

2023

RAPPORT ANNUEL

L'essentiel de votre épargne

Acheter des parts de la SCPI CORUM Eurion est un investissement immobilier à long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital.

De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Le rachat des parts n'est pas garanti.

Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

LA PRESSE EN PARLE

66

LA TRIBUNE

Cette SCPI a relevé son objectif de taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans de 4,5 à 6,5 %. Cet indicateur établit la performance-cible d'un placement sur une longue durée. La hausse conséquente du TRI de CORUM Eurion est donc très significative pour les investisseurs car elle concerne la performance de leur placement sur un horizon long terme, plutôt que sur une année donnée.

13 novembre 2023

LE FIGARO

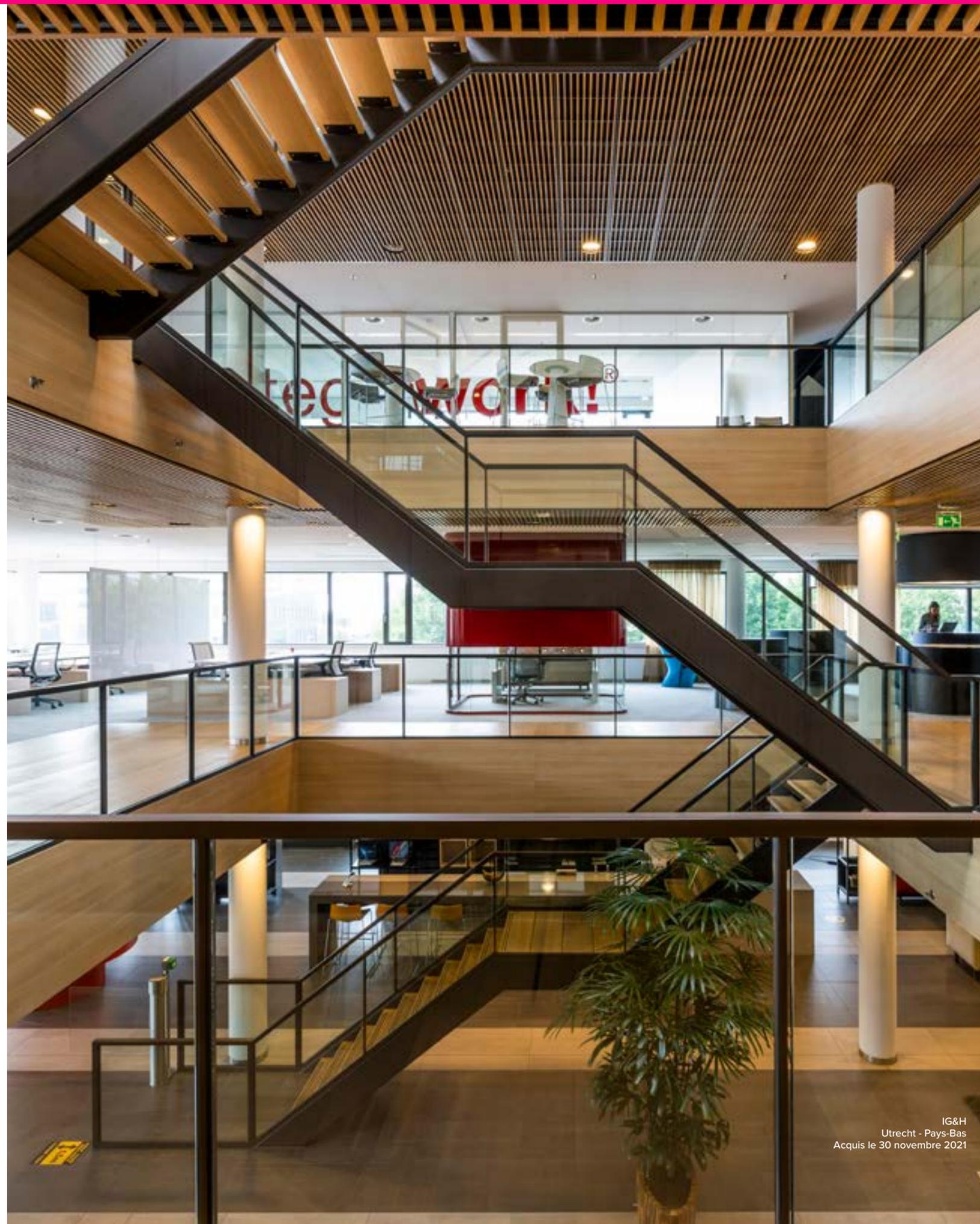
Après treize immeubles achetés au cours des premier, deuxième et troisième trimestres 2023, les SCPI CORUM accélèrent leurs investissements avec neuf nouvelles acquisitions immobilières au quatrième trimestre 2023. Ces achats leur permettent de renforcer leur diversification. Les SCPI CORUM auront investi près d'1 milliard d'euros en 2023.

7 décembre 2023

Le Point

CORUM Eurion attire beaucoup d'investisseurs et engrange donc de la collecte à investir dans une période plus favorable aux acheteurs en cash. Et ce, notamment grâce à ses performances. Elle a en effet distribué un rendement de 6,47 % en 2022 et a récemment augmenté son objectif de TRI (Taux de rendement interne) à 10 ans à 6,5 %.

