de nombreuses entreprises afin de sélectionner des locataires fiables, qui sont engagés à payer un loyer sur la durée, à l'instar d'Aldi et Google, locataires de la SCPI EURION en Irlande.

Informations au 31 décembre 2020.

**12 mois seulement
et déjà primée !**

EURION

**Pour son année de lancement,
EURION reçoit le Top d'OR
du prix de la SCPI jugée
la plus innovante**

Prix décerné par le média en ligne ToutSurMesFinances.com. Parmi les critères retenus : stratégie d'investissement, outils et services mis à la disposition des associés et des intermédiaires, SCPI en lancement, etc.



EURION

**reçoit le Top d'Argent pour son
bulletin trimestriel d'information**

**CORUM Origin, CORUM XL
et EURION reçoivent le prix
d'argent du "meilleur bulletin
trimestriel d'information"**

qui récompense la SCPI dont le bulletin d'information est jugé le meilleur par le jury du média en ligne ToutSurMesFinances.com. Parmi les critères retenus : le design, la transparence et la qualité de l'information ainsi que la rapidité de transmission aux associés.



Retrouvez tous les bulletins trimestriels d'information 2020 sur www.corum.fr/nos-scpi/eurion/documents. Tous les critères et le classement sont disponibles sur www.corum.fr.

Les distinctions

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

Les SCPI de la gamme **CORUM L'Épargne** primées par les experts du marché depuis leur création.



2017 | 2018 | 2019
Les SCPI de la gamme **CORUM L'Épargne** en tête du classement IEIF toutes SCPI confondues.



2017 | 2018 | 2019 | 2020
CORUM Origin élue meilleure SCPI de l'année en 2017, 2018, 2019 et 2020 par le magazine **Le Particulier**.



2018 | 2019 | 2020
Nos SCPI régulièrement primées par le magazine **Gestion de Fortune**.

CORUM Origin

- Meilleure SCPI à capital variable supérieure à 5 ans en 2018 et 2020
- Meilleure SCPI internationale en 2019
- Prix de l'innovation en 2018

CORUM XL

- Meilleure SCPI espoir inférieure à 5 ans en 2019

CORUM

- Meilleur service aux investisseurs en 2020
- Prix de l'innovation 2018



2019 | 2020
CORUM Origin élue grand prix des SCPI dans la catégorie SCPI diversifiées en 2019 et 2020.



2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020
CORUM Origin remporte le prix de la SCPI diversifiée de plus de 3 ans la plus performante.



2015
CORUM Origin a remporté le trophée d'Or SIATI des fonds non cotés dans la catégorie "meilleure stratégie de développement à l'international".



2018 | 2019 | 2020
Nos SCPI mises à l'honneur par le jury de **ToutSurMesFinances.com**.

CORUM Origin

- Top d'Argent du meilleur bulletin d'information en 2020
- Top d'Or Grand prix du Jury en 2019
- Meilleure SCPI internationale en 2019
- Prix de l'innovation 2018
- Meilleure SCPI de moins de 10 ans en 2018

CORUM XL

- Top d'Argent du meilleur bulletin d'information 2019 et 2020
- Prix de la rédaction

EURION

- Top d'Or de la meilleure innovation pour EURION en 2020
- Top d'Argent du meilleur bulletin d'information en 2020

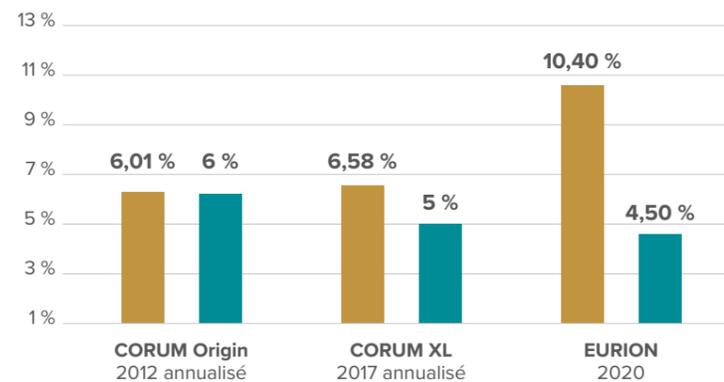
Toutes les informations concernant ces différents classements sont disponibles sur www.corum.fr.

Les performances 2020

National Broadband Ireland - Dublin - Irlande - Acquis le 30 octobre 2020

Proposer une nouvelle SCPI dans un contexte aussi hostile que l'a été cette année 2020 était un défi ; néanmoins l'objectif de 4,5 % a été tenu et dépassé.

Rendement des SCPI CORUM lors de leur année de lancement par rapport à leur objectif



■ Rendement lors de l'année de lancement de la SCPI ■ Objectif de rendement annuel non garanti | Source : CORUM AM

CORUM Origin, visa SCPI n° 12-17 de l'AMF du 24 juillet 2012
CORUM XL, visa SCPI n° 19-10 de l'AMF du 28 mai 2019.

EURION réalise pour son année de lancement un rendement de 10,40 %.

À titre de comparaison, c'est bien plus que ses deux grandes sœurs CORUM Origin et CORUM XL lors de leur première année de lancement. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

20,79 €

Dividende annuel brut par part en 2020

Les associés d'EURION en jouissance sur l'année 2020 ont perçu un dividende de 20,79 € par part.



10,40 %

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) d'EURION en 2020.

100 % du DVM d'EURION est issu des loyers payés par nos locataires.

Qu'est-ce qu'un DVM ?

C'est le 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 [aucuns cette année]) divisé par le prix acquéreur moyen de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle d'EURION.

4,50 %, objectif de taux de rentabilité interne (TRI) sur 10 ans

Qu'est-ce qu'un objectif de TRI ?

C'est le taux de rentabilité interne d'une part de SCPI. Cet indicateur mesure la rentabilité d'une part achetée sur une période donnée (10 ans), en prenant en compte :

- l'évolution du prix de la part (prix d'achat en début de période et prix de retrait en fin de période),
- l'ensemble des dividendes perçus. Le rachat de la part s'effectue sur la base du prix de la part en fin de période, déduction faite de la commission de souscription (prix de retrait).

Informations au 31 décembre 2020.

Observer le marché immobilier

Le succès d'EURION repose sur "le contexte très particulier" dans lequel les gérants ont pu "saisir des opportunités très intéressantes" grâce à des vendeurs "pressés de vendre".



CITATION PARUE DANS
AGEFI ACTIFS EN JANVIER 2020



Google Ireland Ltd. - Dublin - Irlande - Acquis le 12 mai 2020

L'analyse du marché immobilier



National Broadband Ireland - Dublin - Irlande - Acquis le 30 octobre 2020

Dès son lancement, EURION a investi rapidement l'épargne collectée, dans un marché 2020 offrant de nouvelles perspectives.



PHILIPPE CERVESI
DIRECTEUR
DES INVESTISSEMENTS

EURION a été lancée seulement quelques semaines avant la crise mondiale liée à la pandémie de la COVID-19. Elle a réalisé son premier investissement le 26 mars 2020, en pleine panique dans la plupart des États européens... Cela aurait pu être un facteur de fragilisation, pourtant nous pouvons dire que ces premiers mois ont plutôt ouvert de nouveaux horizons.

Les deux premières acquisitions se sont déroulées pendant la première période de confinement. Le premier investissement a été réalisé en Irlande, à Cork, et concernait un supermarché. Le locataire de cet immeuble étant le géant de la grande distribution ALDI, il n'a pas fait partie de ceux que la crise a touchés de plein fouet... bien au contraire ! Pour son deuxième investissement, toujours en Irlande mais cette fois à Dublin, EURION s'est positionnée sur un immeuble de bureau. Nous avons pu négocier avec le vendeur dans des conditions avantageuses et obtenir un prix inférieur à celui convenu avant la crise. Le locataire : Google. Pas besoin de présentation ! Deux entreprises, donc, parmi les plus florissantes, œuvrant dans des secteurs d'activité qui ont bénéficié des circonstances de la crise.

Quatre autres acquisitions ont été faites en 2020, soit 6 immeubles dans 4 pays au total. Nous avons été en mesure d'investir vite, sans compromis sur nos exigences de sélection des biens, et avons ainsi eu rapidement

des encaissements de loyer. Comme peu d'associés étaient alors entrés en jouissance, les dividendes versés ont été importants. Chaque invité a donc eu une belle part de gâteau ! C'est ce mécanisme qui explique la performance annuelle exceptionnelle d'EURION.

Pour la suite, votre SCPI pourrait bénéficier de circonstances de marché plus favorables que celles imaginées à son lancement. Nous allons nous appuyer sur notre expertise développée depuis 9 ans, faite de stratégie volontariste sur certains pays en bas de cycle et d'opportunisme sur d'autres. La pratique contrainte du télétravail, le bouleversement du tourisme et les nouveaux modes de consommation induisent autant de transformations potentielles du marché immobilier : nous serons à l'écoute de cette nouvelle réalité. Nous ne doutons pas, comme toujours en période de crise, que des opportunités apparaîtront à l'achat.



Google Ireland Ltd. - Dublin - Irlande - Acquis le 12 mai 2020

Se développer et innover

Avec EURION, vous bénéficiez de toutes les options innovantes offertes par CORUM L'Épargne : dividende mensuel potentiel, versement programmé, réinvestissement des dividendes, accès à un espace dédié... nous mettons tout en œuvre pour offrir le meilleur à votre épargne.



