

**CORUM**  
EURION



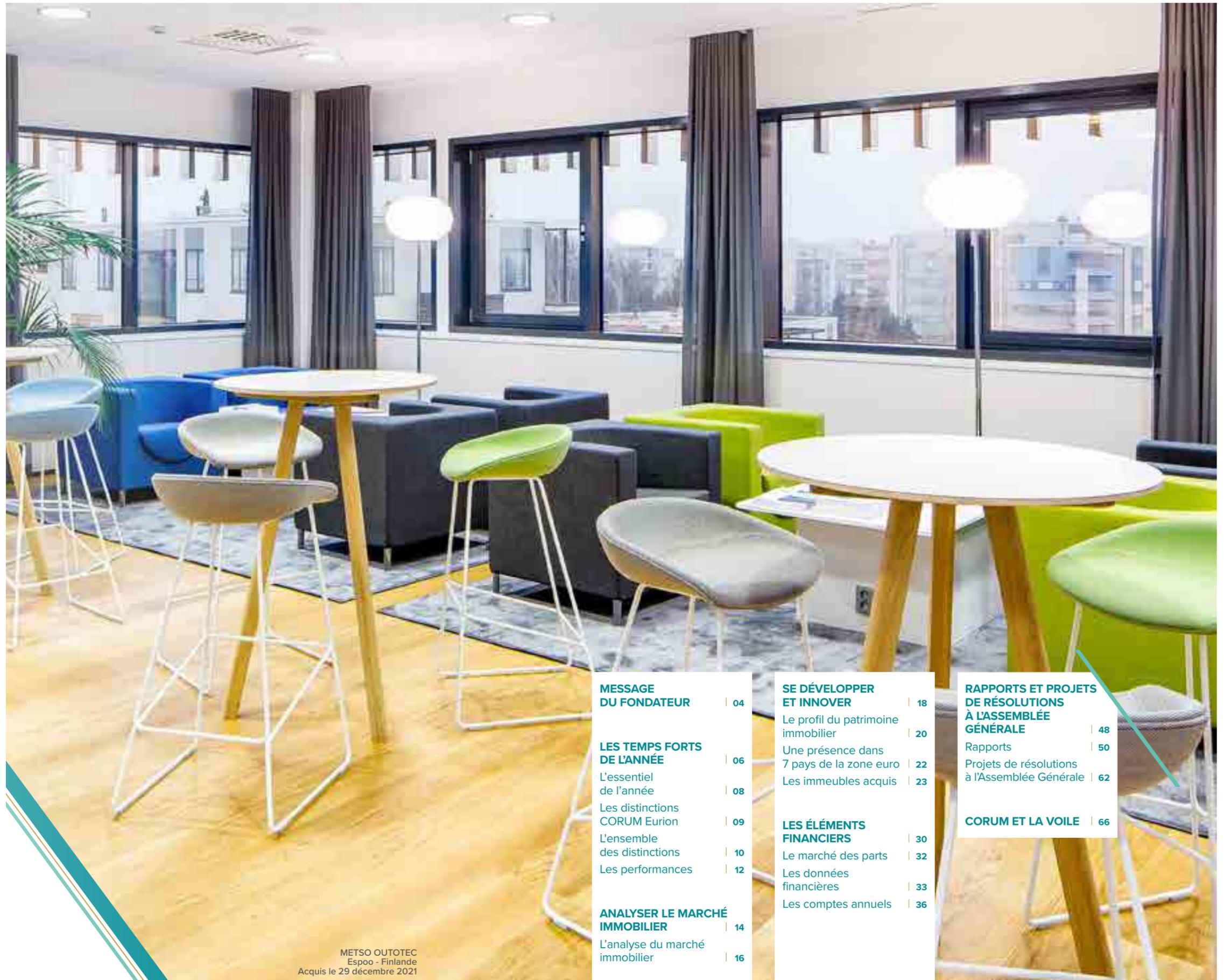
Rapport  
annuel

**20  
21**

**L'essentiel**  
DE VOTRE ÉPARGNE

**CORUM**  
LES NOUVEAUX ÉPARGNANTS

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



## La presse en parle

**BOURSIER.COM** 6 JANVIER 2022

« Lancée en mars 2020 juste après le krach boursier lié à l'arrivée de la pandémie, CORUM Eurion catapulte le rendement de sa première année d'existence à plus de 10 %. Labellisée ISR en 2021, elle sert une performance de 6,12 %, soit 150 points de plus que son objectif annuel. »

**pierropopier** 13 JANVIER 2022

« Le label ISR, obtenu par CORUM Eurion, reflète donc ce positionnement global de CORUM, qui allie "performance pour les épargnants" et "engagement aux côtés des locataires". CORUM Eurion est donc la première des trois SCPI gérées par le groupe à recevoir ce label. »

METSO OUTOTEC  
Espoo - Finlande  
Acquis le 29 décembre 2021

### MESSAGE DU FONDATEUR | 04

### LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE | 06

- L'essentiel de l'année | 08
- Les distinctions CORUM Eurion | 09
- L'ensemble des distinctions | 10
- Les performances | 12

### ANALYSER LE MARCHÉ IMMOBILIER | 14

- L'analyse du marché immobilier | 16

### SE DÉVELOPPER ET INNOVER | 18

- Le profil du patrimoine immobilier | 20
- Une présence dans 7 pays de la zone euro | 22
- Les immeubles acquis | 23

### LES ÉLÉMENTS FINANCIERS | 30

- Le marché des parts | 32
- Les données financières | 33
- Les comptes annuels | 36

### RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE | 48

- Rapports | 50
- Projets de résolutions à l'Assemblée Générale | 62

### CORUM ET LA VOIE | 66

CORUM Eurion :  
6,12 % de rendement  
pour sa deuxième  
année

CITRIX SYSTEMS IRELAND  
Dublin - Irlande  
Acquis le 22 juin 2021

# Message du fondateur

**Toute l'ADN de CORUM dans CORUM Eurion. La nouvelle épargne n'est pas juste un mot, mais des convictions et des actes au service des épargnants.**

Pour CORUM Eurion, cette année a été celle de l'affirmation. Et quelle activité pour la dernière-née des trois SCPI du groupe CORUM en 2021 : de nombreux investissements, une augmentation de prix de part, un label ISR. Elle a su s'appuyer sur la nouvelle donne créée par la crise, et construire une stratégie en phase avec les opportunités d'aujourd'hui. Sans concession côté performance : avec un rendement de 6,12 % en 2021, CORUM Eurion dépasse de nouveau son objectif de 4,5 %.

## Des convictions face à l'incertitude

Avant de revenir sur 2021, un mot en préambule sur la situation actuelle en Ukraine. Ce conflit aux portes de l'Europe (1 300 km séparent la France et l'Ukraine) et ses répercussions internationales sont sources d'inquiétude pour les États comme pour les citoyens. Après la stupeur, l'inquiétude désormais apparaît quant aux conséquences de cette guerre sur notre avenir – et notre épargne.

Je rappelle que CORUM Eurion possède 17 immeubles, tous localisés dans 7 pays de l'Union européenne, qui lui confèrent de la diversification, première protection pour amortir les risques de toute nature. Précisons, si cela est nécessaire, que votre SCPI n'a aucun immeuble situé en Russie ni en Ukraine. Les 34 entreprises locataires de CORUM Eurion pourraient en partie être impactées par cette guerre : mais comme la crise sanitaire l'a montré en 2020, ce sont des groupes majoritairement internationaux, solides et diversifiés. Ces locataires engagés sur le long

terme au sein des immeubles de CORUM Eurion offrent une bonne visibilité sur le paiement des loyers. Face à une situation tendue qui évolue rapidement, nous restons attentifs et fidèles à notre stratégie.

## Identique et différente

CORUM Eurion ne fait ainsi pas exception : elle est fidèle aux convictions du groupe CORUM. Vision long terme, locataires solides et engagés, investissement à contre-cycle, gestion interne. Et diversification, même si le patrimoine de votre SCPI est encore jeune et continue à se développer : elle est investie dans 7 pays et 3 secteurs.

Les principaux investissements ont concerné en 2021 des immeubles de bureaux. Le bureau, j'en ai souvent parlé, a fait les gros titres de l'actualité immobilière cette année. Et sa mort a été annoncée plusieurs fois ! Tué par le télétravail, par les confinements, par l'exode, par la recherche d'économies. Nous ne faisons pas partie de ceux qui l'enterrent. Au contraire ! La crise a réaffirmé le vivre ensemble, et l'importance des échanges au sein des entreprises. Alors oui, le bureau va évoluer. Mais surtout dans la façon dont il est utilisé. Dans les grandes entreprises, le besoin de réunir les équipes pour stimuler la créativité, pour maintenir et transmettre l'ADN, est toujours vif. Et les nouveaux modes de travail, loin de signer la fin des espaces partagés, poussent à les développer. Les réunions en visioconférence avec ceux qui sont à distance, les lieux de sociabilisation, les services qu'une entreprise peut offrir (cours de sport, etc.) : c'est de l'espace à aménager différemment, des mètres carrés à réorganiser. Le bureau reste donc un secteur immobilier socle du patrimoine de votre SCPI, qui compte de grandes entreprises comme locataires.

Mais le patrimoine de CORUM Eurion, c'est aussi, officiellement depuis novembre 2021, une autre dimension : la dimension responsable, grâce au label ISR (Investissement socialement responsable) qui analyse l'implication environnementale et

sociale des SCPI. Nous n'avons pas attendu qu'un tampon soit mis sur votre SCPI pour prendre en compte ces critères et nous engager avec les locataires dans une voie plus durable. Soyons clairs : votre SCPI ne change pas sa stratégie en raison d'un label. Cette vision ISR repose sur les piliers qui fondent déjà notre proposition : une place centrale du locataire, une transparence envers les épargnants et, bien sûr, une quête de performance qui passe par la valorisation du patrimoine.

Une valorisation qui s'est déjà concrétisée en juillet 2021. CORUM Eurion a investi au début de la crise sanitaire, dans des conditions de marché singulières, qui lui ont permis d'acquérir des immeubles à bon prix auprès de vendeurs en mal d'acheteurs. Ce patrimoine s'est apprécié ; aussi pour conserver la cohérence entre sa valeur et celle de la part, et par équité entre les porteurs, nous avons augmenté la valeur de part de 2 %. Les premiers souscripteurs de CORUM Eurion voient leur confiance récompensée. Les nouveaux arrivants depuis juillet paient un prix plus cohérent avec la valeur du patrimoine. Vous recevez tous, associés de CORUM Eurion, un message sur le lien logique entre la valeur de part de votre SCPI et l'évolution de la valeur du patrimoine.