26 décembre 2023



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

L'ÉDITORIAL	4
LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE	9
L'essentiel de l'année 2023	10
Les distinctions	12
OBSERVER LE MARCHÉ IMMOBILIER	15
L'analyse du marché immobilier	16
SE DÉVELOPPER ET INNOVER	19
Le profil du patrimoine immobilier	20
Une présence dans 8 pays de la zone euro	22
Les immeubles acquis en 2023	23
LES ÉLÉMENTS FINANCIERS	29
Le marché des parts	30
Les données financières	31
Les comptes annuels de l'exercice 2023	34
RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	47
Rapport de la société de gestion	48
Rapport du Conseil de surveillance	50
Rapport du commissaire aux comptes	53
Rapport spécial du commissaire aux comptes	57
Rapport de la conformité et de l'audit interne	58
Projets de résolutions à l'Assemblée Générale mixte	63
NOS ENGAGEMENTS : S'INVESTIR POUR RÉUSSIR	66

L'ÉDITORIAL

“ Votre SCPI se préparait depuis longtemps au scénario de 2023 et a passé l'épreuve grâce à votre confiance. ”



Elavon Financial Services
Dublin - Irlande
Acquis le 29 juin 2023



Frédéric PUZIN
Fondateur de
CORUM L'Épargne

À l'heure du bilan annuel, je trouvais intéressant, avant de rédiger ces lignes, de relire quelques-uns des éditos publiés ici ces dernières années... Voici par exemple ce que j'écrivais en mars 2020 :

“ Cela fait plusieurs années que je m'inquiète dans les Rapports Annuels ou les Fils d'Actualité de la hausse des prix du marché immobilier : en effet, les taux d'intérêt n'ont cessé de baisser jusqu'à devenir nuls, ce qui a justifié de la part des investisseurs l'achat d'immeubles de plus en plus chers. (...) Beaucoup d'acheteurs avec de l'argent plein les poches ont ainsi produit une inflation sans précédent : les prix de l'immobilier européen ont été artificiellement portés vers des sommets et le rendement des placements immobiliers vers le bas (...) [Or], plus on achète cher, plus le risque que l'on prend est important : risque d'une éventuelle hausse des taux d'intérêt ou de tout autre événement de nature à ébranler la confiance des investisseurs. ”



▼ Rapport annuel CORUM Origin 2019

Il aura fallu deux ans pour voir ce scénario se réaliser. À partir de la fin du premier trimestre 2022, la hausse des taux d'intérêt a compliqué l'accès au crédit et drastiquement réduit le nombre d'acheteurs en capacité d'investir... Vous connaissez la suite : qui dit moins d'acheteurs, dit baisse des prix immobiliers – un vrai retournement de situation après la flambée qu'ils avaient connue depuis 2016. Chez CORUM, nous avons immédiatement salué ce retour à la normale : l'argent a retrouvé la valeur qu'il avait perdue sous l'ère des taux négatifs. Aujourd'hui, prêter rémunère à nouveau, et donc, épargner rémunère à nouveau.

Mais, vous l'aurez sans doute lu, entendu, ou même vécu : le marché des SCPI au sens large n'est pas sorti tout à fait indemne de l'année 2023, même si le mécanisme s'est enclenché bien avant, dès 2022. La baisse des prix immobiliers a impacté la valeur du patrimoine de certaines SCPI dont les immeubles, achetés très cher, ont commencé à se déprécier. Ces SCPI ont alors été contraintes de réduire leur prix de part en cours d'année pour l'ajuster à la nouvelle valeur de leur patrimoine. Ce repli a motivé le départ de plusieurs gros investisseurs. Or leur sortie n'a pu être compensée par l'entrée de nouveaux épargnants. D'où les problèmes de liquidité rencontrés par une partie de ces SCPI, qui peinent à rembourser les clients souhaitant revendre leurs parts... On peut alors légitimement comprendre la défiance côté épargnants.

Avoir un objectif de rendement : le fusible protecteur !

Il ne fallait pas être grand clerc pour prédire un tel scénario. La question n'était pas de savoir s'il se produirait, mais quand. Les équipes de CORUM s'y préparent depuis des années, en suivant sans déroger une approche consistant à utiliser le marché plutôt que le subir. Au centre de cette démarche, une contrainte : délivrer un rendement déterminé dès la création de la SCPI, en l'occurrence un rendement 4,5 % pour CORUM Eurion (non garanti). Il s'agit à la fois d'un objectif que nous nous donnons et que nous vous partageons, et d'un garde-fou dans notre gestion. Rien ne nous obligeait d'ailleurs à définir d'avance un objectif de performance pour chacune de nos SCPI ; il est pourtant devenu un formidable moteur !

Afin de tenir cet objectif de rendement, nous avons dû naturellement nous détourner des marchés trop chers, comme l'étaient la France ou l'Allemagne au début des années 2010, pour aller rechercher les opportunités dans toute la zone euro. Cet opportunisme européen, perçu à l'époque comme une innovation « débridée » (vous n'y pensez pas, faire investir une SCPI hors de France !), nous a mécaniquement amenés à fortement diversifier les acquisitions, tant en termes de typologies que de pays.

C'est également la contrainte du rendement qui nous incite à freiner la collecte d'épargne lorsque les prix immobiliers deviennent trop élevés pour nous permettre de tenir l'objectif de performance.