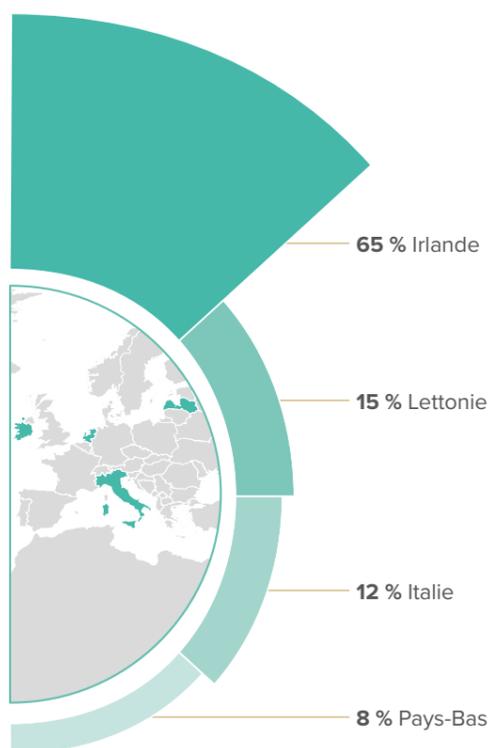
No Excess - Amsterdam - Pays-Bas - Acquis le 10 septembre 2020

Le profil du patrimoine immobilier

\ FKTK, Rimi, Costa Coffee, etc. - Riga - Lettonie - Acquis le 19 novembre 2020

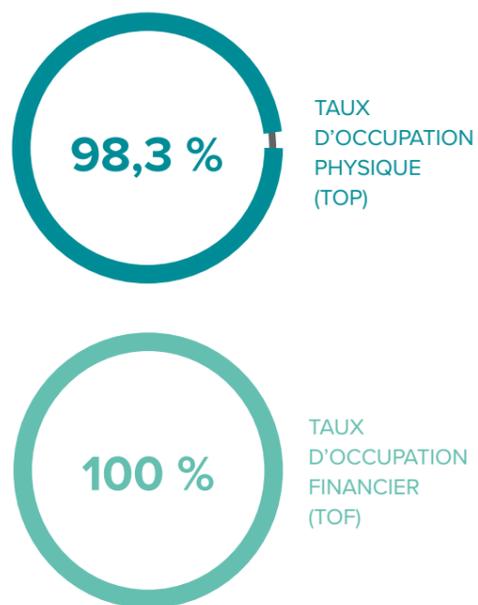
Répartition géographique

(au 31 décembre 2020, % de la valeur vénale)



Taux d'occupation annuel des immeubles

(au 31 décembre 2020, % de la valeur vénale)



Répartition typologique

(au 31 décembre 2020, % de la valeur vénale)



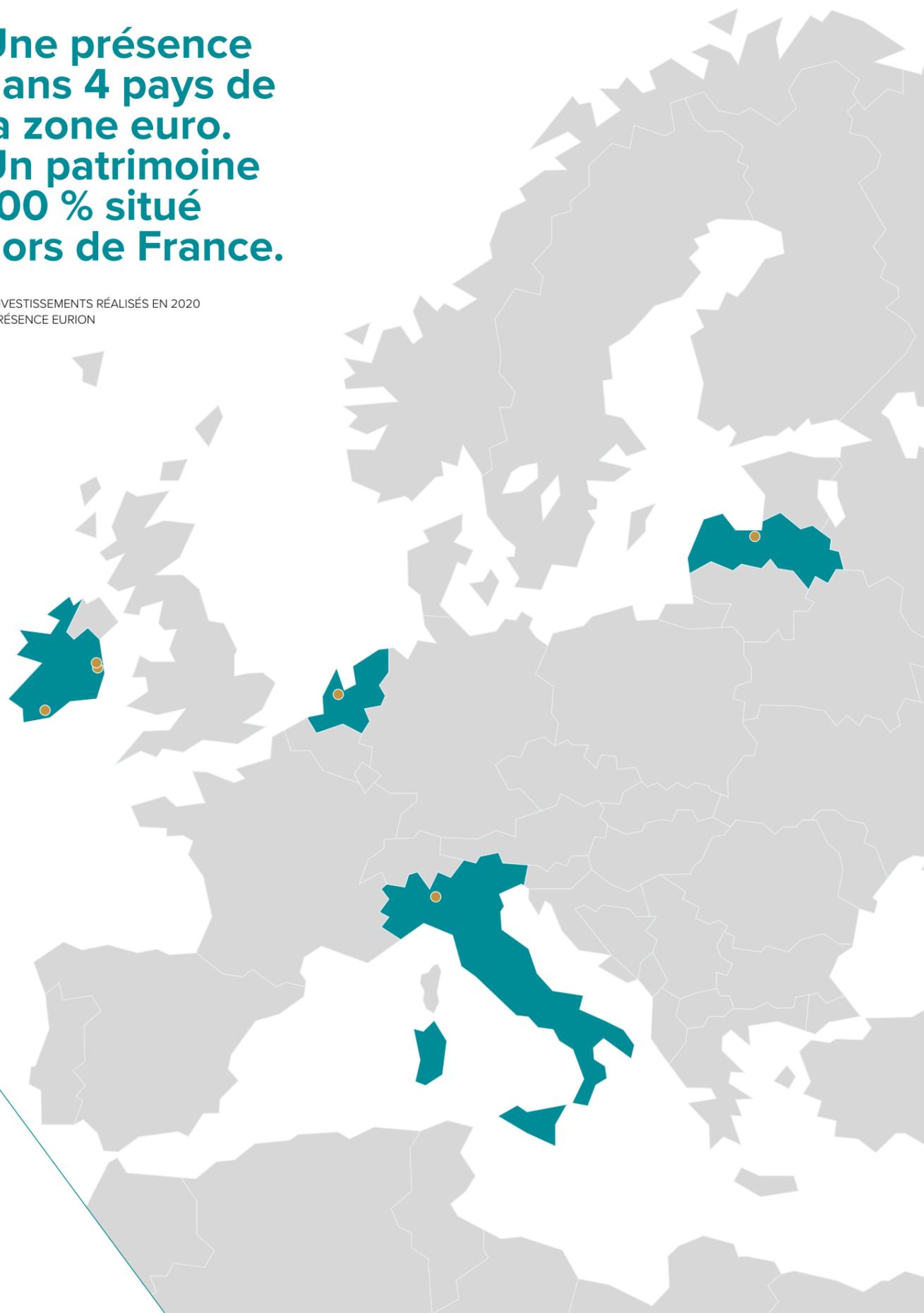
Le patrimoine en un coup d'œil

(au 31 décembre 2020)



Une présence dans 4 pays de la zone euro.
Un patrimoine 100 % situé hors de France.

● INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2020
■ PRÉSENCE EURION



Les immeubles acquis en 2020

Les investissements réalisés par EURION au cours de l'année 2020 ne préjugent pas de ses performances futures. Le rendement à l'acquisition correspond au loyer annuel rapporté au prix d'acquisition acte en mains de l'immeuble.

Irlande



Aldi Stores (Ireland) Ltd. | Carrigtwohill

ACQUIS LE 25 MARS 2020

Prix d'acquisition : 6,1 M€
Rendement à l'acquisition : 7,43 %
Surface : 1 584 m²
Typologie : Commerce
Locataire : Aldi Stores (Ireland) Ltd.
Durée du bail restant : 12,8 ans ferme

D'une surface de 1 584 m², le supermarché est entièrement occupé par Aldi, l'un des leaders de la grande distribution à petit prix en Europe. Depuis quelques années, l'enseigne a su s'adapter aux demandes des consommateurs en modernisant ses magasins, misant sur des espaces plus lumineux et plus respectueux de l'environnement, tout en élargissant ses gammes de produits frais et bio. Ce bâtiment illustre cette nouvelle stratégie. Accessible depuis Cork en 15 minutes en voiture comme en transports en commun, ce supermarché bénéficie d'une localisation idéale en raison de sa proximité avec les zones résidentielles aux alentours. Par ailleurs, le bail signé est un "triple net", ce qui signifie que tous les frais ou travaux éventuels sont entièrement à la charge du locataire.



Google Ireland Ltd. | Dublin

ACQUIS LE 12 MAI 2020

Prix d'acquisition : 19,0 M€
Rendement à l'acquisition : 6,83 %
Surface : 4 507 m²
Typologie : Bureau
Locataire : Google Ireland Ltd.
Durée du bail restant : 3,7 ans

Pour sa deuxième acquisition, EURION devient propriétaire d'un immeuble de bureaux à Dublin, *Blackthorn House*, au sud de la ville. Cet immeuble est situé au cœur du quartier d'affaires de Sandyford. Au sein d'un parc de bureaux établi, et ayant pour voisins des entreprises internationales de renom tels que Facebook, Salesforce ou encore Microsoft, il est occupé depuis 2018 par le géant américain Google. L'arrivée de l'entreprise à Sandyford avait été un signal fort pour le quartier, qui cherche à attirer les fintechs poussées hors des historiques Docks par des loyers maintenant trop élevés. Rénové en 2017-2018, le bâtiment offre un espace d'environ 4 500 m² de bureaux, distribué sur 4 niveaux. Il répond tout à fait aux critères de Google qui a à cœur d'offrir un environnement moderne et agréable à tous ses salariés.



GOOGLE EN IRLANDE

Depuis l'installation de son siège social européen au cœur des Silicon Docks (l'équivalent irlandais de la Silicon Valley) en 2011, le géant américain Google a concentré ses autres implantations à Sandycroft, ce qui lui a valu le surnom de "Googletown" ("ville Google"). Il a établi domicile en 2018 à *Blackthorn House*. À 15 minutes en voiture du siège, la localisation de cet immeuble est idéale pour le groupe Google. Cela permet de garder une proximité et une cohésion entre les collaborateurs des différents sites. Dans ces bureaux, ce sont essentiellement les activités d'administration et de support qui sont représentées par 550 salariés, soit plus de 10 % du nombre d'employés Google à Dublin. Tous les collaborateurs peuvent très facilement se rendre sur leur lieu de travail en tramway ou bien en voiture grâce aux nombreux parkings dont dispose l'immeuble.