Je vous remercie pour votre confiance. Fin 2021, votre SCPI rassemble 8 632 épargnants qui ont apporté ensemble en moins de 2 ans près de 306 millions € d'épargne. Notre engagement pour CORUM Eurion est le même que pour sa grande sœur CORUM Origin qui vient de fêter, pour la dixième année consécutive depuis sa création, une performance supérieure à son objectif. Comme pour CORUM Origin, les performances passées de CORUM Eurion ne préjugent pas de ses performances futures. Mais vous pourrez compter sur notre engagement tout au long de l'année 2022 afin d'offrir le meilleur à votre épargne.



Frédéric PUZIN  
Fondateur  
du groupe CORUM

SCPI dans le panier  
des meilleures SCPI.  
L'image de CORUM est  
dynamique et écologique.

LIONEL D.

# Les temps forts de l'année

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

CORUM Eurion,  
la SCPI qui a déjà  
tout d'une grande



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

## Les distinctions

**CORUM**  
EURION

### Après moins de deux ans d'existence, CORUM Eurion est labellisée ISR

Le Label ISR, créé par le ministère de l'Économie et des Finances, représente ainsi un repère unique pour les épargnants souhaitant participer à une économie plus durable et responsable. Pour CORUM Eurion, sélectionner des immeubles de qualité, réaliser les investissements nécessaires pour les améliorer - que ce soit d'un point de vue environnemental, de la prise en compte des évolutions de la société, ou de la qualité de vie des occupants - permet d'engager les locataires sur le long terme. Mais aussi de valoriser le patrimoine, en rendant nos immeubles plus attractifs à de potentiels futurs locataires ou acquéreurs. Ce label s'inscrit ainsi logiquement dans la recherche de la performance qui a fait la renommée des SCPI CORUM.



### Good Value for Money attribue le label « Espoir » à CORUM Eurion

Avec ce label « Espoir », Good Value for Money récompense la qualité de gestion de la SCPI CORUM Eurion. Elle souligne notamment la stratégie d'investissement opportuniste, la recherche de locataires bénéficiant d'une bonne solidité financière et d'un engagement sur le long terme et la qualité des indicateurs locatifs.



Toutes les informations concernant ces distinctions sont disponibles sur [www.corum.fr](http://www.corum.fr). La référence à un prix ou une notation ne préjuge pas des performances futures. Les méthodologies de classement sont disponibles auprès des organisateurs.

# L'essentiel de l'année



Depuis sa création,  
CORUM Eurion  
a déjà investi dans **7** pays  
de la zone euro

Depuis 2012, notre équipe européenne identifie pour CORUM Origin, et maintenant pour CORUM Eurion, certains pays où il est opportun d'investir lorsque le marché immobilier est en bas de cycle. En 2021, 3 nouveaux pays sont venus compléter le panel de CORUM Eurion, à savoir : la Finlande, le Portugal et l'Espagne.



**8 632** épargnants

Un nouveau cap est passé, nous comptons désormais près de 9 000 associés, soit plus de 5 000 associés supplémentaires en une année. Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez. Comptez sur nous pour continuer à offrir le meilleur à votre épargne !



**204€** Prix de part

Un peu plus d'un an après la création de votre SCPI, son prix de part a été augmenté de 2 % au mois de juillet 2021, passant de 200 à 204 €. Cette augmentation du prix de part traduit la qualité des investissements de CORUM Eurion et l'appréciation du patrimoine immobilier de la SCPI. Elle démontre la volonté de CORUM de rapprocher le plus possible la valeur de la part de la valeur d'expertise du patrimoine. L'augmentation du prix de part est ainsi pour les associés l'expression concrète de l'augmentation du patrimoine de la SCPI CORUM Eurion, et donc du vôtre.



**Capitalisation 306 M€**

La capitalisation permet d'estimer la taille de votre SCPI. Elle correspond au nombre de parts au 31 décembre 2021, multiplié par le prix d'achat de la part à la même date. En d'autres termes, la capitalisation, c'est aussi le montant d'épargne que vous nous avez confié depuis la création de votre SCPI.

Informations au 31 décembre 2021.

Les SCPI CORUM primées par les experts du marché depuis leur création



KPMG  
Amstelveen - Pays-Bas  
Acquis le 26 novembre 2021

# L'ensemble des distinctions

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



2017 | 2018 | 2019 | 2020 | **2021**

Les SCPI CORUM sur le podium du classement IEIF des SCPI à capital variable.



2017 | 2018 | 2019 | 2020 | **2021**

### CORUM Origin

- Meilleure SCPI diversifiée en 2017 et 2021
- Meilleure SCPI en 2018, 2019, 2020

### CORUM XL

- Bronze de la meilleure SCPI diversifiée en 2021
- SCPI la plus prometteuse en 2018, 2019 et 2020



2018 | 2019 | 2020 | **2021**

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 internationale en 2021
- Meilleure SCPI espoir inférieure à 5 ans en 2019

### CORUM ASSET MANAGEMENT

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



2019 | 2020 | **2021**

CORUM Origin sur le podium des Grands Prix des SCPI en 2019, 2020 et 2021 décernés par Mieux vivre votre argent.



2018 | 2019 | 2020 | **2021**

Nos SCPI mises à l'honneur par le jury de ToutSurMesFinances.com.

### CORUM Origin

- Top d'Or de la meilleure SCPI diversifiée en 2021
- 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

### CORUM Eurion

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



2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | **2021**

CORUM Origin remporte le prix de la SCPI diversifiée la plus performante pour la 7<sup>e</sup> année consécutive décerné par Investissement Conseils.



2015

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

Toutes les informations concernant ces différents classements sont disponibles sur [www.corum.fr](http://www.corum.fr).



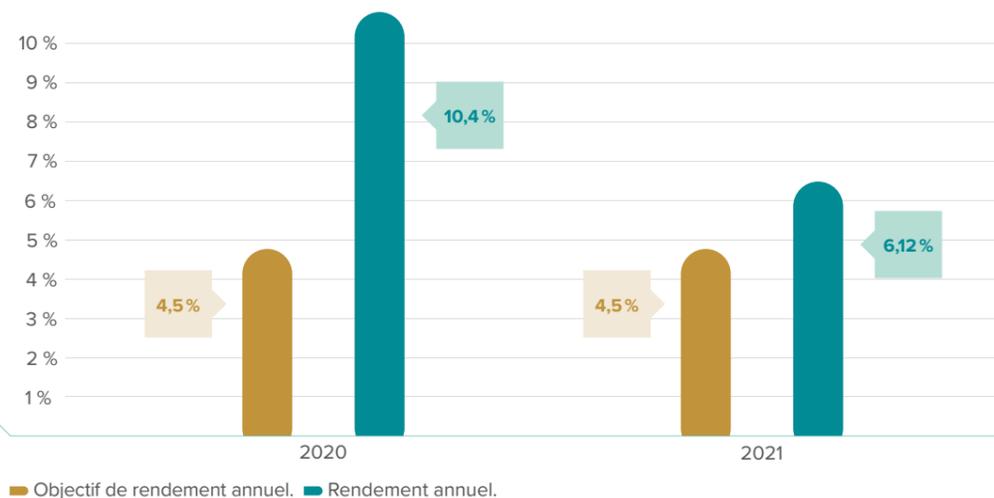
La jeunesse de CORUM Eurion, qui aurait pu être une faiblesse au vu du contexte de 2020-2021, a été une force



CITRIX SYSTEMS IRELAND  
Dublin - Irlande  
Acquis le 22 juin 2021

## Les performances

Performances de CORUM Eurion depuis son lancement



CORUM Eurion a connu en 2020 une année unique en termes de performance, avec un rendement exceptionnel de 10,4 % sur la période de janvier 2020 à décembre 2020. En 2021, le rendement est encore au rendez-vous, avec 6,12 % délivré aux épargnants – au-dessus de l'objectif annuel fixé à 4,5 %. Nos engagements sont donc largement remplis cette année encore, et votre épargne a continué à vous procurer un revenu concret et régulier.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



**12,23 €**  
Dividende annuel brut par part en 2021

Les associés CORUM Eurion en jouissance sur l'année 2021 ont perçu un dividende de 12,23 € par part.



**6,12 %**  
Rendement (taux de distribution) de CORUM Eurion en 2021

100 % du taux de distribution de CORUM Eurion est issu des loyers payés par nos locataires.



**4,5 %**  
Objectif de taux de rentabilité interne (TRI) sur 10 ans

Qu'est-ce que le TRI d'une part ?

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 ;
- ainsi que les frais de souscription et de gestion supportés par l'investisseur.

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).

Qu'est-ce que le taux de distribution ?

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le taux de distribution remplace le TDVM (taux de distribution sur valeur de marché) et devient la nouvelle référence du marché des SCPI. Il se définit comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées [aucuns cette année]) divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer et de comparer la performance financière des SCPI, qu'elles soient investies en France ou à l'étranger.

Informations au 31 décembre 2021.

Produits performants  
et très bien gérés.  
Confiance dans les dirigeants  
et les choix qui sont faits.

MARTINE W.

# Analyser le marché immobilier

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



NATIONAL BROADBAND IRELAND  
Dublin - Irlande  
Acquis le 30 octobre 2020

# L'analyse du marché immobilier

**Onze acquisitions en 2021 et le cap des 300 millions € de capitalisation dépassé : la petite dernière est devenue grande. Atteindre cette taille, en l'occurrence en moins de deux ans, est une réussite pour votre SCPI CORUM Eurion. Notre politique d'investissement est restée au plus près de ce qui fait l'ADN de CORUM. À la clé, un rendement de nouveau au-dessus de l'objectif en 2021.**

À l'origine, la création de CORUM Eurion répondait à un constat : nous étions obligés de « laisser filer » de beaux dossiers d'investissement car ils ne permettaient pas de répondre à l'objectif de performance de 6 % fixé pour notre première SCPI CORUM Origin. Et pourtant, ils offraient tous les engagements que nous pouvions attendre. C'est en conservant cette idée de qualité – à la fois du locataire et de l'immeuble – que nous poursuivons notre politique d'investissement.