Résultat de cette discipline ? En 2023, CORUM Eurion a tenu son objectif de rendement pour la quatrième année consécutive, avec 5,67 % (sachant que les performances passées ne présagent pas des performances futures). De plus, selon les experts externes chargés de l'évaluer, la valeur du patrimoine de votre SCPI est restée quasiment stable, et même en légère hausse, malgré la baisse généralisée des prix immobiliers cette année. Voilà qui tend à confirmer que CORUM Eurion suit une stratégie pertinente. Conséquence, le prix de la part de votre SCPI ne nécessite pas d'être révisé suite aux expertises réalisées fin 2023. Philippe Cervesi, président de CORUM Asset Management, vous en reparlera plus loin.

Un marché qui s'assainit

Vous êtes aujourd'hui près de 120 000 épargnants à faire confiance aux SCPI CORUM et nous gérons pour nos clients plus de 6 milliards d'épargne. **Votre épargne !** Avec seulement quatre ans d'existence, CORUM Eurion compte à elle seule près de 32 000 associés et plus d'1 milliard d'épargne. C'est pour nous une grande responsabilité dont nous avons pleinement conscience.

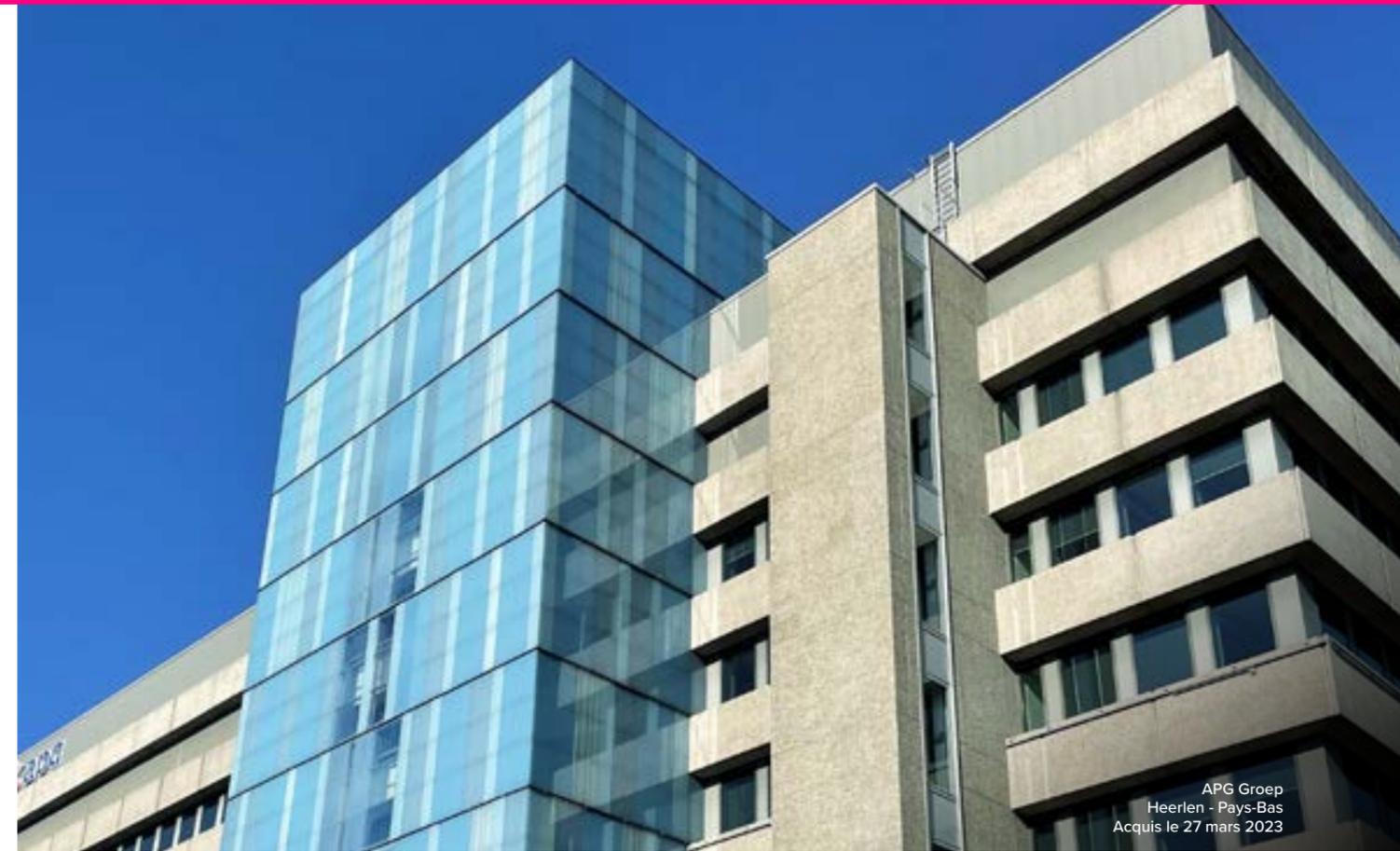
Nous retrouvons aujourd'hui un marché assaini : le placement immobilier est à nouveau rémunérateur ; les rendements générés par les immeubles au jour de leur achat sont plus élevés car les prix ont baissé. Mais, si l'investissement immobilier est favorable aux acheteurs, encore faut-il être capable d'investir sans faire appel au crédit bancaire. C'est justement la situation dont ont bénéficié les SCPI CORUM en 2023, grâce à la confiance que vous leur avez accordée en apportant plus d'1 milliard d'euros d'épargne.