À PROPOS DE L'ACQUISITION

Nous sommes confiants dans la pérennité du locataire. En effet, il profite d'un loyer dans la fourchette basse du marché et a déjà effectué de nombreux travaux dans l'immeuble. De notre côté, nous avons bénéficié d'un rendement très compétitif dans le contexte de la COVID-19 où des signatures telles que Google s'arrachent en Europe.



National Broadband Ireland | Dublin

ACQUIS LE 30 OCTOBRE 2020

Prix d'acquisition : 22,4 M€

Rendement à l'acquisition : 6,42 %

Surface : 4 903 m²

Typologie : Bureau

Locataire : National Broadband Ireland

Durée du bail restant : 10,7 ans

Cet immeuble de bureaux est situé dans le parc d'affaires de City West, à environ 10 km du centre-ville de Dublin, un quartier d'affaires établi. Il a attiré de nombreuses entreprises nationales et internationales telles AOL, Unilever, Pfizer et Nestlé. Le campus offre une vaste gamme de services allant du centre commercial aux crèches, toutes situées dans un paysage soigné. L'immeuble achevé en 2017 est l'une des propriétés les plus récentes du parc. Le locataire, National Broadband Ireland est une entreprise qui conçoit, construit et exploite le réseau haut débit en fibre optique en Irlande. En 2020, l'entreprise a signé un contrat de 3 milliards d'euros sur 25 ans avec le gouvernement et la Commission européenne pour fournir des services haut débit à toutes les zones du pays. National Broadband Ireland est locataire d'environ 68 % de l'immeuble. Les 32 % restants sont actuellement vacants. Cependant, pour cette surface, EURION bénéficie d'une garantie locative complète de 3 ans incluant le montant des loyers, des charges de services et des travaux d'aménagement pour un futur locataire, entièrement payée par le vendeur. L'arrivée d'un nouveau locataire devrait augmenter la valeur de l'immeuble.

Pays-Bas



No Excess | Amsterdam

ACQUIS LE 10 SEPTEMBRE 2020

Prix d'acquisition : 5,3 M€
Rendement à l'acquisition : 6,71 %
Surface : 3 709 m²
Typologie : Mixte (Logistique, Bureau)
Locataire : No Excess
Durée du bail restant : 10 ans

Cet immeuble à usage commercial et de bureaux, situé dans la zone de Lijnden, à Amsterdam, est la première acquisition pour EURION aux Pays-Bas. Ce secteur est localisé à 4 km de l'aéroport international de Schiphol et à 8 km du centre-ville, et est facilement accessible en voiture et en transport public. La zone accueille de nombreuses entreprises de textile néerlandaises et internationales telles que Nike et G-Star. Le secteur est particulièrement recherché et des parcelles voisines sont actuellement en cours de développement. Cet édifice de 3 709 m² a été construit précisément pour recevoir l'entreprise No Excess, son locataire actuel, qui y a également installé son showroom. No Excess est une entreprise de textile néerlandaise fondée en 1988, qui propose des collections de mode masculine quotidienne. La marque est présente dans plus de 20 pays à travers 1 500 points de vente. Le groupe Naluji Holding, propriétaire de la marque No Excess, a réalisé un chiffre d'affaires de 22 millions d'euros en 2019.

Italie



Johnson Controls | Milan

ACQUIS LE 18 DÉCEMBRE 2020

Prix d'acquisition : 6,9 M€
Rendement à l'acquisition : 6,64 %
Surface : 5 275 m²
Typologie : Bureau
Locataire : Johnson Controls
Durée du bail restant : 7,8 ans

Cet immeuble du nord-est de Milan, dans le nord de l'Italie, se situe dans une zone mixte, en première couronne de la ville. Cette zone est composée d'immeubles de bureaux, de logements et de commerces, et est desservie par l'un des axes routiers majeurs et par les transports publics. Il a été construit en 1988 et complètement rénové en 2019. Il propose désormais des espaces de travail adaptés aux attentes actuelles du locataire, 86 places de parking, des espaces collaboratifs, ainsi qu'une terrasse au dernier étage de l'immeuble. Le locataire est une entité du groupe américain Johnson Controls, spécialisé dans les équipements pour automobiles et les systèmes de climatisation. Le groupe compte 105 000 employés dans le monde, et a enregistré en 2019 un chiffre d'affaires de 31,4 milliards €. Sur place, 300 employés travaillent pour l'entité italienne.

Lettonie



FKTK, Rimi, Costa Coffee, etc. | Riga

ACQUIS LE 19 NOVEMBRE 2020

Prix d'acquisition : 10,8 M€
Rendement à l'acquisition : 6,61 %
Surface : 2 763 m²
Typologie : Mixte (Bureau, Commerce)
Locataire : FKTK, Rimi, Costa Coffee, etc.
Durée du bail restant : 5,5 ans

Cet immeuble bâti en 2001 est situé en plein cœur du centre-ville de Riga, capitale de la Lettonie, dans la partie historique. À proximité, se trouvent la principale rue piétonne, de nombreux lieux emblématiques comme la mairie, ainsi que des monuments historiques tel l'Opéra national. La vieille ville de Riga est classée au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1997. L'immeuble a un usage mixte, avec des commerces au niveau rue et des bureaux dans les étages. Des travaux ont été réalisés en 2011 pour accueillir les commerces, et la façade est en cours de restauration. L'immeuble compte un seul locataire pour la partie bureau, FKTK (Commission des marchés financiers et des capitaux). Il s'agit d'une institution publique autonome qui supervise les banques lettones, les compagnies d'assurance et certaines sociétés financières. Elle veille à renforcer la stabilité, la compétitivité et le développement des marchés financiers et des capitaux, ainsi que la protection des intérêts des investisseurs et des personnes assurées. Par ailleurs, l'immeuble compte principalement quatre autres petits locataires pour la partie commerciale : un café, deux magasins de souvenirs et une supérette.



L'impact de la COVID-19

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

Lancée en 2020, la jeunesse d'EURION, qui aurait pu être une faiblesse, aura été une force.



VINCENT DOMINIQUE
DIRECTEUR GÉNÉRAL

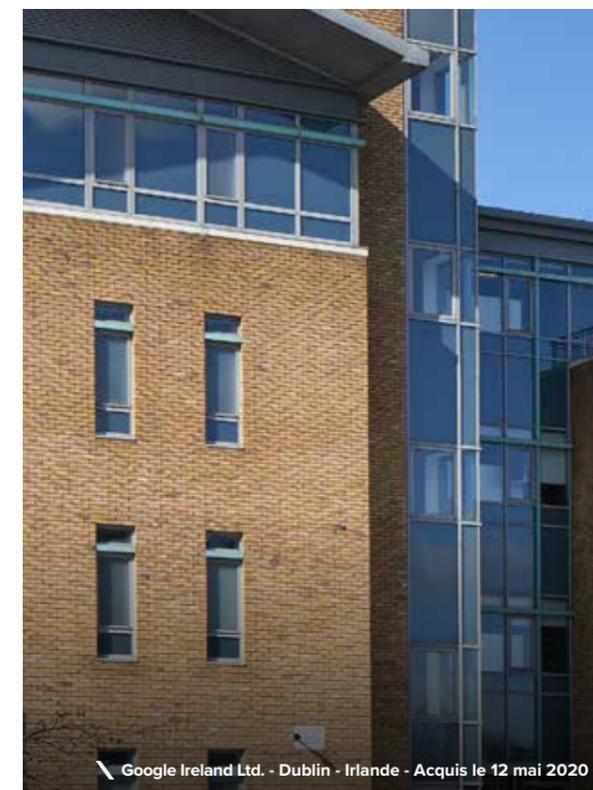
Comme 1929 ou 2008, 2020 restera comme une année de crise. La pandémie de la COVID-19 a mené à des restrictions importantes, qui bien que mises en place de façons différentes selon les pays, ont mis à mal l'économie et ses acteurs de façon globale. Les SCPI sont des fonds immobiliers connectés à la vie des entreprises, et ont donc dû faire face à une situation inédite et délicate.

Certains locataires ont, depuis le premier confinement, contacté les gérants des SCPI pour leur faire part de difficultés de paiement et engager une discussion. Les pays qui ont constitué l'épicentre de la pandémie en Europe, et qui ont été les plus touchés, sont ceux qui ont le plus émis de demandes de report ou de baisse, sans surprise. Mais en se penchant sur la typologie des biens, nous trouvons une deuxième clé d'analyse encore plus prégnante que la géographie : les secteurs de l'économie les plus touchés. En synthèse, davantage que la géographie, c'est bien le secteur d'activité qui a conduit la demande de baisse de loyer. Et, sans surprise, l'hôtellerie et le commerce font sensiblement "la course en tête", faute de chiffre d'affaires.

L'un des aspects clés de la gestion de CORUM est que nous entretenons un dialogue quotidien et direct avec les locataires : il n'y a pas d'intermédiaire. Cela nous permet de bien les connaître, d'anticiper leurs besoins et d'évaluer de façon juste leur situation. Une crise est

souvent imprévisible, d'autant plus lorsque son déclencheur est viral ! Mais il est possible de se préparer aux situations à risque de façon structurelle. Cette relation directe en est une. La diversification géographique et sectorielle, qui est au cœur de la stratégie de CORUM, en est une autre, et peut-être l'une des plus efficaces : par définition, elle constitue un rempart contre les tempêtes locales.

Toutefois EURION, lancée quelques semaines avant le début de la crise, a été épargnée. Elle n'a ainsi pas eu à faire face en 2020 à une vague de demandes de report ou de baisse de loyer, comme ça a été le cas pour CORUM XL et CORUM Origin. Parce qu'elle est une jeune SCPI, avec un patrimoine encore limité, et parce que ses locataires sont solides et issus de secteurs non touchés, la crise a été davantage une opportunité qu'un frein à son développement.