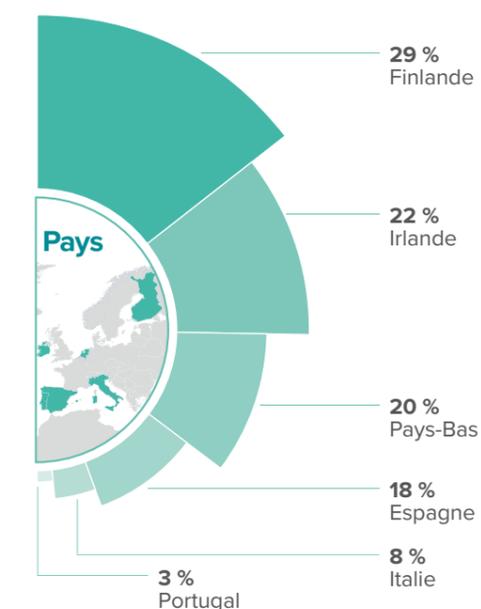
CORUM Eurion a donc continué son expansion en 2021 en investissant dans trois nouveaux pays, l'Espagne, le Portugal et la Finlande. Nouveaux territoires certes, mais les raisons pour lesquelles nous avons réalisé ces deux investissements sont, elles, assez traditionnelles – en tout cas pour nous chez CORUM. Dans les trois cas, nous avons trouvé ce que nous cherchions. Plus que de belles localisations, à Lisbonne et Helsinki, nous avons trouvé de solides locataires : Unicre, société financière, et Metso Outotec Oy, société finlandaise cotée d'exploitation minière. Ces entreprises offrent des gages quant à leur capacité à payer le loyer sur la durée. L'acquisition à Barcelone en juillet correspond d'ailleurs au même schéma : un immeuble situé en plein centre, à proximité des grandes artères et monuments, et loué à une institution, la mairie.

En termes de stratégie, la labellisation ISR (Investissement socialement responsable) de votre SCPI est en quelque sorte une affirmation de ce qui fait la réalité de son patrimoine. Les locataires de CORUM Eurion sont pour la plupart des entreprises de grande taille, qui ont déjà mis en place

en interne des politiques RSE (Responsabilité sociale et environnementale). Nous instaurons un dialogue qui s'inscrit dans un intérêt mutuel : nos propositions pour les locaux qu'elles occupent, en matière à la fois d'économies d'énergie, de réduction des déchets, de nouvelles mobilités, rencontrent leurs besoins. Par ailleurs, les localisations privilégiées de nombreux biens de CORUM Eurion, au cœur de capitales européennes ou de quartiers d'affaires importants, obligent déjà à se conformer aux politiques locales de plus en plus engagées sur ces critères. Travailler pour valoriser le patrimoine passe par la prise en compte de ces enjeux et des législations environnementales. Pas de révolution verte pour votre SCPI, donc, mais simplement la poursuite d'une stratégie d'investissement et de gestion qui prend déjà en compte tous ces aspects.

Je termine par un rapide point de situation sur CORUM Eurion à la lumière du conflit déclenché en février 2022 en Ukraine. Aucun immeuble pour votre SCPI en Russie ni en Ukraine, bien entendu, puisqu'elle investit uniquement au sein de l'Union européenne. Votre SCPI possède un immeuble dans la région est de l'Europe, à Riga, capitale de la Lettonie, comptant pour 3 % des loyers et occupé en majorité par une institution financière publique. Nous n'avons pas d'inquiétude sur la sécurité de ce pays, qui est placé sous la double protection de l'OTAN et de l'Union européenne, ni sur les capacités des locataires, et continuons de mesurer les impacts éventuels – qui à ce jour sont minimes et peu probables.

## ► Répartition géographique des investissements 2021 (en % du volume d'acquisition)



## ► Montant des acquisitions 2021 (en M€)



**Philippe CERVESI**  
Directeur  
de l'immobilier

Possibilité d'ouvrir un PEI à partir de l'achat d'une part. Dividende mensuel avec possibilité de réintégration à 100 % pour bénéficier de l'effet des intérêts composés.

ERWAN N.

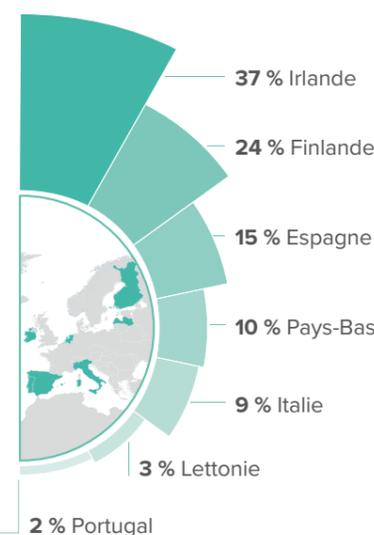
# Se développer et innover



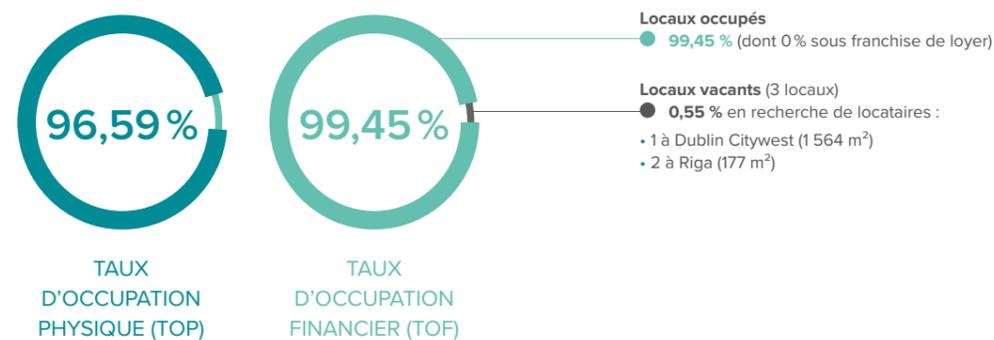
# Le profil du patrimoine immobilier

au 31 décembre 2021

## Répartition géographique (% de la valeur vénale)



## Taux d'occupation physique (TOP)<sup>[1]</sup> et financier (TOF)<sup>[2]</sup> 2021



[1] Il s'agit de la moyenne des TOP trimestriels (surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus). Les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.

[2] Il s'agit du cumul des TOF trimestriels (loyers facturés / loyers facturables).

## Le patrimoine en un coup d'œil

au 31 décembre 2021

**17**  
NOMBRE D'IMMEUBLES



**86 603** M<sup>2</sup>  
SUPERFICIE TOTALE  
(dont superficie vacante : 1 741 m<sup>2</sup>)



**35**  
NOMBRE DE LOCATAIRES



**6,80**  
ANNÉES  
Durée moyenne pendant laquelle les locataires sont engagés à payer leur loyer

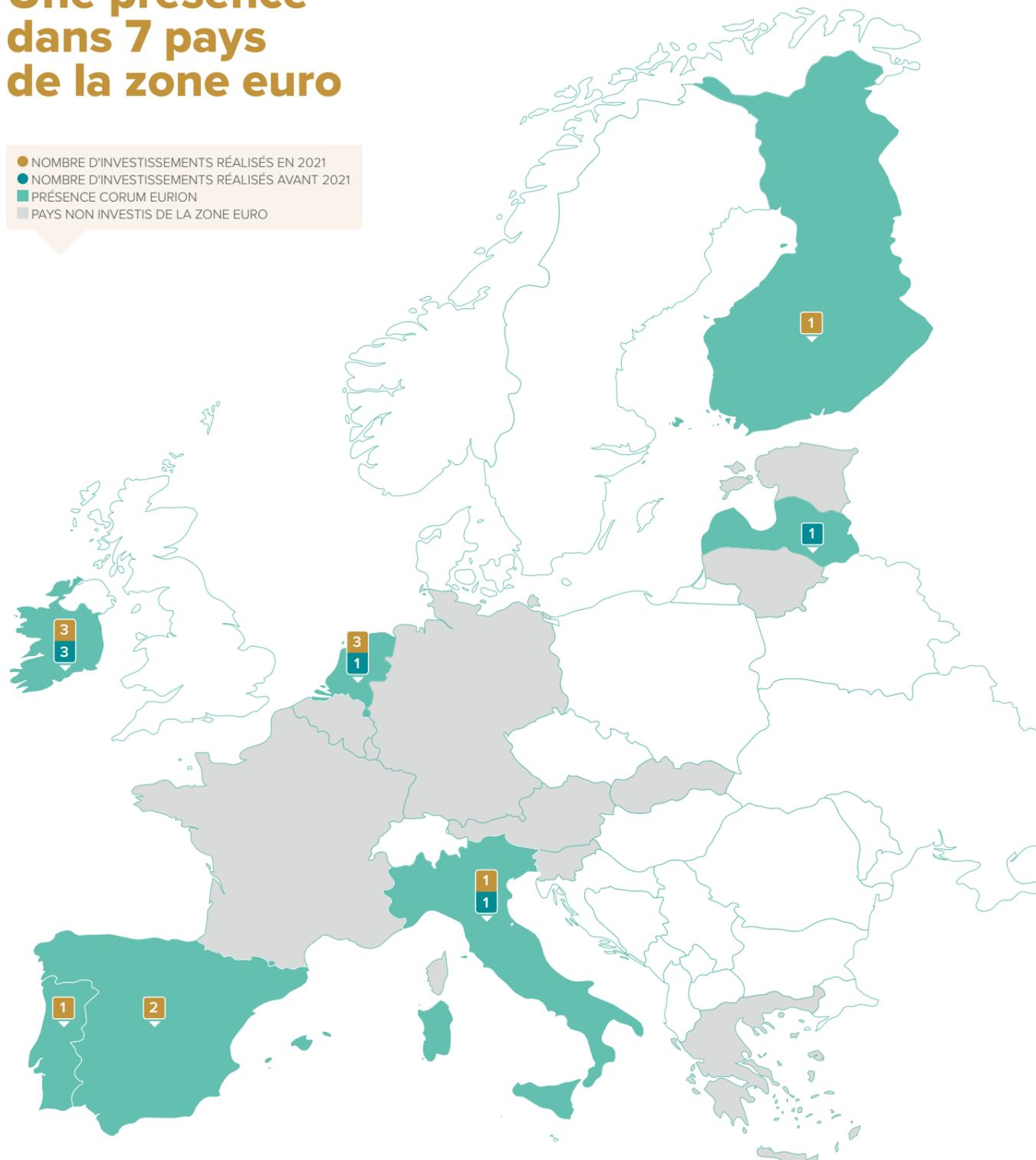


## Répartition typologique (% de la valeur vénale)



## Une présence dans 7 pays de la zone euro

- NOMBRE D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2021
- NOMBRE D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AVANT 2021
- PRÉSENCE CORUM EURION
- PAYS NON INVESTIS DE LA ZONE EURO



## Les immeubles acquis en 2021

Les investissements réalisés par CORUM Eurion au cours de l'année 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.