Et maintenant, que va-t-il se passer en 2024 ? La hausse des taux d'intérêt décidée par les banques centrales à partir du début de l'année 2022 a permis de juguler l'inflation. Mais qui dit hausse des taux d'intérêt dit aussi moins de crédit pour les ménages et moins de financement pour les entreprises. Donc moins de consommation pour les ménages et moins d'activité pour les entreprises. Ce qui n'est pas sans impact sur l'emploi, les investissements, les recettes de l'État... Et le spectre d'une récession n'est pas totalement à écarter ; en 2023, le phénomène a déjà touché un pays comme l'Autriche.

Pour éviter cet engrenage, les banques centrales ont un peu relâché la pression sur les taux d'intérêt au quatrième trimestre 2023. Le taux auquel l'État français emprunte (OAT à 10 ans) est ainsi passé d'un plus haut à 3,56 % mi-octobre 2023 à 2,56 % au 31 décembre^[1]. Même si ce taux est depuis reparti à la hausse (2,98 % le 29/02/2024^[1]), les observateurs s'accordent à dire qu'il rebaissera d'ici la fin de l'année. Espérons qu'il ne soit pas trop tard et que la mécanique de la récession ne soit pas déjà enclenchée. Car si pour lutter contre l'inflation, nous devons aboutir à une récession, autant choisir entre la peste et le choléra !

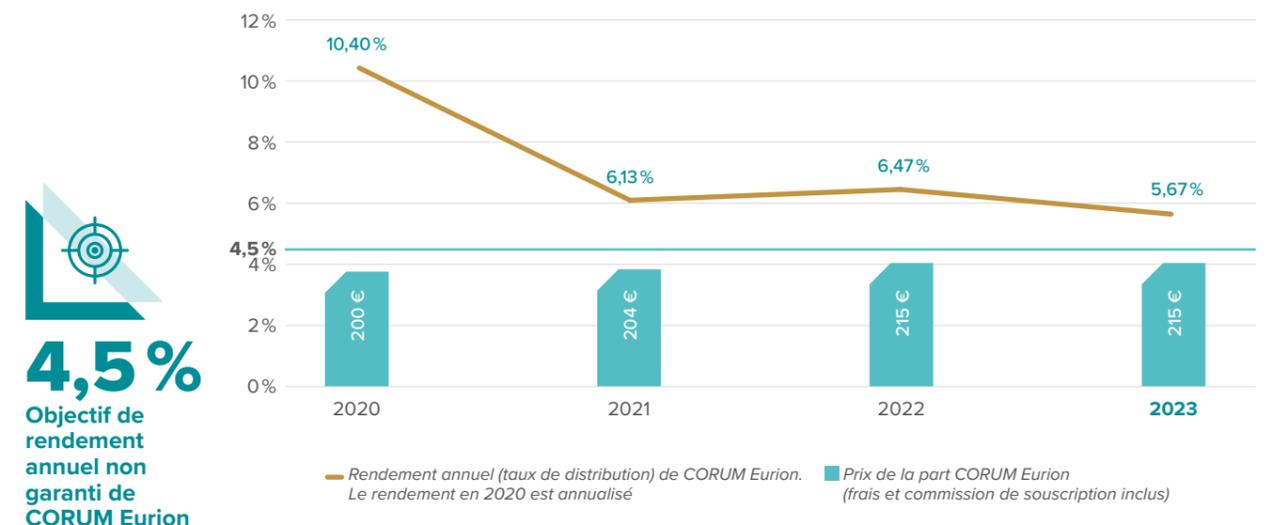
Parmi les bénéficiaires d'un mouvement de baisse des taux d'intérêt, après la forte hausse que nous connaissons depuis 2022, figurent probablement les épargnants qui auront su saisir cette fenêtre de taux d'intérêt élevés. D'une part, ils auront acheté dans de bonnes conditions avec des niveaux de rendement importants. D'autre part, si la tendance au repli des taux d'intérêt se confirme, leurs investissements pourraient, en sens inverse, prendre de la valeur et leur permettre de gagner en capital...

[1] OAT 10 ans. Source : Banque de France.



APG Groep
Heerlen - Pays-Bas
Acquis le 27 mars 2023

Évolution du rendement et prix de la part



4,5%
Objectif de rendement annuel non garanti de CORUM Eurion

Les propos tenus dans cet éditorial apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur, ils ne constituent pas un conseil en investissement.

La SCPI est un investissement immobilier à long terme qui ne présente aucune garantie de performance ni de revenus, un risque de perte en capital et une liquidité limitée. Le rachat des parts n'est pas garanti. Les performances passées ainsi que les investissements et cessions réalisés ne présagent pas des performances futures.



Fidelity, CIB
Dublin - Irlande
Acquis le 21 juillet 2023

LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

“ En tout premier, j'ai trouvé excellent le webinaire sur la déclaration d'impôts des SCPI. En second, les informations communiquées via les différents canaux (mails, webinaires, etc.) sont complètes. Les résultats et les plus-values réalisées sur les SCPI sont performants et la stratégie semble pertinente [...]. ”

Philippe M.