Google Ireland Ltd. - Dublin - Irlande - Acquis le 12 mai 2020

Les éléments financiers

En 2020, les SCPI de CORUM L'Épargne ont atteint et dépassé leur objectif (non garanti). La SCPI Origin a affiché une performance de 6 %, CORUM XL 5,66 %, et la petite nouvelle EURION 10,40 %.

LE FIGARO

ARTICLE PARU
DANS LE FIGARO
EN JANVIER 2021





Google Ireland Ltd. - Dublin - Irlande - Acquis le 12 mai 2020

Le marché des parts

EURION est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée, il existe un risque de perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans minimum. Nous vous rappelons que les chiffres cités ont trait aux années écoulées et que les performances passées ne préjugent pas des performances futures d'EURION.

Date de création :
19 décembre 2019

Date d'ouverture au public :
30 janvier 2020

Prix de souscription de la part au 30/01/2020 : 200 €
Prix de souscription de la part au 31/12/2020 : 200 €
Nominal de la part : 200 €

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

Évolution du capital

| | 2020 |
|---|------------|
| Montant du capital nominal au 31/12 en € | 86 700 406 |
| Nombre de parts au 31/12 | 541 878 |
| Nombre d'associés au 31/12 | 3 107 |
| Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année en k€ | 12 394 |
| Prix d'entrée ^[1] au 31/12 en € | 200 |

[1] Prix payé par le souscripteur.

Évolution du prix de la part

| | 2020 |
|--|---------|
| Prix de souscription au 30/01 | 200 € |
| Dividende brut versé au titre de l'année ^[1] | 20,79 € |
| Taux de rentabilité interne ^[2] | NA |
| Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ^[3] | 10,40 % |
| Variation du prix de la part ^[4] | NA |

[1] Le montant par part du dividende brut pour un associé en jouissance au 1^{er} janvier de l'année.

[2] Taux de rentabilité interne calculé sur 5 ans, mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de part et des revenus distribués. **La SCPI n'ayant pas 5 ans d'existence, cette information ne peut être communiquée.**

[3] Taux de distribution sur valeur de marché, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année 2020 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix acquéreur moyen de l'année 2020 de la part.

[4] Variation du prix acquéreur moyen de la part sur l'année, il correspond à l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 par le prix acquéreur de l'année N-1. **La SCPI n'ayant qu'un an d'existence, cette information ne peut être communiquée.**

Les données financières

Chiffres clés

| | 2020 | |
|---|---------------|-----------------|
| | Total (en k€) | Par part (en €) |
| 1 - COMPTE DE RÉSULTAT^[1] | | |
| Produits de l'activité immobilière | 5 473 | 82,12 |
| Résultat de l'activité immobilière | 1 639 | 24,59 |
| Résultat de l'exercice | 1 322 | 19,84 |
| 2 - VALEURS BILANTIELLES^[2] | | |
| Capital social | 86 700 | 160,00 |
| Total des capitaux propres | 91 581 | 169,01 |
| Immobilisations locatives | 66 815 | 123,30 |
| Titres, parts et actions des entités contrôlées | 0 | 0 |
| Total de l'état du patrimoine | 91 581 | 169,01 |
| 3 - AUTRES INFORMATIONS^[1] | | |
| Résultat distribuable | 1 322 | 19,84 |
| Dividende | 1 321 | 19,82 |
| 4 - PATRIMOINE^[2] | | |
| Valeur vénale des immeubles | 68 730 | 126,84 |
| Valeur comptable | 91 581 | 169,01 |
| Valeur de réalisation | 93 501 | 172,55 |
| Valeur de reconstitution | 113 651 | 209,74 |

[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.

Évolution par part des résultats financiers (en €)

| | 2020 | % du total des revenus |
|--|--------------|------------------------|
| Recettes locatives brutes | 24,29 | 98,6 % |
| Produits financiers ^[1] | 0,00 | 0,0 % |
| Produits divers | 0,33 | 1,4 % |
| Transfert de charges | 0,00 | 0,0 % |
| TOTAL REVENUS^[2] | 24,63 | 100,0 % |
| Commission de gestion | 2,98 | 12,1 % |
| Autres frais de gestion | 1,80 | 7,3 % |
| Entretien du patrimoine | 0,00 | 0,0 % |
| Charges financières | 0,00 | 0,0 % |
| Charges locatives non récupérables | 0,00 | 0,0 % |
| SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES | 4,78 | 19,4 % |
| Amortissements nets ^[3] | 0,00 | 0,0 % |
| Provisions nettes ^[3] | 0,01 | 0,0 % |
| SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES | 0,01 | 0,0 % |
| TOTAL CHARGES^[4] | 4,79 | 19,4 % |
| RÉSULTAT COURANT | 19,84 | 80,6 % |
| Résultat exceptionnel | 0,00 | 0,0 % |
| Variation report à nouveau | -0,02 | -0,1 % |
| Revenus distribués avant PF et PS | 19,82 | 80,5 % |
| <i>Revenus distribués après PF et PS</i> | <i>19,82</i> | <i>80,5 %</i> |

[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 souscriptions prélevées sur la prime d'émission.

Emploi des fonds (en k€)

| | Durant l'année 2020 | Total au 31/12/2020 |
|--|---------------------|---------------------|
| Fonds collectés | 107 765 | 107 765 |
| Emprunts | 0 | 0 |
| Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission | 3 791 | 3 791 |
| Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission | 12 394 | 12 394 |
| Achats / cessions d'immeubles et travaux immobilisés | 66 815 | 66 815 |
| Plus-values réalisées sur cessions d'actifs | 0 | 0 |
| SOMMES RESTANT À INVESTIR | 24 764 | 24 764 |

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.

| | 31/12/2020 |
|--|----------------|
| VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE | 0 |
| RESSOURCES DE L'EXERCICE | |
| Bénéfice de l'exercice | 1 322 |
| Cessions d'actifs ^[1] | 0 |
| Augmentation de capital (prime d'émission nette) | 91 579 |
| Régularisation des immobilisations incorporelles | 0 |
| Variation des dettes hors solde sur dividendes | 10 398 |
| Dotations aux provisions | 7 |
| TOTAL DES RESSOURCES | 103 307 |
| EMPLOIS DE L'EXERCICE | |
| Variation des valeurs réalisables | -1 784 |
| Acquisitions d'immeubles | 66 815 |
| Solde du dividende de l'exercice précédent | 0 |
| Acomptes sur dividendes de l'exercice ^[2] | 1 015 |
| Reprise d'amortissements et de provision | 2 |
| TOTAL DES EMPLOIS | 66 048 |
| VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE | 37 258 |

[1] Plus-values sur cession d'actifs.

[2] Acomptes 2020.

Comptes annuels de l'exercice 2020

État du patrimoine (en k€)

| | 2020 | |
|--|----------------------|------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| Terrains et constructions locatives ^[1] | 66 635 | 68 730 |
| Immobilisations en cours | 180 | - |
| Titres de participation | 0 | 0 |
| Charges à répartir | - | - |
| Provisions liées aux placements immobiliers | -5 | 0 |
| TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS | 66 810 | 68 730 |
| Actifs immobilisés | - | - |
| Locataires | 40 | 40 |
| Autres créances | 56 | 56 |
| Placements et disponibilités | 37 258 | 37 258 |
| Provisions pour risques et charges | - | - |
| Dettes financières | -312 | -312 |
| Dettes d'exploitation | -10 445 | -10 445 |
| TOTAL AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION | 26 597 | 26 597 |
| TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF | -1 827 | -1 827 |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES | 91 581 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[2] | | 93 501 |

[1] Ce montant inclut les frais d'acquisitions.

[2] Cette valeur correspond à la 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 01/07/1971.

Tableau de variation des capitaux propres (en k€)

| | Ouverture au 19/12/2019 | Mouvements | Clôture au 31/12/2020 |
|---------------------------------------|----------------------------|------------|--------------------------|
| CAPITAL | 0 | 86 700 | 86 700 |
| Capital souscrit | 0 | 86 700 | 86 700 |
| PRIME D'ÉMISSION NETTE | 0 | 4 879 | 4 879 |
| Prime d'émission HT | 0 | 21 064 | 21 064 |
| Prélèvement sur prime d'émission | 0 | -16 185 | -16 185 |
| ÉCARTS D'ÉVALUATION | 0 | 0 | 0 |
| RÉSERVES ET REPORT À NOUVEAU | 0 | 0 | 0 |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE | - | - | - |
| Résultat au 31/12/20 | - | 1 322 | 1 322 |
| Acomptes sur distribution au 31/12/20 | - | -1 321 | -1 321 |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES | 0 | 91 581 | 91 581 |

Engagement hors bilan (en k€)

| | 31/12/2020 |
|---|------------|
| Dettes garanties | - |
| Engagements donnés sur les placements immobiliers | - |
| Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers | - |
| Garanties données | - |
| Garanties reçues | 88 |
| Avals, cautions | - |
| TOTAL | 88 |

Compte de résultat (en k€)