### ESPAGNE

#### AMEC FOSTER WHEELER | Madrid

ACQUIS LE 25 MARS 2021

Cet immeuble est situé à Las Rozas de Madrid, un parc d'activités reconnu de 395 000 m<sup>2</sup>, qui accueille de nombreuses entreprises internationales, notamment Hewlett Packard, Adidas et DXC Technology. Le centre-ville de Madrid est à environ 17 km au sud-est et est accessible par l'autoroute toute proche. L'immeuble a été construit en 1994 et bien entretenu par le locataire qui l'occupe depuis plus de 20 ans. La propriété dispose également de 562 places de stationnement dont 214 intérieures. Le locataire, Amec Foster Wheeler, est une entreprise britannique de dimension internationale qui œuvre comme bureau d'études et de conseil en ingénierie, notamment spécialisée dans les secteurs énergétiques et de travaux publics. La société a été acquise en 2017 par Wood Group, une multinationale opérant dans le secteur des services de l'énergie et qui emploie plus de 55 000 personnes à travers le monde.



**Prix d'acquisition : ~30 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 6,3 %**  
**Durée du bail à l'acquisition : 5,8 ans**  
**Locataire : Amec Foster Wheeler**  
**Surface locative : 10 775 m<sup>2</sup>**  
**Typologie : Bureau**

#### MAIRIE | Barcelone

ACQUIS LE 16 JUILLET 2021

Les bureaux sont intégralement loués par la mairie de Barcelone depuis 2013 ; environ 200 personnes y travaillent. L'institution bénéficie d'une structure financière solide. Étant une administration publique, celle-ci est soutenue par le gouvernement espagnol et la région de Catalogne. Au vu du caractère institutionnel du locataire et de la localisation du bâtiment, son engagement dans l'immeuble sur le long terme, au-delà du bail en cours, est probable. L'immeuble est implanté dans le quartier de l'Eixample, tout près de l'Avenguda Diagonal, qui est l'une des principales artères de la ville. À une dizaine de minutes se trouvent le centre historique de Barcelone ainsi que la Sagrada Família, célèbre basilique. Construit en 1974 puis rénové en 2008, cet immeuble de 5 223 m<sup>2</sup> dispose de 34 places de stationnement intérieur, trois ascenseurs ainsi que deux terrasses.



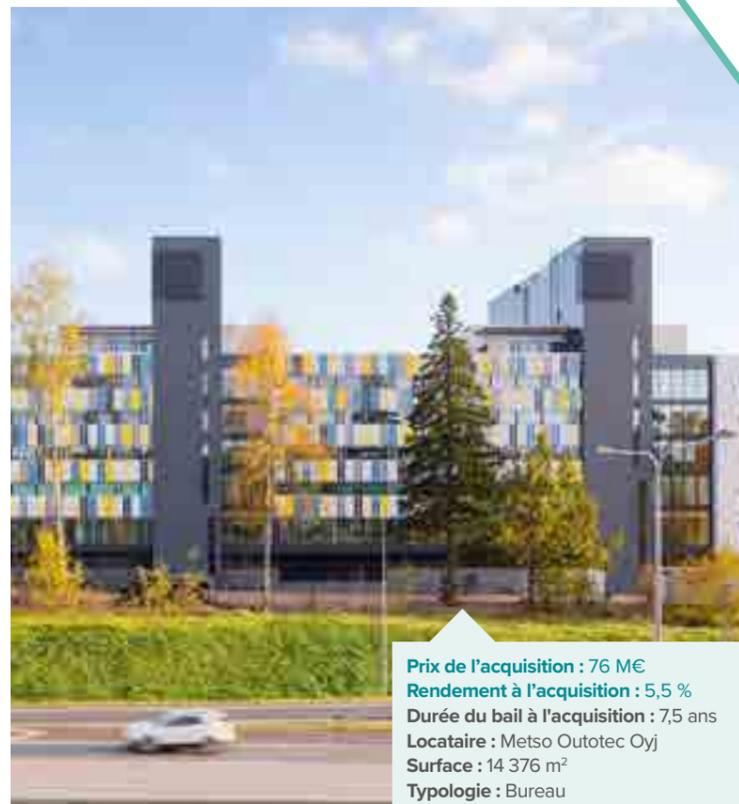
**Prix de l'acquisition : 17 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 5,2 %**  
**Durée du bail à l'acquisition : 3,5 ans**  
**Locataire : Mairie de Barcelone**  
**Surface locative : 5 223 m<sup>2</sup>**  
**Typologie : Bureau**

## FINLANDE

### METSO OUTOTEC OYJ | Espoo

ACQUIS LE 29 DÉCEMBRE 2021

Le bâtiment est entièrement loué au locataire Metso Outotec Oyj, une société finlandaise cotée. Elle est spécialisée dans les technologies et services liés à l'exploitation minière, aux granulats de construction, au recyclage et à l'industrie de raffinage de métaux. La société est l'un des leaders mondiaux sur son marché. Metso Outotec Oyj employait plus de 15 000 personnes à fin 2020, et a réalisé sur cette même année un chiffre d'affaires de 3,3 milliards d'euros. L'immeuble se situe dans la métropole d'Helsinki, capitale de la Finlande. La ville contribue à près de 40 % du PIB du pays et centralise 32 % des emplois. Le bâtiment est situé dans le quartier d'Espoo, à l'ouest de la ville, à seulement 300 mètres d'une station de métro permettant de rejoindre le centre en 20 minutes. Construit en 2014, l'immeuble est composé de 3 ailes reliées entre elles et compte plus de 300 places de parking.



**Prix de l'acquisition : 76 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 5,5 %**  
**Durée du bail à l'acquisition : 7,5 ans**  
**Locataire : Metso Outotec Oyj**  
**Surface : 14 376 m<sup>2</sup>**  
**Typologie : Bureau**

### ALDI | Dublin

ACQUIS LE 17 DÉCEMBRE 2021

Ce local de 1 854 m<sup>2</sup> se situe au rez-de-chaussée d'un complexe résidentiel situé à Sandyford dans la banlieue sud de Dublin. Cette zone a connu un développement important ces dernières années et continue de s'affirmer comme un emplacement commercial et résidentiel établi. Il est loué entièrement depuis 2011 par le supermarché de hard-discount Aldi. La marque allemande, quatrième acteur mondial de la distribution alimentaire, est présente dans 19 pays, et plus précisément sur le marché irlandais depuis 1999. Elle détient aujourd'hui 12,7 % de parts de marché en Irlande, avec 149 magasins et 4 600 employés. Aldi a indiqué son intention de se déployer encore davantage pour atteindre les 200 magasins en Irlande, investissant 320 millions d'euros dans 30 nouveaux magasins dans les trois prochaines années.



**Prix de l'acquisition : 12 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 5,3 %**  
**Durée du bail à l'acquisition : 7,8 ans**  
**Locataire : Aldi**  
**Surface : 1 854 m<sup>2</sup>**  
**Typologie : Commerce**

## IRLANDE

### CITRIX SYSTEMS IRELAND

Dublin

ACQUIS LE 22 JUIN 2021

Cet immeuble se situe au sein du Eastpoint Business Park, au cœur de Dublin, près du port. Ce quartier fait partie des plus grands et recherchés de Dublin, avec plus de 115 000 m<sup>2</sup> ; il est particulièrement apprécié des entreprises du secteur des technologies de l'information : Facebook, Google ou encore Virgin y sont installés. L'immeuble a été construit en 1999 et complètement rénové en 2017 par le locataire, Citrix Systems Ireland, qui occupe intégralement l'immeuble. Le groupe Citrix est une multinationale américaine qui propose des outils collaboratifs permettant de faciliter le travail à distance et l'accès à des services informatiques par Internet. Pionnier et leader mondial dans son secteur, Citrix compte parmi ses clients les plus grandes entreprises Internet au monde.



**Prix de l'acquisition : 19,32 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 6,27 %**  
**Durée du bail à l'acquisition : 5,5 ans**  
**Locataire : Citrix Systems Ireland**  
**Surface : 4 744 m<sup>2</sup>**  
**Typologie : Bureau**

### MULTI-LOCATAIRES | Dublin

ACQUIS LE 23 DÉCEMBRE 2021

L'immeuble est loué à neuf locataires, avec un taux d'occupation de 100 %. HSE, organisation d'État qui gère le système de santé en Irlande et emploie 100 000 personnes, en est le principal locataire et couvre plus de la moitié des loyers. Les autres locataires principaux qui représentent environ 20 % des loyers sont Microchip Technologies, leader dans la fourniture de solutions de contrôle connectées et sécurisées telles que des convertisseurs de données permettant d'économiser espace et coûts, et le cabinet de compatibilité Cyril O'Neill, fondé en 1945. L'immeuble est implanté dans sur les quais de la rivière Liffey, au nord de Dublin 8. Ce quartier a fait l'objet d'une importante rénovation urbaine ces dernières années. Construit en 1992, et partiellement rénové entre 2019 et 2021, l'immeuble comprend deux bâtiments organisés autour d'une cour centrale et compte 4 étages.



**Prix de l'acquisition : 26 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 5,7 %**  
**Durée du bail à l'acquisition : 4,8 ans**  
**Locataires : HSE, Microchip Technologies...**  
**Surface : 4 004 m<sup>2</sup>**  
**Typologie : Bureau**

## GE HEALTHCARE | Milan

ACQUIS LE 31 MAI 2021

Cet immeuble de bureau moderne est situé au nord-est de Milan. Il a bénéficié d'un important remodelage architectural effectué entre 2003 et 2006. Le voisinage immédiat est devenu un lieu d'affaires regroupant de nombreuses entreprises internationales d'industries diverses, telles Alstom, Coca Cola, Heineken, Engie et Le Crédit Agricole. L'immeuble est entièrement occupé par GE Healthcare (groupe General Electric). Il y a implanté son siège italien en 2006. GE Healthcare est l'un des leaders mondiaux dans le développement de technologies médicales et d'outils d'analyse de données et d'aide à la décision, qui permettent aux professionnels de la santé de diagnostiquer, traiter et surveiller leurs patients. Le locataire a signé un nouveau bail en 2020 pour une durée supplémentaire ferme de 7 ans, stipulant que l'entretien et la maintenance extraordinaire sont à sa charge exclusive.