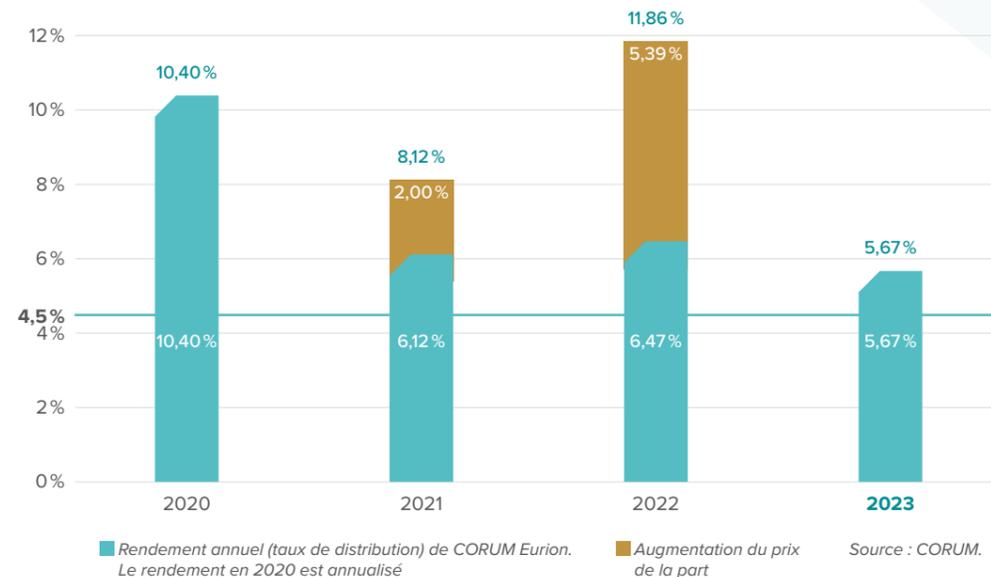
L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE 2023

Fellowmind Finland Oy
Helsinki - Finlande
Acquis le 28 février 2023

QUATRE ANS DE CONFIANCE ET DE PERFORMANCE

En 2023, CORUM Eurion a acquis 15 nouveaux immeubles. Si votre SCPI a pu réaliser ces investissements, à des taux de rendement souvent plus intéressants que les années précédentes, c'est grâce à l'épargne que vous continuez de lui confier. Pour la quatrième année consécutive, vous recevez en 2023 un rendement supérieur à l'objectif annoncé, avec 5,67 %.

Évolution du rendement et du prix de la part depuis la création de votre SCPI



4,5%
Objectif de rendement annuel non garanti de CORUM Eurion

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.
Risque de perte en capital, liquidité limitée et rachat des parts non garanti.

LES CHIFFRES CLÉS

12,19 €

Dividende annuel brut par part en 2023

Les associés CORUM Eurion en jouissance sur l'ensemble de l'année 2023 ont perçu un dividende brut de 12,19 € par part.

5,67%

Rendement (taux de distribution) de CORUM Eurion en 2023

Cet indicateur permet de mesurer et comparer la performance financière annuelle de CORUM Eurion. Le taux de distribution se définit comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N de la part.

La légère baisse de rendement en 2023 s'explique principalement par l'augmentation significative du prix de la part en 2022. À niveau de loyers constant, plus le prix de part (le dénominateur) augmente, plus le rendement diminue... c'est mathématique ! Toutefois, une baisse du rendement n'induit pas forcément une baisse du montant que l'épargnant va vraiment percevoir... dans la mesure où les loyers perçus, et donc les dividendes versés, ne bougent pas.



6,50%

Objectif de taux de rendement interne (TRI) sur 10 ans

Cet indicateur mesure la rentabilité d'une part achetée sur une période donnée (10 ans), en prenant en compte : l'évolution du prix de la part (prix d'achat en début de période et prix de retrait en fin de période) ; l'ensemble des dividendes perçus. Le rachat de la part s'effectue sur la base du prix de la part en fin de période, déduction faite de la commission de souscription (prix de retrait).



31 132

associés (+57 % vs 2022)

Un nouveau cap a été passé, nous comptons désormais plus de 30 000 associés, soit 11 331 associés de plus que l'année dernière à la même époque. Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez. Comptez sur nous pour continuer à offrir le meilleur à votre épargne !



1 148 millions d'€
Capitalisation (+50 % vs 2022)

Il s'agit du nombre de parts au 31 décembre 2023, multiplié par le prix d'achat de la part à la même date. La capitalisation permet d'estimer la taille de CORUM Eurion.

Fidelity, CIB
Dublin - Irlande
Acquis le 21 juillet 2023

LES DISTINCTIONS

LES SCPI CORUM PRIMÉES PAR LES EXPERTS DU MARCHÉ

En 12 ans, CORUM a été récompensée 66 fois pour la qualité de ses SCPI et de sa gestion. **En 2023, 7 nouveaux prix sont venus s'ajouter au palmarès de CORUM Eurion.**



Gestion de Fortune Victoires de la Pierre Papier

Meilleur service aux investisseurs

Depuis 2018, nos SCPI sont régulièrement primées par le magazine Gestion de Fortune. 2023 ne manque pas à l'appel, puisque nous avons reçu un prix dont nous sommes fiers, qui vient récompenser la qualité du service que nous vous délivrons.



Mieux Vivre Votre argent Grand Prix des SCPI

Grand Prix dans la catégorie Jeunes SCPI : 1^{re} place

Lancée en janvier 2020 quelques jours avant la crise mondiale liée à la Covid-19, CORUM Eurion tire profit de la nouvelle donne de marché. Une stratégie opportuniste qu'elle continue d'appliquer en 2023 dans un marché où certains immeubles offrent des prix à l'achat plus bas et donc un potentiel d'appréciation dans les années à venir si les prix remontent...



Le particulier Victoires des SCPI

Victoire d'Argent dans la catégorie SCPI prometteuses

La jeune SCPI continue de se faire remarquer, elle se place pour la deuxième année consécutive sur le podium des SCPI prometteuses ! Un prix qui vient récompenser pour ses performances passées, ses perspectives futures et son agilité de gestion.