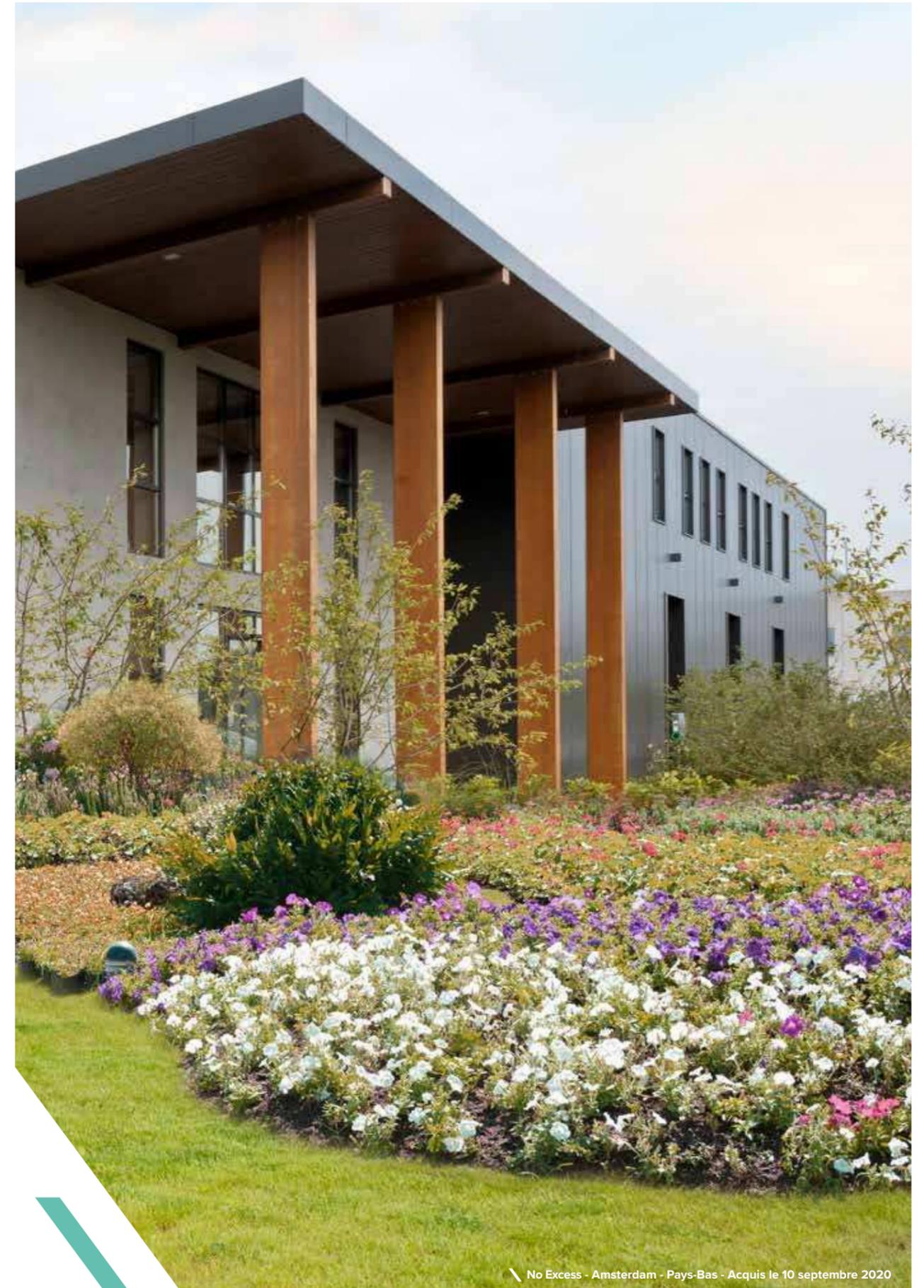
| Activité immobilière | 2020 |
|--|---------------|
| PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | |
| Loyers | 1 619 |
| Charges facturées | 41 |
| Produits des participations contrôlées | - |
| Produits annexes | 22 |
| Reprise de provisions | - |
| Transfert de charges immobilières | 3 791 |
| TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS | 5 473 |
| CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 41 |
| Travaux de gros entretien | - |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | - |
| Dotation aux provisions pour gros entretien | 3 |
| Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers | - |
| Autres charges immobilières | 3 791 |
| Charges sur acquisitions non réalisées | 0 |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés | - |
| TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES | 3 834 |
| RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II) | 1 639 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | |
| Reprise d'amortissement d'exploitation | - |
| Reprise de provisions d'exploitation | 2 |
| Transferts de charges d'exploitation ^[1] | 12 394 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | - |
| TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION | 12 396 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | |
| Commissions de la société de gestion ^[2] | 12 593 |
| Charges d'exploitation de la société | - |
| Diverses charges d'exploitation | 116 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | - |
| Dotations aux provisions d'exploitation | 4 |
| Dépréciation des créances douteuses | - |
| TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION | 12 713 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II) | -316 |

[1] Les transferts de charges d'exploitation correspondent aux commissions de souscription.
[2] Dont les commissions de souscription pour 12 394 €.

...

Compte de résultat (en k€) (suite)

| | 2020 |
|--|--------------|
| PRODUITS FINANCIERS | |
| Dividendes des participations non contrôlées | - |
| Produits d'intérêts des comptes courants | - |
| Autres produits financiers | 0 |
| Reprise de provisions sur charges financières | - |
| TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS | 0 |
| CHARGES FINANCIÈRES | |
| Charges d'intérêts des emprunts | 0 |
| Charges d'intérêts des comptes courants | - |
| Autres charges financières | 0 |
| Dépréciations | - |
| TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES | 0 |
| RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II) | 0 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | |
| Produits exceptionnels | - |
| Reprise de provisions exceptionnelles | 0 |
| TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS | 0 |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | |
| Charges exceptionnelles | - |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | 0 |
| TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES | 0 |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II) | 0 |
| RÉSULTAT NET (A+B+C+D) | 1 322 |



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

Annexe aux comptes

Les données financières présentées ci-après sont relatives au premier exercice comptable d'une durée de 13 mois. Il n'y a donc pas de comparatif avec un exercice précédent. L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes établis conformément :

- aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif 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 bilantielles" 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 bilantielles) 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 EURION, les "valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente 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 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 bilantielles, 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 19/12/2019 | Augmentation | Diminution | Valeurs brutes au 31/12/2020 |
|-------------------------------------|------------------------------|---------------|------------|------------------------------|
| Terrains et constructions locatives | 0 | 65 880 | 0 | 65 880 |
| Immobilisations en cours | 0 | 180 | 0 | 180 |
| Frais d'acquisition | 0 | 755 | 0 | 755 |
| Titres de participation | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 0 | 66 815 | 0 | 66 815 |

Détail des immobilisations en cours (en k€)

| | 2020 | |
|--------------|--------------------|------------------|
| | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| Riga | 180 | 0 |
| TOTAL | 180 | 0 |

État des provisions gros entretien (en k€)

| | Provision au 19/12/2019 | Dotation | | Reprise | | Provision au 31/12/2020 |
|---------|-------------------------|------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-------------------------|
| | | Immeubles acquis | Patrimoine existant | Immeubles cédés | Patrimoine existant | |
| Montant | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 3 |

| | Date début | Montant provision |
|----------------------------------|------------|-------------------|
| Dépenses prévisionnelles sur N+1 | 01/01/21 | 0 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+2 | 01/01/22 | 0 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+3 | 01/01/23 | 3 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+4 | 01/01/24 | 0 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+5 | 01/01/25 | 0 |
| TOTAL | | 3 |

Immobilisations financières

Néant.

Les autres immobilisations financières (en k€)

| | 19/12/2020 | Versements | Remboursements | 31/12/2020 |
|--------------------------|------------|------------|----------------|------------|
| Dépôts et cautionnements | 0 | 312 | 0 | 312 |
| TOTAL | 0 | 312 | 0 | 312 |

Dettes financières

Néant.

Informations relatives aux capitaux propres

Résultat de l'exercice (en k€)

| | 2020 |
|--|--------------|
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE RESSORT | 1 322 |
| Report à nouveau utilisé | 0 |
| Distribution des acomptes sur dividendes de janvier à décembre | 1 321 |
| TOTAL REPORT À NOUVEAU | 1 |

Valeurs de la société au 31 décembre 2020

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 (en k€) pour un nombre de parts de 541 878 au 31 décembre 2020.

| | 2020 (en k€) | 2020 par part |
|---|-----------------|------------------|
| Placements immobiliers | 66 810 | - |
| Autres actifs nets ^[1] | 24 771 | - |
| VALEUR COMPTABLE | 91 581 | 169,01 € |
| Valeur vénale des immobilisations locatives | 68 730 | - |
| Autres actifs nets ^[1] | 24 771 | - |
| VALEUR DE RÉALISATION | 93 501 | 172,55 € |
| Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice ^[2] | 6 512 | 9,47 % |
| • Frais de notaire et droits d'enregistrement 8,33 % + frais de commercialisation 1,14 % | 6 512 | 9,47 % |
| Commissions de souscription au moment de la reconstitution | 13 638 | 12,00 % |
| • 12 % TTC (commissions de souscription + frais de recherche) | 13 638 | 12,00 % |
| VALEUR DE RECONSTITUTION | 113 651 | 209,74 € |

[1] Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous 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 2020.

Événements postérieurs à la clôture

L'exercice 2021 a débuté dans un contexte d'incertitudes du fait de la pandémie liée à la COVID-19, tant au niveau national qu'au niveau international. Il est encore difficile d'évaluer un impact sur les activités de la société et ses résultats en 2021,

lequel serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

Détail des créances

| Décomposition des postes du bilan (en k€) | 2020 |
|---|------------|
| CRÉANCES LOCATAIRES | |
| Créances locataires | 40 |
| Créances douteuses | 0 |
| Dépréciation des créances locataires | 0 |
| TOTAL | 40 |
| AUTRES CRÉANCES | |
| Intérêts ou dividendes à recevoir | 0 |
| État et autres collectivités | 51 |
| Syndics | 0 |
| Associés créances | 0 |
| Autres débiteurs | 5 |
| Charges constatées d'avance | 267 |
| TOTAL | 323 |
| TOTAL LOCATAIRES, COMPTES RATTACHÉS ET AUTRES CRÉANCES | 363 |

Détail des dettes

| Décomposition des postes du bilan (en k€) | 2020 |
|--|---------------|
| Emprunts | 0 |
| Concours bancaires courants | 0 |
| TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT | 0 |
| TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS | 312 |
| Locataires créditeurs | 984 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 1 505 |
| États et autres collectivités | 149 |
| Associés créditeurs | 7 497 |
| Dettes sur distribution | 3 |
| Produits constatés d'avance | 2 093 |
| TOTAL DES AUTRES DETTES | 12 233 |

Informations relatives au compte de résultat (en k€)

Produits de l'activité immobilière

| | |
|--|--------------|
| Loyers | 1 619 |
| Charges facturées | 41 |
| Produits des participations contrôlées | 0 |
| Produits annexes | 22 |
| Reprise de provisions | 0 |
| Transfert de charges immobilières | 3 791 |
| TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS | 5 473 |

Les loyers et les charges facturées représentent 30 % des produits liés à l'activité.
Les transferts de charges immobilières correspondent aux droits d'enregistrement.