### ITALIE

**Prix de l'acquisition :** 19,75 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 6,33 %  
**Durée du bail à l'acquisition :** 5,8 ans ferme  
**Locataire :** GE Healthcare  
**Surface :** 6 744 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau

## KPMG | Amstelveen

ACQUIS LE 26 NOVEMBRE 2021



Ce bâtiment héberge le siège social du groupe KPMG, réseau néerlandais de cabinets d'audit et de conseil international. Le Groupe intervient dans 150 pays et fait partie des « Big Four » aux côtés de Deloitte, PWC et EY. Cet immeuble est situé à Amstelveen. Ce quartier où les prix restent abordables en fait un lieu d'affaires attractif. L'immeuble fait partie d'un complexe de bureaux totalisant 6 bâtiments. Il a été construit en 2010 par le locataire actuel, qui poursuit un programme de rénovation des étages de bureaux. Il bénéficie d'un label énergétique A, et nous avons obtenu une compensation à hauteur d'environ 230 000 € pour les dépenses liées à l'amélioration des caractéristiques ESG (environnementales, sociales et de gouvernance) de l'immeuble.



**Prix de l'acquisition :** 26 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 6,04 %  
**Durée du bail à l'acquisition :** 14,1 ans  
**Locataire :** KPMG  
**Surface locative :** 6 092 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau

## MULTI-LOCATAIRES Rotterdam

ACQUIS LE 20 AVRIL 2021

Cet immeuble de bureau est situé à Rotterdam, dans un parc d'affaires établi en 1999, Brainpark II. Il est facilement accessible en voiture, en transports en commun et à vélo depuis le centre de Rotterdam. Construit en 1999, l'immeuble compte 3 311 m<sup>2</sup> et propose 81 places de parking. Il dispose également d'un label énergétique A. De plus, il a été convenu avec le vendeur que celui-ci prendra en charge le renouvellement de l'ensemble du système de climatisation, chauffage et ventilation de l'immeuble, dans le but d'améliorer encore l'efficacité énergétique du bâtiment. L'immeuble est entièrement loué à 5 locataires, dont le principal est Blauwhoed FB B.V. (pour 46 %). Il s'agit d'une société néerlandaise de promotion immobilière, qui se concentre sur le développement, la vente et la réalisation de logements, et le développement d'immobilier commercial.



### PAYS-BAS

**Prix de l'acquisition :** 9,4 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 6,93 %  
**Durée du bail à l'acquisition :** 7,6 ans ferme  
**Locataires :** Blauwhoed FB B.V., Entrprnr...  
**Surface locative :** 3 311 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau

## IG&H | Utrecht

ACQUIS LE 30 NOVEMBRE 2021

IG&H occupe l'ensemble de la propriété. Cette entreprise néerlandaise fondée en 1988 est spécialisée dans le conseil en digitalisation dans le domaine du e-commerce, de la banque et de la santé. Elle a implanté ici son siège social. L'immeuble compte deux bâtiments. Le premier, Triple Q 1, a été construit en 2010 et s'étend sur une surface de 3 300 m<sup>2</sup>. Le second, Triple Q 2, a été construit en 2020 et s'étend sur près de 2 400 m<sup>2</sup>. L'immeuble se situe à Utrecht, quatrième plus grande ville des Pays-Bas, dont le centre économique bénéficie d'une croissance très rapide. Il est implanté au sein d'un quartier d'affaires qui accueille de nombreuses entreprises internationales. Dès cette année, la municipalité développera le « Projet Groenewoud » à Papendorp, qui consiste en la construction de 1 300 à 1 500 nouveaux logements, ainsi que d'installations complémentaires, et renforcera encore l'attrait de la zone.



**Prix de l'acquisition :** 19 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 6,11 %  
**Durée du bail à l'acquisition :** 5,48 ans  
**Locataire :** IG&H  
**Surface :** 5 685 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau

PORTUGAL

UNICRE | Lisbonne  
ACQUIS LE 29 OCTOBRE 2021

Unicre est une société financière portugaise créée en 1974, spécialisée dans les cartes bancaires et les solutions de paiement pour les particuliers et les entreprises. Cette entreprise bénéficie d'une forte réputation dans son secteur au Portugal. Elle est détenue par certaines des plus grandes banques portugaises comme Millenium BCP (Banco Comercial Portugues), Santander, Banco BPI et Novo Banco. Unicre compte 200 employés et a réalisé un chiffre d'affaires de 76 millions d'euros pour un bénéfice net de 24 millions d'euros en 2021. L'acquisition concerne l'étage de bureaux d'un bâtiment, qui fait partie d'un complexe immobilier regroupant des immeubles résidentiels, une clinique et un hôtel. Les surfaces acquises ont été entièrement rénovées en 2021 par le vendeur et le locataire actuel, dans le but de mieux répondre aux besoins de ce dernier.



Prix de l'acquisition : 7 M€  
Rendement à l'acquisition : 6 %  
Durée du bail à l'acquisition : 5,4 ans  
Locataire : Unicre  
Surface : 2 406 m²  
Typologie : Bureau



METSO OUTOTEC OYJ  
Espoo - Finlande  
Acquis le 29 décembre 2021

Bons produits  
et système innovant  
dans un secteur  
assez traditionnel.

ALAIN C.

# Les éléments financiers

Nous vous rappelons que les chiffres cités ont trait aux années écoulées et que les performances passées ne préjugent pas des performances futures de CORUM Eurion



MAIRIE  
Barcelone - Espagne  
Acquis le 16 juillet 2020

## Le marché des parts

Date de création : 19 décembre 2019  
Date d'ouverture au public : 30 janvier 2020  
Prix de souscription de la part au 01/01/2021 : 200 €  
Prix de souscription de la part au 31/12/2021 : 204 €  
Valeur nominale de la part : 160 €

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

### Évolution du capital

	2021	2020
Montant du capital nominal au 31/12 en k€	239 741	86 700
Nombre de parts au 31/12	1 498 383	541 878
Nombre d'associés au 31/12	8 632	3 107
Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année en k€	23 246	12 394
Prix d'entrée <sup>[1]</sup> au 31/12 en €	204	200

[1] Prix payé par le souscripteur.

### Évolution du prix de la part

	2021	2020
Prix de souscription au 01/01	200 €	200 €
Dividende brut versé au titre de l'année <sup>[1]</sup>	12,23 €	20,79 €
Report à nouveau cumulé par part en jouissance	0,01 €	0,00 €
Report à nouveau cumulé par part souscrite	0,00 €	0,00 €
Taux de rentabilité interne <sup>[2]</sup>	NC	NC
Taux de distribution <sup>[3]</sup>	6,12 %	10,40 %
Variation du prix de la part <sup>[4]</sup>	0,99 %	0,00 %

[1] Le montant par part du dividende brut pour un associé en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

[2] Taux de 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 des dividendes distribués sur la période, ainsi que des frais de souscription et de gestion supportés par l'investisseur. **La SCPI n'ayant pas 5 ans d'existence, cette information ne peut être communiquée.**

[3] Taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM Eurion (nouvelle méthode de calcul au 1<sup>er</sup> janvier 2022, appliquée sur l'historique).

[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.

## Les données financières

### Chiffres clés

	2021		2020	
	Total (en k€)	Par part (en €)	Total (en k€)	Par part (en €)
<b>1 - COMPTE DE RÉSULTAT<sup>[1]</sup></b>				
Produits de l'activité immobilière	21 772	36,75	5 473	82,12
Résultat de l'activité immobilière	8 618	14,55	1 639	24,59
Résultat de l'exercice	7 097	11,98	1 322	19,84
<b>2 - VALEURS BILANCIELLES<sup>[2]</sup></b>				
Capital social	239 741	160,00	86 700	160,00
Total des capitaux propres	250 024	166,86	91 581	169,01
Immobilisations locatives	243 539	162,53	66 815	123,30
Titres, parts et actions des entités contrôlées	74 226	49,54	0	0
Total de l'état du patrimoine	250 024	166,86	91 581	169,01
<b>3 - AUTRES INFORMATIONS<sup>[1]</sup></b>				
Résultat distribuable	7 099	11,98	1 322	19,84
Dividende	7 092	11,97	1 321	19,82
<b>4 - PATRIMOINE<sup>[2]</sup></b>				
Valeur vénale des immeubles	338 366	225,82	68 730	126,84
Valeur comptable	250 024	166,86	91 581	169,01
Valeur de réalisation	270 941	180,82	93 501	172,55
Valeur de reconstitution	337 754	225,41	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 €)**

	2021	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	15,25	99,2 %	24,29	98,6 %
Produits financiers <sup>[1]</sup>	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Produits divers	0,12	0,8 %	0,33	1,4 %
Transfert de charges	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
<b>TOTAL REVENUS<sup>[2]</sup></b>	<b>15,36</b>	<b>100,0 %</b>	<b>24,63</b>	<b>100,0 %</b>
Commission de gestion	1,81	11,8 %	2,98	12,1 %
Autres frais de gestion	0,90	5,9 %	1,80	7,3 %
Entretien du patrimoine	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Charges financières	0,06	0,4 %	0,00	0,0 %
Charges locatives non récupérables	0,29	1,9 %	0,00	0,0 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>3,06</b>	<b>19,9 %</b>	<b>4,78</b>	<b>19,4 %</b>
Amortissements nets <sup>[3]</sup>	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Provisions nettes <sup>[3]</sup>	0,32	2,1 %	0,01	0,0 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,32</b>	<b>2,1 %</b>	<b>0,01</b>	<b>0,0 %</b>
<b>TOTAL CHARGES<sup>[4]</sup></b>	<b>3,38</b>	<b>22,0 %</b>	<b>4,79</b>	<b>19,4 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>11,98</b>	<b>78,0 %</b>	<b>19,84</b>	<b>80,6 %</b>
Résultat exceptionnel	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Variation report à nouveau	-0,01	-0,1 %	-0,02	-0,1 %
<b>Revenus distribués avant prélèvements fiscaux et sociaux</b>	<b>11,97</b>	<b>77,9 %</b>	<b>19,82</b>	<b>80,5 %</b>
<b>Revenus distribués après prélèvements fiscaux et sociaux</b>	<b>11,97</b>	<b>77,9 %</b>	<b>19,82</b>	<b>80,5 %</b>

[1] Avant prélèvements fiscaux et sociaux.