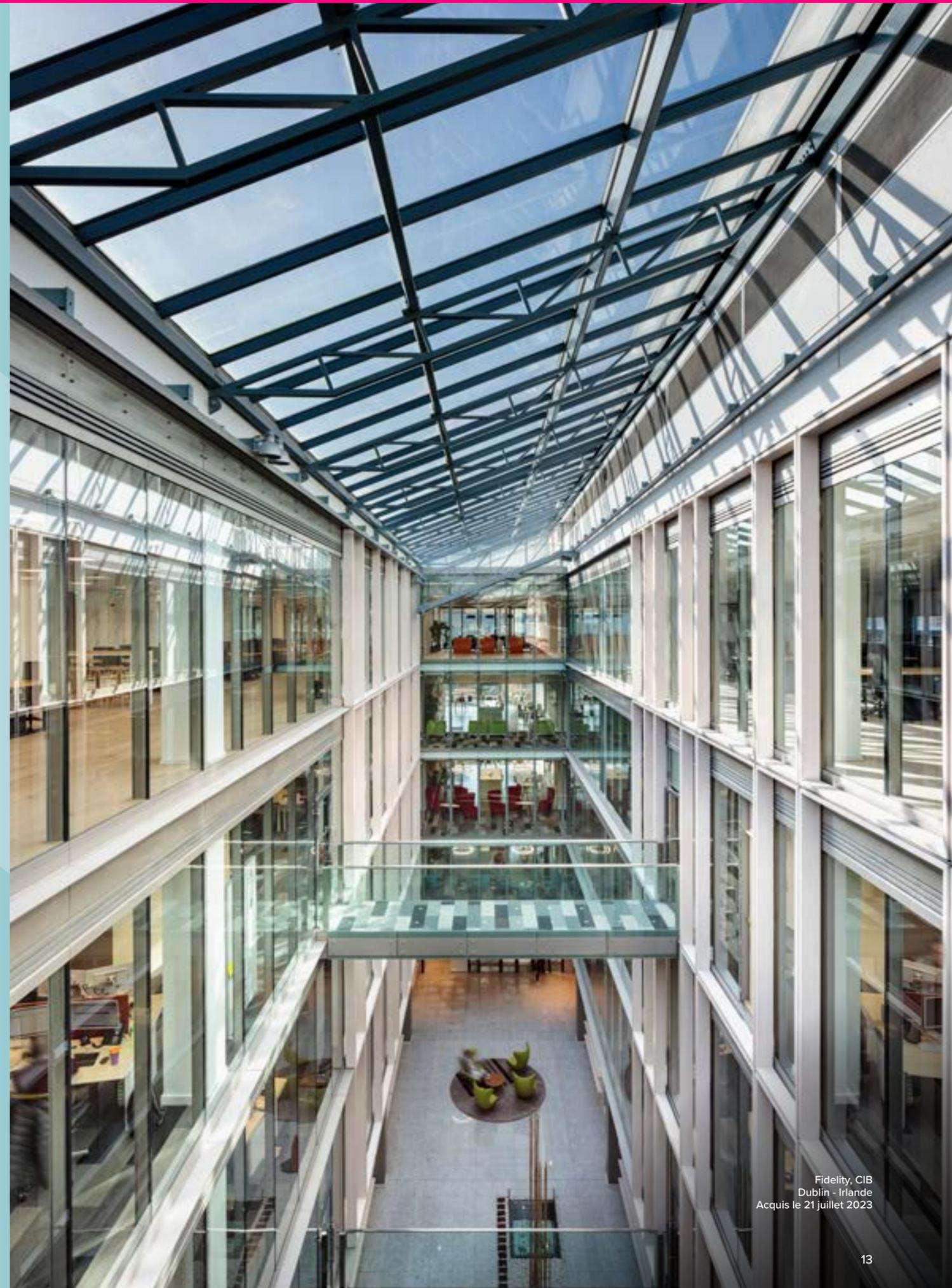


Tout sur mes finances Top d'Or

Top d'Or du bulletin d'information

CORUM est une nouvelle fois récompensée pour la qualité de ses bulletins d'information trimestriels (fils d'actualité) et la transparence de sa communication.

Toutes les informations concernant ces distinctions sont disponibles sur www.corum.fr. La référence à un prix ou une notation ne présage pas des performances futures. Les méthodologies de classement sont disponibles auprès des organisateurs.



OBSERVER LE MARCHÉ IMMOBILIER

“ J’apprécie la qualité des informations, le rendement de l’investissement et sa diversité, à la fois géographique et fonctionnelle. Je suis aussi sensible aux appréciations élogieuses dont bénéficie CORUM dans les comparatifs. ”

Bernard F.