Charges de l'activité immobilière

| | |
|--|--------------|
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 41 |
| Travaux de gros entretien | 0 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 0 |
| Dotation aux provisions pour gros entretien | 3 |
| Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers | 0 |
| Autres charges immobilières | 3 791 |
| Charges sur acquisitions non réalisées | 0 |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés | 0 |
| TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES | 3 834 |

Les charges de l'activité immobilière se décomposent comme suit :

- les charges, ayant leur contrepartie en produits pour 41 k€, sont composées des charges refacturées ;
- les dotations aux provisions pour gros entretien représentent 3 k€.

Les autres charges immobilières (3 791 k€) correspondent aux charges non récupérées, et plus particulièrement aux droits d'enregistrement liés aux acquisitions de l'exercice.

Produits d'exploitation de la société

Le solde des produits d'exploitation d'un montant de 12 396 k€ concerne principalement le poste de transfert de charges d'exploitation pour 12 394 k€ et correspond aux commissions de souscription.

Charges d'exploitation de la société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion a perçu, au titre de l'exercice 2020, 12 593 k€ décomposés comme suit :

- 12,4 % HT des produits locatifs HT encaissés au titre des honoraires de gestion soit 199 k€ ;
- 12 % HT du prix de souscription soit 12 394 k€.

Les autres charges d'exploitation d'un total de 120 k€ sont constituées principalement de :

- honoraires et frais divers pour 70 k€ ;
- publicité pour 23 k€ ;
- services bancaires pour 20 k€ ;
- dotation PGE pour 4 k€.

Résultat financier

Néant.

Résultat exceptionnel

Néant.

Autres informations

Engagements hors bilan

Cautions / garanties reçues de la part des locataires : les garanties reçues correspondent aux engagements pris par nos 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.

Informations relatives au patrimoine

Tableau de composition du patrimoine (en k€)

| | 2020 | |
|--|--------------------|------------------|
| | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES^[1] | | |
| Bureau | 55 580 | 57 800 |
| Activité | 0 | 0 |
| Commerce | 5 600 | 5 700 |
| Logistique | 4 880 | 5 230 |
| Santé | 0 | 0 |
| Hôtel | 0 | 0 |
| TOTAL | 66 060 | 68 730 |

[1] Les terrains et constructions locatives prennent en compte les immobilisations en cours.

Inventaire détaillé

| Région | Typologie | Surface en m ² | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM en k€ | Droits, taxes et frais d'acquisition en k€ | Prix de revient | Estimation 2020 en k€ |
|---------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------|------------------------------|--|-----------------|-----------------------|
| IRLANDE | | | | | | | |
| COMMERCE | | | | | | | |
| | Aldi Cork | 1 584 | 25/03/2020 | 6 125 | 525 | 5 600 | 5 700 |
| BUREAU | | | | | | | |
| | Sandyford - Dublin | 4 507 | 12/05/2020 | 19 030 | 1 500 | 17 530 | 18 100 |
| | Citywest - Dublin | 4 903 | 30/10/2020 | 22 406 | 1 606 | 20 800 | 21 000 |
| PAYS-BAS | | | | | | | |
| LOGISTIQUE | | | | | | | |
| | No Excess - Amsterdam | 3 709 | 10/09/2020 | 5 313 | 433 | 4 880 | 5 230 |
| LETTONIE | | | | | | | |
| BUREAU ET COMMERCE | | | | | | | |
| | Riga | 2 763 | 13/11/2020 | 10 826 | 276 | 10 550 | 10 700 |
| ITALIE | | | | | | | |
| BUREAU | | | | | | | |
| | Milan | 5 275 | 18/12/2020 | 6 905 | 205 | 6 700 | 8 000 |
| TOTAL | | 22 741 | | 70 606 | 4 546 | 66 060 | 68 730 |

Frais de gestion

| Frais de gestion | Taux | Base | Montants 2020 |
|--|------------|--|---------------|
| Commission de gestion en zone euro | 12,40 % HT | Loyers HT encaissés et produits financiers nets | 199 k€ |
| Commission de souscription | 12 % TTI | Prix de souscription lors des augmentations de capital | 12 394 k€ |
| Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers | 5 % TTI | Prix net vendeur si la plus-value excède 5 % | 0 |
| Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux | 1 % HT | Montant des travaux | 0 |



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

Rapports et projets de résolutions à l'Assemblée Générale



Google Ireland Ltd. - Dublin - Irlande - Acquis le 12 mai 2020

Rapports

Rapport de la société de gestion

Caractéristiques principales au 31 décembre 2020

| | |
|--------------------------------|-----------|
| • Capital nominal | 86 700 k€ |
| • Distribution 2020 (par part) | 20,79 € |
| • Valeur IFI 2020* (par part) | 129,37 € |

* Cette valeur correspond à la valeur pouvant être retenue pour les associés assujettis à l'IFI.

| | |
|--|------------|
| • Capitalisation (en prix de souscription) | 108 376 k€ |
| • Nombre de parts | 541 878 |
| • Nombre d'associés | 3 107 |
| • Distribution estimée 2021 (par part) | 9 € |

PRÉSENTATION DES MISSIONS DE VALORISATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EFFECTUÉES PAR L'EXPERT IMMOBILIER

Les immeubles acquis cette année ont fait l'objet d'une expertise au cours du mois de décembre 2020. 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 98,6 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2020.

Les charges sont essentiellement composées par :

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

L'ensemble des charges nettes représente 19,4 % des loyers quittancés de EURION.

Occupation des immeubles

| Mouvements et vacances locatives | 31/12/2020 |
|--|------------|
| Superficie totale (m ²) | 22 804 |
| Surface vacante (m ²) | 1 564 |
| Taux d'occupation physique (TOP) ^[1] | 98,3 % |
| Taux d'occupation financier (TOF) ^[2] | 100 % |

[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 2020 SONT LES SUIVANTES, TOUS LES IMMEUBLES ÉTANT EN COURS DE RELOCATION :

- 1 local commercial pour un total de 1 564 m² à Dublin-City West

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

| | Bureau | Commerce | Activité | Santé | Logistique | Hôtel | TOTAL |
|--------------|-----------|-----------|----------|----------|------------|----------|------------|
| France | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Europe | 82 | 13 | 0 | 0 | 5 | 0 | 100 |
| TOTAL | 82 | 13 | 0 | 0 | 5 | 0 | 100 |

Composition du patrimoine immobilier : surface en % du total

| | Bureau | Commerce | Activité | Santé | Logistique | Hôtel | TOTAL |
|--------------|-----------|-----------|----------|----------|------------|----------|------------|
| France | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Europe | 78 | 11 | 0 | 0 | 11 | 0 | 100 |
| TOTAL | 78 | 11 | 0 | 0 | 11 | 0 | 100 |

Rapport du Conseil de surveillance

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 2020.

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 11 mars 2021, 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 EURION a collecté sur l'année 2020, qui est l'année de son lancement, 103 millions d'euros. Au 31 décembre 2020, la capitalisation d'EURION s'élève à 108 millions d'euros et la SCPI compte 3 107 associés.

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

Au cours de l'année 2020, tous les investissements ont été effectués hors de France : six actifs immobiliers acquis pour un total de 70 M€ acte en main. Les immeubles acquis en 2020 sont à usage de bureaux (76 %), commerces (16 %) et logistique (8 %). Le taux de rendement moyen à l'acquisition pour ces investissements est de 6,75 % acte en main. La durée ferme moyenne des baux restant à courir des locataires est de 8,1 ans.

Le patrimoine de la SCPI au 31 décembre 2020 est réparti entre quatre pays de la zone euro : 65 % en Irlande, 15 % en Lettonie, 12 % en Italie et 8 % aux Pays-Bas. Pris dans leur ensemble, les immeubles composant le patrimoine ont une valeur de 68 730 000 €.

Sur l'exercice 2020, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à 12 394 496,55 €. Les honoraires de gestion se sont élevés à 198 540,64 €.

La stratégie d'investissement menée depuis la création de votre SCPI permet une diversification tant en termes de localisation géographique que de typologie immobilière des acquisitions. Il est à préciser que ce patrimoine est quasi intégralement loué avec un taux d'occupation financier de 100 %.

La crise sanitaire n'a eu aucun impact sur la performance de la SCPI.

Au-delà des propositions de résolution soumises à l'Assemblée Générale mixte relatives à la clôture annuelle des comptes, il est proposé à l'Assemblée Générale mixte :

- de renouveler le montant des jetons de présence versés aux membres du Conseil ;
- de modifier la dénomination sociale de la SCPI.

Nous n'avons pas d'observation sur l'ensemble des résolutions proposées par la société de gestion aux associés et vous invitons, en conséquence, à adopter l'ensemble de ces résolutions nécessaires au bon déroulement et développement de la vie de votre SCPI.

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2020

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 EURION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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.

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 12 décembre 2019 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de la COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits. C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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 l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement CRC 99-06 du 23 juin 1999 ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- les montants indiqués dans la colonne "valeurs estimées" de l'état du patrimoine et plus précisément sur les valeurs des placements immobiliers : nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

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.

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 la loi.

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.441-4 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 applicable 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 à 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 18 MARS 2021

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS
COMMISSAIRES AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE
RÉGIONALE DE PARIS

STÉPHANE LIPSKI

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2020

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.