[2] Hors prélèvements sur la prime d'émission.

[3] Dotation de l'exercice diminuée des reprises de prélèvements fiscaux et sociaux.

[4] Hors amortissements, frais et commissions de souscriptions prélevées sur la prime d'émission.

► **Emploi des fonds (en k€)**

	2020	Variation	2021
+ Fonds collectés	107 765	193 260	301 025
+ Emprunts	0	71 815	71 815
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	3 791	11 576	15 367
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	12 394	23 246	35 640
- Achats / cessions d'immeubles et travaux immobilisés	66 815	254 202	321 017
+ Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	-	-	-
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>24 764</b>	<b>-23 949</b>	<b>815</b>

► **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.

	2021	2020
<b>VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>37 258</b>	<b>0</b>
<b>RESSOURCES DE L'EXERCICE</b>		
Bénéfice de l'exercice	7 097	1 322
Cessions d'actifs <sup>[1]</sup>	0	0
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	158 438	91 579
Régularisation des immobilisations incorporelles	0	0
Variation des dettes hors solde sur dividendes	73 450	10 398
Dotations aux provisions	484	7
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>239 470</b>	<b>103 307</b>
<b>EMPLOIS DE L'EXERCICE</b>		
Variation des valeurs réalisables	9 940	-1 784
Acquisitions d'immeubles	250 949	66 815
Solde du dividende de l'exercice précédent	0	0
Acomptes sur dividendes de l'exercice <sup>[2]</sup>	5 986	1 015
Reprise d'amortissements et de provision	123	2
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>266 999</b>	<b>66 048</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>9 729</b>	<b>37 258</b>

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

[2] Acomptes 2021.



# Les comptes annuels

## ► État du patrimoine (en k€)

	2021		2020	
	Valeurs bilanciellées	Valeurs estimées	Valeurs bilanciellées	Valeurs estimées
Immobilisations locatives - incluant les frais d'acquisition	243 400	256 466	66 635	68 730
Immobilisations en cours	139	-	180	-
Titres de participation	74 226	81 900	0	0
Charges à répartir	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-315	-	-5	0
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>317 450</b>	<b>338 366</b>	<b>66 810</b>	<b>68 730</b>
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Locataires	1 548	1 548	40	40
Autres créances	3 713	3 713	56	56
Placements et disponibilités	9 729	9 729	37 258	37 258
Provisions pour risques et charges	-50	-50	-	-
Dettes financières	-72 569	-72 569	-312	-312
Dettes d'exploitation	-9 380	-9 380	-10 445	-10 445
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>-67 009</b>	<b>-67 009</b>	<b>26 597</b>	<b>26 597</b>
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>	<b>-416</b>	<b>-416</b>	<b>-1 827</b>	<b>-1 827</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>250 024</b>	<b>-</b>	<b>91 581</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE<sup>[2]</sup></b>	<b>-</b>	<b>270 941</b>	<b>-</b>	<b>93 501</b>

[1] 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 01/01/2021	Mouvements	Clôture au 31/12/2021
<b>CAPITAL</b>	<b>86 700</b>	<b>153 041</b>	<b>239 741</b>
Capital souscrit	86 700	153 041	239 741
<b>PRIME D'ÉMISSION NETTE</b>	<b>4 879</b>	<b>5 397</b>	<b>10 276</b>
Prime d'émission HT	21 064	40 219	61 284
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-16 185	-34 822	-51 007
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSERVES ET REPORT À NOUVEAU</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Résultat au 31/12/20	1 322	-1 322	0
Acomptes sur distribution au 31/12/20	-1 321	1 321	0
Résultat au 31/12/21	-	7 097	7 097
Acomptes sur distribution au 31/12/21	-	-7 092	-7 092
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>91 581</b>	<b>158 444</b>	<b>250 024</b>

## ► Engagement hors bilan (en k€)

	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties	74 446	-
Engagements donnés sur les placements immobiliers	-	-
Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers	-	-
Garanties données	-	-
Garanties reçues	-1 134	-88
Avals, cautions	-	-
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS (+) / REÇUS (-)</b>	<b>73 312</b>	<b>-88</b>

## ► Compte de résultat (en k€)

Activité immobilière	2021	2020
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers	9 033	1 619
Charges facturées	1 094	41
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	69	22
Reprise de provisions	-	-
Transfert de charges immobilières	11 576	3 791
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>21 772</b>	<b>5 473</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 094	41
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotation aux provisions pour gros entretien	312	3
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	11 747	3 791
Charges sur acquisitions non réalisées	0	0
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>13 154</b>	<b>3 834</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>8 618</b>	<b>1 639</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprise de provisions d'exploitation	123	2
Transferts de charges d'exploitation <sup>[1]</sup>	23 246	12 394
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>23 369</b>	<b>12 396</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la société de gestion <sup>[2]</sup>	24 318	12 593
Charges d'exploitation de la société	-	-
Diverses charges d'exploitation	364	116
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	171	4
Dépréciation des créances douteuses	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>24 853</b>	<b>12 713</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-1 484</b>	<b>-316</b>

[1] Les transferts de charges d'exploitation correspondent aux commissions de souscription.

[2] Dont les commissions de souscription pour 23 246 k€.

► **Compte de résultat (en k€)** (suite)

	2021	2020
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	0	0
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	36	0
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>36</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>-36</b>	<b>0</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	0	0
Reprise de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>7 097</b>	<b>1 322</b>



## Annexe aux comptes

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 bilancielle » 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 bilancielle) pour leur coût d'acquisition augmenté, le cas échéant, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03.

#### Valeurs vénales des immeubles

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

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

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation de l'AMF et du Conseil 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 bilancielle, sont inscrits au coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires).

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

### Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

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



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

## Informations relatives aux actifs immobilisés (en k€)

	Valeurs brutes au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes au 31/12/2021
Terrains et constructions locatives	65 880	175 312	-	241 192
Immobilisations en cours	180	-	41	139
Frais d'acquisition	755	1 702	-	2 457
Titres de participation	0	73 977	-	73 977
<b>TOTAL</b>	<b>66 815</b>	<b>250 990</b>	<b>41</b>	<b>317 765</b>

## Détail des immobilisations en cours (en k€)

	2021	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Riga Kungu	139	0
<b>TOTAL</b>	<b>139</b>	<b>0</b>

## État des provisions gros entretien (en k€)

	Provision au 01/01/2021	Dotation		Reprise		Provision au 31/12/2021
		Immeubles acquis	Patrimoine existant	Immeubles cédés	Patrimoine existant	
Montant	3	276	36	0	-	315

	Date début	Montant provision
Dépenses prévisionnelles sur N+1	01/01/22	79
Dépenses prévisionnelles sur N+2	01/01/23	59
Dépenses prévisionnelles sur N+3	01/01/24	76
Dépenses prévisionnelles sur N+4	01/01/25	95
Dépenses prévisionnelles sur N+5	01/01/26	5
<b>TOTAL</b>		<b>315</b>

## Immobilisations financières (en k€)

Société détenue	Date acquisition	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat 2021	Capitaux propres	Quote-part détenue
OUTOTEC	29/12/2021	73 977	81 900	18 330	0	45 117	100 %
<b>TOTAL</b>		<b>73 977</b>	<b>81 900</b>	<b>18 330</b>	<b>0</b>	<b>45 117</b>	

## Autres immobilisations financières (en k€)

Néant.

## Dettes financières (en k€)

Les dettes financières s'élèvent à 72 569 k€ et sont constituées des dettes bancaires pour 71 815 k€ et des dépôts de garantie pour 755 k€.

Décomposition des postes du bilan	2021	2020
Emprunts	71 815	0
Concours bancaires courants	-	-
<b>TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>71 815</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS</b>	<b>755</b>	<b>312</b>

## Détail des emprunts (en k€)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>EMPRUNT À TAUX FIXE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Emprunts amortissables	0	0	0	0
Emprunts « in fine »	-	-	-	0
<b>EMPRUNTS À TAUX VARIABLE</b>	<b>8 000</b>	<b>63 815</b>	<b>0</b>	<b>71 815</b>
Emprunts amortissables	0	0	0	0
Emprunts « in fine »	8 000	63 815	0	71 815
<b>TOTAL</b>	<b>8 000</b>	<b>63 815</b>	<b>0</b>	<b>71 815</b>

## Ratio d'endettement

	2021	2020
Emprunts bancaires	71 818 k€	0 k€
Engagements immobiliers	0 k€	0 k€
Valeur de réalisation	270 941 k€	93 501 k€
Ratio d'endettement	27 %	0 %

# Informations relatives aux capitaux propres

Absence de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles.

## Résultat de l'exercice (en k€)

	31/12/2021
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>7 097</b>
Report à nouveau utilisé	0
Distribution des acomptes sur dividendes de janvier à décembre	7 092
<b>TOTAL REPORT À NOUVEAU</b>	<b>5</b>

## Valeurs de la société au 31 décembre 2021

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptables, 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 1 498 383 au 31 décembre 2021.

	2021 (en k€)	2021 par part	2020 (en k€)	2020 par part
Placements immobiliers	317 450	-	66 810	-
Autres actifs nets <sup>[1]</sup>	-67 425	-	24 771	-
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>250 024</b>	<b>166,86 €</b>	<b>91 581</b>	<b>169,01 €</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	338 366	-	68 730	-
Autres actifs nets <sup>[1]</sup>	-67 425	-	24 771	-
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>270 941</b>	<b>180,82 €</b>	<b>93 501</b>	<b>172,55 €</b>
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice <sup>[2]</sup>	26 282	7,77 %	6 512	9,47 %
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	40 530	12,00 %	13 638	12,00 %
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>337 754</b>	<b>225,41 €</b>	<b>113 651</b>	<b>209,74 €</b>

[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 2021.

## Événements postérieurs à la clôture

La société de gestion continue de suivre l'évolution de la crise actuelle en Ukraine, qui à ce jour n'a pas d'impact significatif sur la SCPI.

## Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

### ► Détail des créances

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2021	2020
<b>CRÉANCES LOCATAIRES</b>		
Créances locataires	1 391	40
Créances douteuses	0	0
Dépréciation des créances locataires	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1 391</b>	<b>40</b>
<b>AUTRES CRÉANCES</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	388	51
Syndics	-	-
Associés créances	-	0
Fournisseurs débiteurs	157	0
Autres débiteurs	3 325	5
Charges constatées d'avance	556	267
<b>TOTAL</b>	<b>4 425</b>	<b>323</b>

### ► Détail des dettes

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2021	2020
Emprunts	71 815	0
Concours bancaires courants	-	-
<b>TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>71 815</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS</b>	<b>755</b>	<b>312</b>
Locataires créditeurs	4 174	984
Fournisseurs et comptes rattachés	3 294	1 505
États et autres collectivités	1 054	217
Associés créditeurs	24	7 497
Dettes sur distribution	832	242
Produits constatés d'avance	971	2 093
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>	<b>10 351</b>	<b>12 539</b>

## Informations relatives au compte de résultat

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

Loyers	9 033
Charges facturées	1 094
Produits des participations contrôlées	-
Produits annexes	69
Reprise de provision	-
Transfert de charges immobilières	11 576
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>21 772</b>

Les loyers et les charges facturées représentent 47 % des produits liés à l'activité. Les transferts de charges immobilières correspondent aux droits d'enregistrement.

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

Charges ayant leur contrepartie en produits	1 094
Travaux de gros entretien	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
Dotation aux provisions pour gros entretien	312
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-
Autres charges immobilières (dont charges financières)	11 747
Charges sur acquisitions non réalisées	0
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>13 154</b>

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

- les charges, ayant leur contrepartie en produits pour 1 094 k€, sont composées des charges refacturées ;
- les dotations aux provisions pour gros entretiens représentent 312 k€.

Les autres charges immobilières de 11 747 k€ correspondent aux charges non récupérées et plus particulièrement les droits d'enregistrements liés aux acquisitions de l'exercice.

### Produits d'exploitation de la société

Le solde des produits d'exploitation d'un montant de 23 369 k€ concerne principalement le poste de transfert de charges d'exploitation pour 23 246 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 2021, 24 318 k€ décomposés comme suit :

- 12,4 % HT des produits locatifs HT encaissés au titre des honoraires de gestion, soit 1 072 k€ ;
- 12 % HT du prix de souscription, soit 23 246 k€.

Les autres charges d'exploitation d'un total de 534 k€ sont constituées principalement :

- d'honoraires et frais divers, pour 163 k€ ;
- de publicité, pour 74 k€ ;
- de services bancaires, pour 60 k€ ;
- de taxes diverses, pour 67 k€ ;
- de provisions pour risques et charges, pour 171 k€.

### Résultat financier

Le résultat financier s'élève à -36 k€, il est constitué des intérêts sur emprunts et commissions d'engagement sur les nouvelles dettes.

### Résultat exceptionnel

Néant.

## Autres informations

### ► Engagements hors bilan

#### Dettes garanties (en k€)

Dans le cadre des prêts conclus pour le financement partiel des acquisitions de l'exercice comptable, il a été consenti aux prêteurs des sûretés réelles (privilège de prêteur de deniers ou hypothèques) sur les actifs financés.

Ligne de crédit	Type de garanties	Actifs	Montant garanties données
AIB - 2021	Hypothèque inscrite	Aldi Cork Castle Square / Blackthorn House Sandyford / Citywest Business Park / Eastpoint Business Park / Aldi Sandyford	74 446
<b>TOTAL</b>			<b>74 446</b>

#### 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€)

	2021		2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES<sup>[1]</sup></b>				
Bureau	294 088	316 866	55 580	57 800
Activité	0	0	0	0
Commerce	16 200	16 300	5 600	5 700
Logistique	4 880	5 200	4 880	5 230
Santé	0	0	0	0
Hôtel	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>315 168</b>	<b>338 366</b>	<b>66 060</b>	<b>68 730</b>

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

### ► Inventaire détaillé

Région	Typologie	Surface en m <sup>2</sup>	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient	Estimation 2021 en k€
<b>ESPAGNE</b>							
	<b>BUREAU</b>						
	Wood	15 955	25/03/2021	31 271	741	30 530	33 100
	Barcelone PSJ	5 280	16/07/2021	16 630	455	16 175	17 900
<b>FINLANDE</b>							
	<b>BUREAU</b>						
	Outotec	14 376	29/12/2021	75 705	1 729	73 977	81 900
<b>IRLANDE</b>							
	<b>COMMERCE</b>						
	Aldi Cork	1 584	25/03/2020	6 125	525	5 600	5 700
	Aldi Sandyford	1 854	17/12/2021	11 543	943	10 600	10 600
	<b>BUREAU</b>						
	Sandyford - Dublin	4 508	12/05/2020	19 030	1 500	17 530	17 620
	Citywest - Dublin	4 904	30/10/2020	22 409	1 609	20 800	21 026
	Citrix - Dublin	4 744	16/06/2021	20 978	1 658	19 320	19 500
	Marshalsea	4 845	23/12/2021	25 607	2 007	23 600	23 600
<b>PAYS-BAS</b>							
	<b>LOGISTIQUE</b>						
	No Excess - Amsterdam	3 904	10/09/2020	5 304	424	4 880	5 200
	<b>BUREAU</b>						
	Lichtenauerlaan 80	3 765	20/04/2021	9 455	755	8 700	8 960
	KPMG	6 092	26/11/2021	25 816	2 042	23 774	26 675
	Triple Q	5 685	30/11/2021	18 682	1 582	17 100	19 185
<b>LETTONIE</b>							
	<b>BUREAU ET COMMERCE</b>						
	Riga	2 925	13/11/2020	10 691	280	10 411	10 400
<b>ITALIE</b>							
	<b>BUREAU</b>						
	Milan	7 946	18/12/2020	6 910	210	6 700	8 100
	Galeno 36	6 744	31/05/2021	19 841	841	19 000	21 100
<b>PORTUGAL</b>							
	<b>BUREAU</b>						
	GreenPark	2 406	29/10/2021	6 996	524	6 472	7 800
<b>TOTAL</b>		<b>97 517</b>		<b>332 992</b>	<b>17 824</b>	<b>315 168</b>	<b>338 366</b>

### ► Frais de gestion

Frais de gestion	Taux	Base	Montants 2021
Commission de souscription	12 % TTI	Prix de souscription lors des augmentations de capital	23 246 k€
Commission de gestion en zone euro	12,40 % HT	Loyers HT encaissés et produits financiers nets	1 072 k€
Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers	5 % TTI	Prix net vendeur si la plus-value excède 5 %	0 k€
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	1 % HT	Montant des travaux	0 k€

Très bon suivi et  
très bonne réactivité  
de mon conseiller.  
Sans parler des produits  
qui sont performants  
eux aussi.

PERELLO S.

# Rapports et projets de résolutions à l'Assemblée Générale

METSO OUTOTEC  
Espoo - Finlande  
Acquis le 29 décembre 2021

# Rapports

## Rapport de la société de gestion

### Caractéristiques principales au 31 décembre 2021

• Capital nominal	240 M€
• Distribution 2021 (par part)	12,23 €
• Valeur IFI 2021* (par part)	179,52 €

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

• Capitalisation (en prix de souscription)	306 M€
• Nombre de parts	1 498 383
• Nombre d'associés	8 632
• Distribution estimée 2022 (par part)	9,18 €

### 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 2021. 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 98,61 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2021.

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 22,0 % des loyers quittancés de CORUM Eurion.

### Occupation des immeubles

Mouvements et vacances locatives	31/12/2021	31/12/2020
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	86 603	22 804
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	1 741	1 564
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>[1]</sup>	96,59 %	98,3 %
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>[2]</sup>	99,45 %	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 2021 sont les suivantes, toutes en cours de relocation

- 1 local commercial à Dublin Citywest pour un total de 1 564 m<sup>2</sup>
- 2 locaux à Riga pour un total de 177 m<sup>2</sup>

### 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	93	6	0	0	1	0	100
<b>TOTAL</b>	<b>93</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>100</b>

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

	Bureau	Commerce	Activité	Santé	Logistique	Hôtel	TOTAL
France	0	0	0	0	0	0	0
Europe	92	5	0	0	3	0	100
<b>TOTAL</b>	<b>92</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>100</b>



METSO OUTOTEC  
Espoo - Finlande  
Acquis le 29 décembre 2021

## 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 votre société, pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

La société de gestion nous a soumis les états financiers de votre 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 8 mars 2022, 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.

CORUM Eurion a collecté sur l'année 2021 194 millions d'euros. Au 31 décembre 2021, la capitalisation de CORUM Eurion s'élève à 306 millions d'euros et la SCPI compte 8 632 associés.

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

Au cours de l'année 2021, tous les investissements ont été effectués hors de France : 11 actifs immobiliers acquis pour un total de 262 millions d'euros, acte en mains. Les immeubles acquis en 2021 sont à usage de bureau (96 %) et de commerce (4 %). Le taux de rendement moyen à l'acquisition pour ces investissements est de 5,86 %, acte en mains. La durée ferme moyenne des baux restant à courir est de 7,54 ans pour les nouveaux locataires.

Le patrimoine de la SCPI au 31 décembre 2021 est réparti entre sept pays de la zone euro : 37 % en Irlande, 24 % en Finlande, 15 % en Espagne, 10 % aux Pays-Bas, 9 % en Italie, 3 % en Lettonie et 2 % au Portugal. Pris dans leur ensemble, les immeubles composant le patrimoine ont une valeur de 338,366 millions d'euros.

Sur l'exercice 2021, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à 23,246 millions d'euros. Les honoraires de gestion se sont élevés à 1,072 million d'euros.

La stratégie d'investissement menée depuis la création de votre SCPI permet une diversification de votre SCPI tant en termes de localisation géographique que de typologie immobilière des acquisitions. Il est à préciser que ce patrimoine présente un taux d'occupation physique de 96,59 % et un taux d'occupation financier de 99,45 % (i.e. cumul des TOF trimestriels (loyers facturés / loyers facturables)).

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

- d'augmenter le capital maximum statutaire de CORUM Eurion à deux milliards d'euros ;
- de mettre à jour les statuts de CORUM Eurion, conformément à la réglementation en vigueur, notamment relative au formalisme de la signification du nantissement (en application de la réforme du droit des sûretés intervenue en septembre 2021 et entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022).

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 des commissaires aux comptes sur les comptes annuels exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de 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.

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 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 applicables aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives 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 16 mars 2022,

Les commissaires aux comptes  
Cailliau Dedouit et Associés

**Stéphane LIPSKI**





MAIRIE  
Barcelone - Espagne  
Acquis le 16 juillet 2021

## Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, la commission de gestion s'élève à 1 072 007,09 € ;
- Commission de souscription. Cette souscription se base sur un pourcentage (12 % TTI) de chaque nouvelle souscription encaissée. Au 31 décembre 2021, la commission de souscription s'élève à 23 245 768,34 € ;
- 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 2021, aucune commission d'arbitrage n'a été versée à la société de gestion.