L'ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

“ Les expertises qui évaluent le patrimoine de votre SCPI ont confirmé sa stabilité. CORUM Eurion maintient donc son prix de part en 2023. ”

Elavon Financial Services
Dublin - Irlande
Acquis le 29 juin 2023



Philippe CERVESI
Président
de CORUM Asset
Management

Le sujet de la valeur du patrimoine, et donc des prix de part, a été le principal enjeu pour les épargnants de SCPI en 2023. Si cette question a fait tant de bruit, c'est certainement parce que nous nous étions tous habitués à voir les patrimoines s'apprécier naturellement au gré de la hausse des prix immobiliers, sur fond de baisse des taux d'intérêt pendant près d'une décennie atteignant des niveaux de plus en plus bas. Peu d'investisseurs et peu d'épargnants imaginaient un retournement de marché capable d'affecter la valeur du patrimoine de leur SCPI. L'idée erronée que la pierre est une valeur refuge reste fermement ancrée dans les esprits... Or la hausse des taux d'intérêt évoquée par Frédéric Puzin dans son édito a bel et bien fait basculer le marché immobilier dans une nouvelle ère, marquée par la baisse généralisée des prix. La mécanique est simple : à revenu équivalent, si vous voulez que votre placement vous rapporte plus, il faut le payer moins cher. Et dans l'immobilier, si le loyer ne bouge pas, il faut que le prix de l'immeuble baisse pour augmenter le rendement...

Vous le constaterez dans ce rapport annuel : le patrimoine de votre SCPI n'a pas subi de perte de valeur, il s'est même légèrement apprécié selon les estimations données par les experts indépendants diligents comme tous les ans pour réaliser la traditionnelle évaluation de fin d'année. Ces experts sont bien sûr des professionnels reconnus, qui effectuent également l'expertise

du patrimoine d'autres SCPI du marché. La valeur des immeubles étant restée quasiment stable en 2023, le prix de part de CORUM Eurion n'a pas bougé. En comparaison, le marché immobilier européen enregistre une baisse de valeur des immeubles professionnels allant de 6 % à 19 % selon le secteur en 2023^[1].

En 2023, votre confiance a particulièrement compté

Pourquoi le patrimoine de CORUM Eurion n'accuse-t-il pas de perte de valeur en 2023 ? La réponse réside dans plusieurs facteurs déterminants. D'abord, nous adaptons la collecte aux conditions de marché, afin de toujours maîtriser les investissements de la SCPI et de respecter ainsi son objectif de rentabilité. Ensuite, votre SCPI fait preuve d'opportunisme sur les marchés immobiliers. Par ailleurs, des équipes internes de CORUM réalisent des investissements partout en Europe et sont en relation directe avec les locataires...

En 2023, dans un marché redevenu favorable aux investisseurs, les SCPI CORUM ont largement rouvert les vannes de la collecte pour essayer de tirer parti du contexte... avec comme carte de visite leur historique de performances (même si, rappelons-le, les performances passées ne présagent pas des performances futures). Elles ont ainsi recueilli plus d'1 milliard d'euros en 2023, dont près de 390 millions pour CORUM Eurion.

Des opportunités saisies

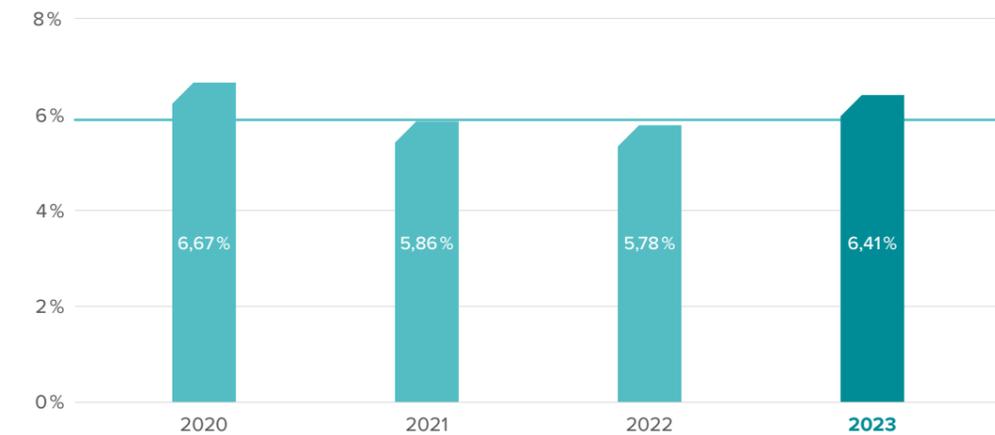
Cette confiance que vous leur accordez leur donne les moyens de saisir les nouvelles opportunités de marché et d'acheter des immeubles aux prix particulièrement attractifs que nous rencontrons depuis un peu plus d'un an maintenant. Ces immeubles achetés dans de bonnes conditions aideront à préparer les potentielles performances de demain (non garanties), tant en termes de rendements issus des loyers qu'en termes de perspective de plus-values (également non garanties).

En 2023, CORUM Eurion a investi plus de 420 millions d'euros à travers l'acquisition de 15 nouveaux immeubles en Espagne, en Italie, au Portugal, aux Pays-Bas, en Irlande, en Finlande, mais aussi en France puisque votre SCPI a acheté plusieurs immeubles dans l'Hexagone au quatrième trimestre 2023 : d'une part, 4 hôtels en région parisienne, acquis 61,2 millions d'euros et offrant un rendement de 6,54 % brut au jour de leur achat^[2], avec un engagement locatif de 12 ans ; d'autre part, un portefeuille de trois immeubles (un hôtel et deux bureaux) à Montpellier, acquis 80,2 millions d'euros et offrant un rendement de 6,48 % au jour de leur achat^[2]. Ces premiers achats en

France pour CORUM Eurion signent d'ailleurs le retour en France de CORUM, qui n'avait plus investi dans l'Hexagone depuis 2018. Ils témoignent d'une situation nouvelle sur le marché immobilier français, redevenu compatible avec la stratégie opportuniste des SCPI CORUM (selon l'analyse des gérants immobiliers de CORUM).