En application de l'article L.214-106 précité, nous avons été informés des conventions suivantes qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé. Ces conventions sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale :

- commission de gestion. Cette commission se base sur un pourcentage (12,4 % HT) des loyers (HT) encaissés et des produits nets de la période. Au 31 décembre 2020, la commission de gestion s'élève à 198 540,64 € ;
- commission de souscription. Cette souscription se base sur un pourcentage (12 % TTI) de chaque nouvelle souscription encaissée. Au 31 décembre 2020, la commission de souscription s'élève à 12 394 496,55 € ;
- commission d'arbitrage. Cette commission se base sur un pourcentage (5 % TTI) du prix net vendeur si la plus-value est supérieure à 5 % du prix de vente. Au 31 décembre 2020, aucune commission d'arbitrage n'a été versée à la société de gestion.

FAIT À PARIS, LE 18 MARS 2021

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS
COMMISSAIRES AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE
RÉGIONALE DE PARIS

STÉPHANE LIPSKI

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 par la Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) présente depuis la création de la société de gestion et par son équipe composée de personnes dédiées à la conformité, au contrôle interne ou encore à l'audit.

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

- un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- 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 leur mise en œuvre ainsi que de la gestion du risque.

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 mission double 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 existant. L'objectif est de décrire et expliquer les mesures et les procédures employées par la société de gestion pour gérer les risques auxquels elle est exposée dans la réalisation de l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités.

L'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 doit mettre en place un dispositif de contrôle permanent et périodique.

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

- **les contrôles opérationnels de 1^{er} niveau** réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles ;
- **les contrôles permanents de 2^e niveau** réalisés par l'équipe

contrôle interne, point central du dispositif de conformité et de contrôle interne, en charge de la relation avec l'autorité de contrôle (l'Autorité des marchés financiers), qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance ;

- **les contrôles périodiques de 3^e 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 annuel. Le Comité d'audit 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 annuel et peuvent être adaptés ou renforcés en fonction de l'évolution de l'activité et des évolutions réglementaires. Le plan de contrôle 2020 intègre ainsi les nouvelles contraintes réglementaires, notamment, par exemple, les exigences liées à la 5^e directive européenne relative à la lutte contre le blanchiment et financement du terrorisme.

CORUM Asset Management dispose d'une organisation et de procédures formalisées. Cette organisation se traduit par la mise en place :

- d'un règlement intérieur, conforme au droit du travail et aux dispositions de la réglementation en matière de gestion de portefeuille pour le compte de tiers ;
- d'un code de déontologie qui détaille les obligations principales de la société de gestion, des dirigeants, et collaborateurs ;
- d'un recueil de procédures relatives à la conformité et au contrôle interne de l'ensemble des activités et obligations de la société de gestion et de ses fonds gérés.

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 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.

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.

L'ORGANISATION DE LA CONFORMITÉ

L'équipe conformité rattachée à la 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 doit disposer d'un dispositif de veille réglementaire qui lui permet d'être attentif aux modifications réglementaires ou aux revirements jurisprudentiels dans l'intérêt de la société de gestion et des clients.

L'ensemble des documents contractuels ainsi que tous les documents promotionnels ou à caractère informatif doivent faire l'objet d'une analyse a priori obligatoire. L'étude de la documentation de EURION est archivée dans un logiciel permettant d'historiser les accords ou les rejets effectués par la conformité. Pour information, environ 600 documents divers sont revus chaque année.

Par ailleurs, l'équipe conformité s'est dotée d'un dispositif de traitement des réclamations qui permet de suivre individuellement chaque requête de nos clients. D'autre part, les fraudes externes subies par des prospects victimes font également l'objet d'un suivi dédié.

Pour finir, conformément à ces procédures, les opérations relatives aux investissements, relocations et cessions sont également systématiquement étudiées.

L'ACCOMPAGNEMENT RÉGLEMENTAIRE DES ÉQUIPES OPÉRATIONNELLES

Soucieuse de respecter la réglementation et de sensibiliser les acteurs pour qu'ils s'imprègnent de ces valeurs, la 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 qui évolue sur des fonctions spécifiques bénéficie d'un entretien déontologique sur mesure lors de son arrivée. L'ensemble des collaborateurs ont par ailleurs été formés et sensibilisés sur l'exercice 2020, notamment la formation annuelle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ou encore celle relative à la cybersécurité, d'autant plus importante en cette année particulière.

L'équipe conformité s'assure 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 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 EURION à travers notamment le Fil d'actualités trimestriel.

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.

Il est précisé que, dans le cadre de sa politique d'investissement, CORUM Asset Management ne prend pas en compte simultanément les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

La gestion mise en œuvre à travers les fonds n'est pas dictée ni restreinte par ces principes. Cependant, la société de gestion mène ses politiques d'investissement en prêtant une attention particulière aux normes environnementales et sociales et attache une forte importance au caractère "vert" de son patrimoine.

LES CHALLENGES DE 2021

À l'heure du numérique, CORUM Asset Management continue de déployer des outils permettant la digitalisation de son dispositif et notamment des contrôles de premier et deuxième niveau. L'audition de nombreuses start-up spécialisées dans les REGTECH sont encore en cours afin d'identifier les acteurs digitaux qui permettront d'informatiser le dispositif de contrôle interne.

Une réflexion est menée afin de considérer l'intégration de critères extra-financiers (environnementaux, sociaux, et de gouvernance) et la prise en compte des risques en matière de durabilité dans la stratégie de CORUM Asset Management.

Les évolutions réglementaires

CORUM Asset Management intègre les exigences réglementaires portant sur la gestion de la liquidité, les obligations de reporting, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres et l'évaluation indépendante des actifs détenus. CORUM Asset Management s'assure tout au long de l'année de la mise en œuvre et du respect des réglementations en vigueur et notamment de toutes les exigences relatives à la directive européenne AIFM mais aussi à toute nouvelle réglementation mise en place.

L'année 2020 a été également marquée par le déploiement opérationnel de la 5^e directive européenne sur la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme qui a renforcé l'approche par les risques lors de l'entrée en relation avec un client, locataire ou encore lors des transactions immobilières.

Le Règlement général sur la protection des données a également eu encore une forte incidence sur le dispositif en 2020 avec le renforcement de la sécurité informatique dans un contexte de travail à distance et digitalisation forte des process et relation avec les tiers. Le devoir d'information des associés et la protection des données à caractère personnel sont au cœur des préoccupations quotidiennes, tout comme la sécurisation des données de nos clients. C'est pourquoi la politique de protection des données régulièrement révisée est disponible sur le site Internet.

Gestion de la liquidité et de l'endettement

Afin de suivre la liquidité de votre SCPI 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 EURION, sa stratégie d'investissement, à son profil de liquidité, à sa typologie d'investisseurs et à sa politique de remboursement.

L'Assemblée Générale ordinaire du 26 mars 2020 a fixé le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société à 333 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 EURION au 31 décembre 2020 est de 0 %.

Gestion des fonds propres

La directive AIFM a introduit un renforcement des fonds propres réglementaires, qui se doivent d'être complétés soit par des fonds propres complémentaires soit par une assurance de responsabilité civile. En conséquence, CORUM Asset Management a renforcé ses fonds propres réglementaires au regard de son activité et de l'accroissement de ses encours et s'assure annuellement que le pourcentage de fonds propres supplémentaires est suffisant au regard notamment de sa cartographie des risques.

Évaluation indépendante

Le recours à un évaluateur indépendant a été introduit, pour évaluer de manière indépendante la valeur des actifs des SCPI. EURION a tout d'abord recours à un expert immobilier répondant à toutes les exigences et garanties professionnelles. Celui-ci évalue tous les cinq ans les actifs immobiliers détenus en patrimoine et actualise ces valeurs les quatre années suivantes. 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.

Informations des associés

L'information délivrée aux associés est notre priorité. Aussi, les documents d'information qui vous sont adressés tout au long de l'année (Fil d'actualités, rapport annuel...) sont enrichis d'indicateurs clés vous permettant de suivre l'actualité et le développement de EURION en toute transparence. Désormais un document d'informations clés actualisé chaque année est également mis à disposition des associés avec l'ensemble de la documentation légale.

Politique de rémunération

Dans le cadre de ses politiques, CORUM Asset Management s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de ses collaborateurs basée sur l'atteinte de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, tenant compte de son organisation, de son activité et des actifs gérés, ne favorisant pas la prise de risque conformément à la réglementation. Cette politique est contrôlée et révisée annuellement.

Conformément à l'article 22 de la directive AIFM 2011/61/UE, il est précisé que la politique de rémunération de la société de gestion se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

Pour chaque bénéficiaire, les rémunérations variables brutes répondent à des critères objectifs et cumulatifs et sont attribuées annuellement : sur la base de critères spécifiques et des objectifs individuels résultant de critères financiers et non financiers et fondés sur les objectifs définis lors des entretiens annualisés :

- pour les gérants, dirigeants et directeurs : performances des fonds gérés, rentabilité des activités accessoires, management, motivation ;
- pour l'équipe commerciale et marketing : information et explication de l'offre, accompagnement et suivi dans le montage financier et le processus de souscription, fidélisation de nos clients ;
- pour l'équipe conformité et contrôle interne : résultat des contrôles réalisés ou supervisés par elle-même et/ou avec un prestataire externe indépendant, non renouvellement des anomalies détectées ;
- pour les autres directeurs : performance et efficacité, réalisation des objectifs fixés sur l'atteinte des objectifs de résultat de la société de gestion.

Le montant total des rémunérations brutes de l'ensemble du personnel de la société de gestion s'élève à 6 136 k€ pour 74 bénéficiaires sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 83 % et de rémunérations variables à hauteur de 17 %.

Le montant des rémunérations brutes du personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques, vendeurs) au sens des directives AIFM (34 personnes au 31/12/2020) s'élève à 710 k€, dont 56 % pour les cadres supérieurs et collaborateurs dont les activités ont une incidence sur le profil de risque de la SCPI EURION.