Fait à Paris, le 16 mars 2022,

[Les commissaires aux comptes](#)  
[Cailliau Dedout et Associés](#)

**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 sous la responsabilité de la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) 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 doté 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<sup>er</sup> niveau** réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles ;

- **les contrôles permanents de 2<sup>e</sup> niveau** réalisés par l'équipe Contrôle Interne, 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<sup>e</sup> niveau**, distincts et indépendants du contrôle permanent, couvrant l'ensemble des activités et des risques de la société de gestion et des fonds gérés selon un plan d'audit pluriannuel. Le Comité d'audit 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 2021 intègre ainsi les nouvelles contraintes réglementaires notamment, par exemple, les exigences liées au règlement européen (UE) 2019/2088 dit Sustainable Finance Disclosure (SFDR) entré en application le 10 mars 2021 .

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 a mis en place 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 fait l'objet d'un contrôle obligatoire. L'étude de la documentation de CORUM Eurion est archivée dans un logiciel permettant d'historiser les accords ou les rejets effectués par la Conformité .

Par ailleurs, l'équipe Conformité s'est dotée d'un dispositif de traitement des réclamations qui 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. CORUM veille à la sensibilisation de ses porteurs de parts et prospects, aux bonnes pratiques et réflexes à avoir afin de se prémunir face au risque de fraude. De plus, dans le cadre de sa mission de protection des épargnants, l'Autorité des marchés financiers met à jour régulièrement la liste noire des sites internet non autorisés et frauduleux. Elle a également publié un avertissement à destination des épargnants et un communiqué sur les arnaques ainsi qu'un outil de détection AMF PROTECT EPARGNE.

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

### L'accompagnement réglementaire des équipes opérationnelles

Soucieuses 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.

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 CORUM Eurion sans aucune délégation (internalisation de la gestion des actifs immobiliers et financiers et de la gestion du passif).

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

### Les challenges de 2022

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 niveaux. Un outil de contrôle interne est mis en place pour la campagne de contrôles 2022 afin de documenter de façon uniforme les plans de contrôle de toutes les entités, de maintenir une piste d'audit et de pouvoir suivre en temps réel le taux de réalisation des contrôles.

### 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 2021 a été également marquée par le déploiement opérationnel de la 5<sup>e</sup> 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.

Une réflexion a été 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.

Le Règlement Général sur la Protection des Données a également eu encore une forte incidence sur le dispositif en 2021 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, CORUM AM s'est doté d'un outil de pilotage de ma conformité au RGPD. De plus, 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 CORUM Eurion, sa stratégie d'investissement, à son profil de liquidité, à sa typologie d'investisseurs et à sa politique de remboursement.

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

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

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

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 CORUM Eurion au 31 décembre 2021 est de 21,2 %.

### 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. CORUM 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.

### Information 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'actualité, rapport annuel...) sont enrichis d'indicateurs clés vous permettant de suivre l'actualité et le développement de CORUM Eurion en toute transparence. Un document d'informations clés actualisé chaque année est également mis à 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 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 5 664 k€ pour 56 ETP (équivalent temps plein) sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 78 % et de rémunérations variables à hauteur de 22 %.

Le montant agrégé des rémunérations brutes du personnel identifié, au sens de la directive AIFM 2011/61/UE (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risque), s'élève à 375 k€ (710 k€ en 2020) dont 15 % pour les collaborateurs dont les activités ont une incidence sur le profil de risque de la SCPI CORUM Eurion.



# Projets de résolutions à l'Assemblée Générale mixte du 19 avril 2022

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

## Du ressort de l'Assemblée Générale ordinaire

### Première résolution

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 2021 tels qu'ils sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 7 097 403,09 € et un capital social nominal de 239 741 312,90 €.

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

### Deuxième résolution

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

Résultat net au 31 décembre 2021	7 097 403,09 €
Report à nouveau	1 464,62 €
Résultat disponible à affecter	7 098 867,71 €
Dividende	7 092 047,28 €
Report à nouveau après affectation	6 820,43 €

### Troisième résolution

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	250 024 428,96 €	166,86 €
Valeur de réalisation	270 940 893,29 €	180,82 €
Valeur de reconstitution	337 753 675,54 €	225,41 €

### Quatrième résolution

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

### Cinquième résolution

Sous réserve de l'adoption par l'Assemblée Générale extraordinaire de la résolution portant le capital maximum statutaire à 2 000 000 000 €, l'Assemblée Générale fixe à 800 000 000 € le montant maximum payable à terme des acquisitions que la société CORUM Eurion pourra effectuer.

### Sixième résolution

Sous réserve de l'adoption par l'Assemblée Générale extraordinaire de la résolution portant le capital maximum statutaire à 2 000 000 000 €, l'Assemblée Générale fixe à 800 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société CORUM Eurion et l'autorise à consentir toutes les garanties, notamment hypothécaires, et instruments de couverture nécessaires à la souscription de ces emprunts.

Le montant des emprunts devra être compris dans une fourchette maximale de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers, majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

### Septième résolution

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 2022. 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.

### Huitième résolution

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

### Neuvième résolution

#### Augmentation du capital maximum statutaire

L'Assemblée Générale extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide d'augmenter le capital maximum statutaire en le portant de 500 000 000 € à 2 000 000 000 € et de modifier en conséquence l'article 6.2 des statuts, lequel est désormais rédigé ainsi qu'il suit :

#### « ARTICLE 6.2 CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

*Le capital maximum statutaire est fixé à deux milliards d'euros (2 000 000 000 €). La société de gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de deux milliards d'euros (2 000 000 000 €) par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. [...] »*

Le reste de l'article est inchangé.

### Dixième résolution

#### Assouplissement de la forme du certificat de détention de part

L'Assemblée Générale extraordinaire propose d'assouplir les modalités relatives au certificat d'inscription au registre des associés de la société de gestion et de modifier en conséquence l'article 9 des statuts, lequel est désormais rédigé ainsi qu'il suit :

#### « ARTICLE 9 - PARTS SOCIALES

*[...] À chaque associé, il est délivré par la société de gestion un certificat attestant son inscription sur ce registre. Ce certificat n'est pas constitutif d'un titre négociable. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception du certificat, l'associé devra présenter à la société de gestion une déclaration de perte. »*

Le reste de l'article est inchangé.

### Onzième résolution

#### Simplification des modalités de nantissement des parts pour les associés qui les financent à crédit

L'Assemblée Générale extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, propose de modifier les dispositions relatives aux formalités de signification de nantissement, conformément à la réglementation applicable

et de modifier l'article 13 des statuts, lequel est désormais rédigé comme suit :

*« ARTICLE 13 - NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES Conformément aux dispositions de l'article 1866 du Code civil : "Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 2355 du Code civil." »*

### Douzième résolution

#### Simplification des modalités de retrait d'un associé

À des fins d'harmonisation, l'Assemblée Générale extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, propose de modifier l'article 14 des statuts, lequel est désormais rédigé comme suit :

#### « ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

*[...] Pièces à envoyer à la société L'associé qui souhaite se retirer adresse sa notification à la société de gestion, par courrier simple ou tout autre moyen avec accusé de réception. Les parts seront annulées. »*

Le reste de l'article est inchangé.

### Treizième résolution

#### Changement de l'intitulé du titre V des statuts

L'Assemblée Générale extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, propose de préciser que le titre V des statuts porte à la fois sur les missions des commissaires aux comptes et celles du dépositaire. Par conséquent, l'Assemblée Générale extraordinaire propose de modifier l'intitulé du titre V des statuts, lequel est désormais rédigé ainsi qu'il suit :

#### « TITRE V – COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DÉPOSITAIRE »

Le reste du titre V est inchangé.

### Quatorzième résolution

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.



## CORUM Eurion

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

### Composition du Conseil de surveillance

- Mme Sandrine NIQUET - Présidente
- M. Jérôme CRESPIEN - Membre
- M. Jean-Charles FERRE - Membre
- M. Stéphane GLAVINAZ - Membre
- Guillaume Conjard Patrimoine et Développement représentée par M. Guillaume CONJARD - Membre
- M. Frank MARCHAND - 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.

### CORUM 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 expire lors de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

### 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.

### 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

2022,  
retour au  
solitaire

# CORUM et la voile

## Pourquoi la voile ?

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

*« Ce projet initié en 2018 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 du groupe CORUM



## Retour sur 2021

En 2021, l'IMOCA CORUM L'Épargne et son skipper Nicolas Troussel étaient engagés sur une saison en duo et en équipage. Sébastien Josse, marin confirmé et expérimenté, déjà impliqué dans la préparation du Vendée Globe 2020, est alors devenu le co-skipper de l'équipe pour l'année. Ensemble, Nicolas et Sébastien ont remporté la première étape de The Ocean Race Europe (épaulés par Marie Riou et Benjamin Schwartz) et terminé à la 8<sup>e</sup> place de la Transat Jacques Vabre, première transatlantique du bateau, après une remontée exceptionnelle. L'année a également été marquée par l'installation de nouveaux foils dernière génération, une innovation technologique permettant un gain de vitesse considérable pour le bateau. En chantier en début d'année afin d'y apporter des améliorations pour les courses à venir, le bateau est remis à l'eau en avril 2022.

## Une équipe pour fiabiliser et optimiser

Depuis septembre 2021, l'équipe voile a constitué un bureau d'études mené par Armand de Jacquilot afin d'établir un plan de fiabilisation et de développement pour le bateau. Soutenu par une équipe technique en partie renouvelée, il va pouvoir s'appuyer sur les milles parcourus et les courses auxquelles CORUM L'Épargne a participé pour continuer de faire progresser le bateau dans le but d'atteindre la meilleure performance possible et d'être prêts pour le Vendée Globe 2024.

## Programme 2022

- **MAI** : Bermudes 1000 Race
- **JUIN** : Vendée - Arctique - Les Sables-d'Olonne
- **13 AU 18 SEPTEMBRE** : Défi Azimut - Lorient Agglomération
- **6 NOVEMBRE** : Route du Rhum





**CORUM**  
EURION

1 rue Euler • 75008 Paris  
Tél. +33 1 53 75 87 48  
[www.corum.fr](http://www.corum.fr)