Projets de résolutions à l'Assemblée Générale mixte du 20 avril 2021

Du ressort de l'Assemblée Générale ordinaire :

L'ensemble des résolutions proposées est agréé par la société de gestion et a reçu un avis favorable du Conseil de surveillance.

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 ces rapports dans toutes leurs parties ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2020 tels qu'ils sont présentés faisant ressortir un résultat net de 1 322 371,71 € et un capital social nominal de 86 700 406,26 €. L'Assemblée Générale ordinaire donne quitus à la société de gestion et au Conseil de surveillance pour leur mission.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de :

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| • Résultat net au 31 décembre 2020 | 1 322 371,71 € |
| • Report à nouveau | 0 € |
| • Résultat disponible à affecter | 1 322 371,71 € |
| • Dividende | 1 320 907,09 € |
| • Report à nouveau après affectation | 1 464,62 € |

TROISIÈME RÉOLUTION

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 | 91 580 899,87 € | 169,01 € |
| Valeur de réalisation | 93 500 559,13 € | 172,55 € |
| Valeur de reconstitution | 113 650 764,17 € | 209,74 € |

QUATRIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

Conformément à l'article 18 des statuts, sur proposition de la société de gestion, l'Assemblée Générale ordinaire fixe à 4 000 € la rémunération à allouer globalement au Conseil de surveillance au titre de l'activité de ses membres pour l'année 2021. 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 RÉOLUTION

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 ordinaire 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.

Du ressort de l'Assemblée Générale extraordinaire :

SEPTIÈME RÉOLUTION

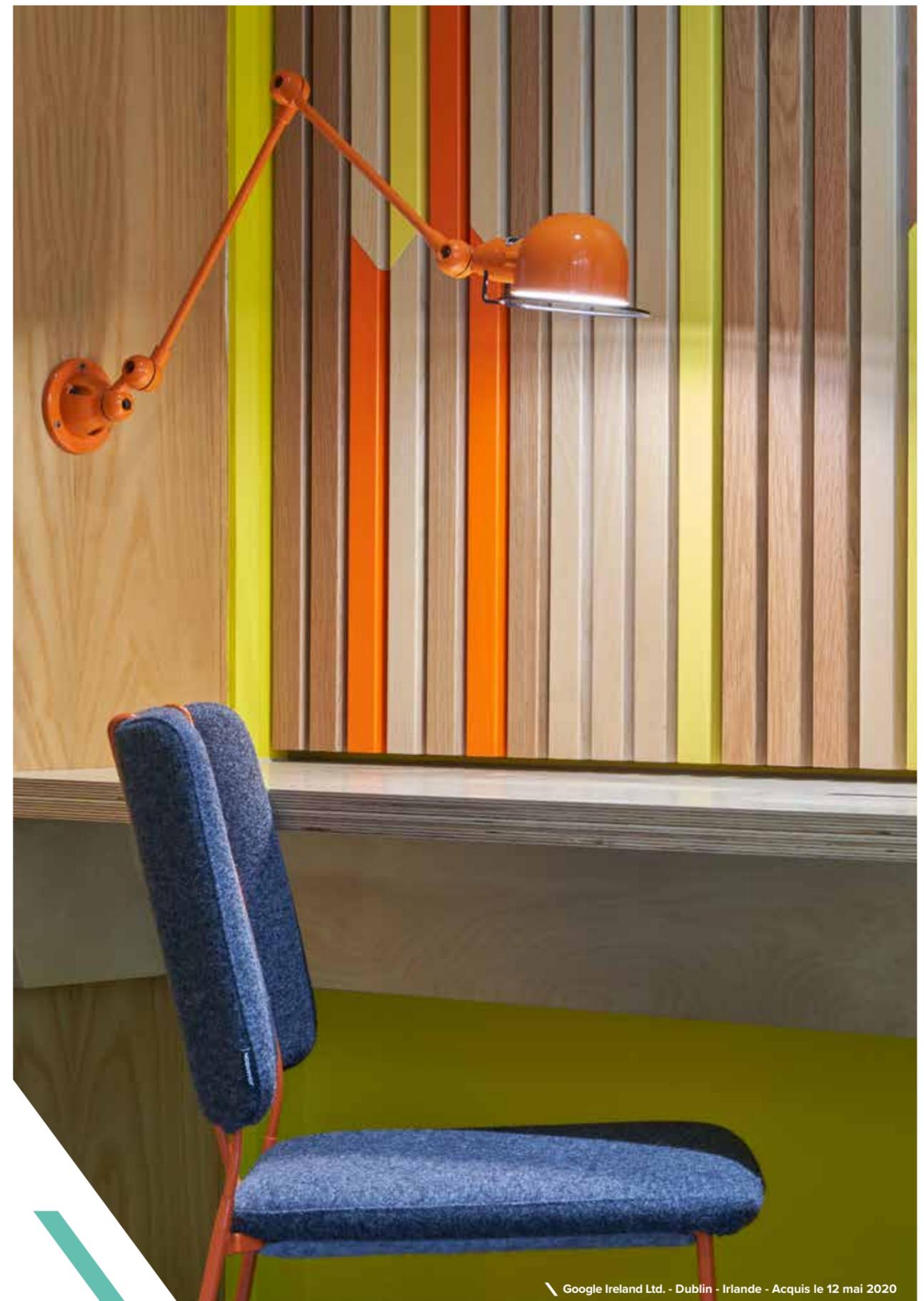
L'Assemblée Générale extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de modifier la dénomination sociale de société. L'article 3 des statuts est désormais rédigé ainsi qu'il suit :

ARTICLE 3 – DÉNOMINATION

La société a pour dénomination : "CORUM EURION".

HUITIÈME RÉOLUTION

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 extraordinaire 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.





Google Ireland Ltd. - Dublin - Irlande - Acquis le 12 mai 2020

EURION

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

- M. Jérôme CRESPIN - Président
- M. Jean-Charles FERRE - Membre
- M. Stéphane GLAVINAZ - Membre
- M. Franck MARCHAND - Membre
- Mme Sandrine NIQUET - Membre
- Guillaume Conjard Patrimoine et Développement, représentée par M. Guillaume CONJARD - Membre
- NP Consulting, représentée par M. Nicolas PEYCRU Membre
- Vermeer Investissement, représentée par M. Franck BRUNEAU Membre

Les mandats de trois ans des membres du Conseil de surveillance prendront fin lors de l'Assemblée Générale de clôture des comptes annuels de l'exercice 2022.

EURION

RCS Paris 880 811 567

1 rue Euler

75008 Paris

Visa AMF SCPI n°20-04 en date du 21 janvier 2020

L'expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

167 quai de la Bataille de Stalingrad

92867 Issy-les-Moulineaux CEDEX

Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Société de gestion

CORUM Asset Management agréée par l'AMF le 14 avril 2011 sous le n° GP-11000012 et au titre de la directive AIFM, 1 rue Euler, 75008 Paris, SAS au capital de 600 000 €, RCS Paris 531 636 546.

CORUM L'Épargne est une marque de CORUM Asset Management.

Les commissaires aux comptes

TITULAIRE

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

19 rue Clément Marot

75008 Paris

Son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice 2025.

Le dépositaire

CACEIS Bank France

1-3 place Valhubert

75013 Paris

CORUM L'Épargne et la voile

Après l'abandon, le rebond ! 2021, UNE ANNÉE AU SERVICE DU COLLECTIF

Pourquoi la voile ?

Pour CORUM L'Épargne, la voile incarne des valeurs de performance, d'engagement, d'authenticité et de gestion du risque. Des valeurs portées par toutes les équipes CORUM L'Épargne en France et à l'international, au quotidien.

« Ce projet sur 4 ans avec Nicolas Troussel est emblématique de notre manière d'envisager l'épargne : pas de performance sans investissement dans la durée. C'est cette idée que nous souhaitons partager avec le grand public. »

FRÉDÉRIC PUZIN
FONDATEUR DE CORUM L'ÉPARGNE

Retour sur 2020

En 2020, nous avons pour objectif de terminer la construction du nouvel IMOCA CORUM L'Épargne et d'être présents au départ du Vendée Globe dans les meilleures conditions possibles. Nicolas Troussel s'est élancé des Sables-d'Olonne le 8 novembre 2020, et a réussi un départ remarquable, avec un passage en tête de la première marque. Malheureusement, alors qu'il pointait en septième position, le bateau a perdu son mât au neuvième jour de course, contraignant Nicolas à l'abandon. Cette participation au Vendée Globe aura toutefois offert une belle visibilité à la marque. Le bateau est actuellement remis en état afin de continuer son programme de courses.

Un duo de légende pour 2021

Pour répondre aux ambitions de ce programme, c'est un coéquipier de premier plan qui sera aux côtés de Nicolas en 2021 : Sébastien Josse. Déjà présent au sein de l'équipe CORUM Sailing en 2020, il a participé à la campagne de préparation au Vendée Globe. Sébastien est un coureur au large connu et reconnu. Vendée Globe, Route du Rhum, Volvo Ocean Race, des transatlantiques et tours du monde en monocoque et multicoque, en solitaire ou en équipage : c'est un grand marin avec une expérience unique au plus haut niveau.

**NICOLAS
TROUSSEL**
SKIPPER
CORUM
L'ÉPARGNE



**SÉBASTIEN
JOSSE**
CO-SKIPPER
CORUM
L'ÉPARGNE



Un programme sportif ambitieux en 2021

Mai / juin

The Ocean Race Europe (en équipage)

8-10 août

Rolex Fastnet (en double)

15-19 septembre

Défi Azimut (en double)

Novembre

Transat Jacques Vabre (en double)



CORUM L'ÉPARGNE

1 rue Euler • 75008 Paris

Tél. +33 1 53 75 87 48

www.corum.fr