Quelles perspectives en 2024 ? Après une baisse au quatrième trimestre 2023, les taux d'intérêt sont repartis à la hausse au premier trimestre 2024, mais la suite de l'année pourrait marquer leur stabilisation, voire leur baisse, ce qui entraînerait probablement une remontée des prix immobiliers. Pas de changement de direction à attendre avant plusieurs mois toutefois : par nature, le marché immobilier a besoin de temps pour réagir. Tous les pays ne s'ajustent d'ailleurs pas à la même vitesse, mais la spécificité d'une SCPI internationale comme CORUM Eurion est de savoir identifier et utiliser ces différences sur son vaste terrain de jeu ! Sauf événement politique majeur, les conditions restent donc réunies en 2024 pour poursuivre le travail et continuer de préparer l'avenir.

Évolution du rendement moyen au moment de l'acquisition des immeubles^[2]



[1] Source : Green Street.

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

Les propos tenus dans cet éditorial apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur, ils ne constituent pas un conseil en investissement.

La SCPI est un investissement immobilier à long terme qui ne présente aucune garantie de performance ni de revenus, un risque de perte en capital et une liquidité limitée. Le rachat des parts n'est pas garanti. Les performances passées ainsi que les investissements et cessions réalisés ne présagent pas des performances futures.

SE DÉVELOPPER ET INNOVER

“ Société de gestion relativement jeune, souvent synonyme de dynamisme et d’innovation en terme de recherche d’offres immobilières. ”

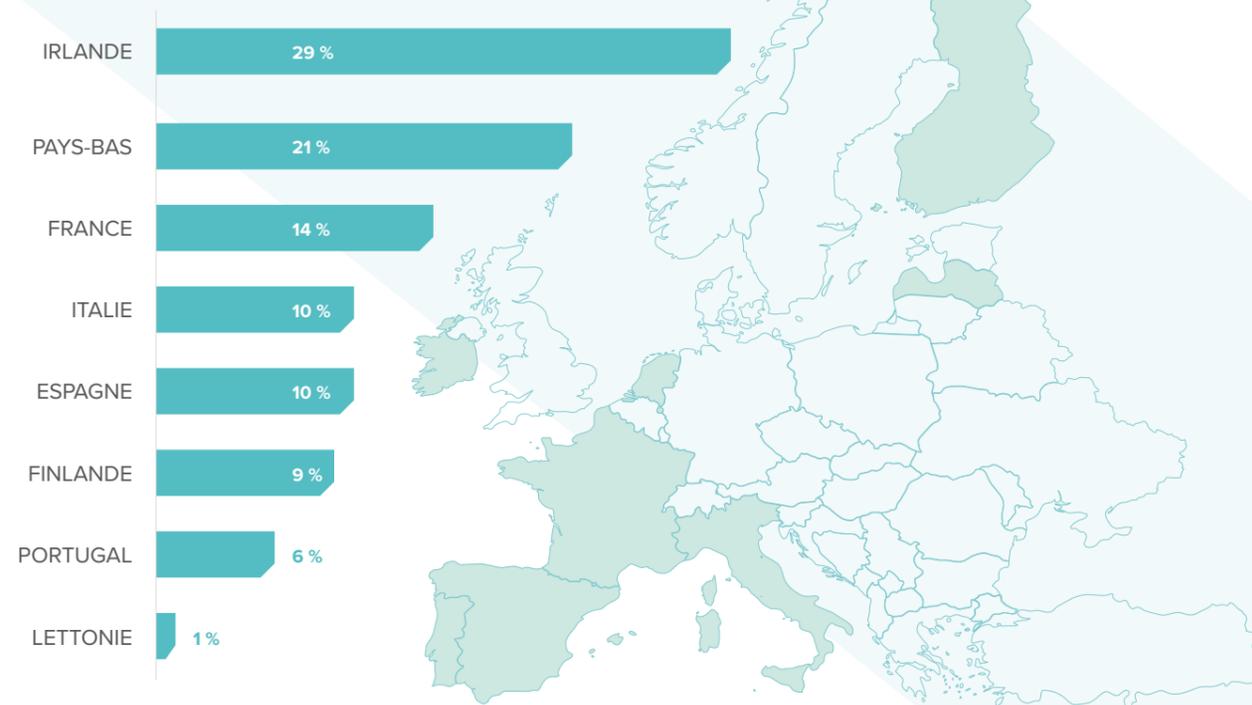
Tess L.

LE PROFIL DU PATRIMOINE IMMOBILIER

AU 31 DÉCEMBRE 2023

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale)



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)^[1] ET FINANCIER (TOF)^[2] 2023



99,14 %
Taux d'occupation
physique (TOP)



100,14 %
Taux d'occupation
financier (TOF)

▶ **Locaux occupés**
0,19 % de loyers
sous franchise.

▶ **Locaux vacants (7)**
Le détail des
espaces vacants
est disponible
en page 49.

Ce taux d'occupation financier supérieur à 100 % s'explique notamment par les conditions d'acquisition de l'immeuble acheté dans le parc d'affaires de City West à Dublin en octobre 2020 dans le contexte de Covid-19. CORUM a négocié le paiement du loyer des 32 % non occupés de cet immeuble pendant 3 ans par le vendeur. Cette garantie locative s'est poursuivie jusqu'à fin 2023, avec l'entrée du locataire Meridian dans les locaux en avril 2022.

[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 rapport entre les loyers facturés et facturables (y compris les locaux sous franchise de loyer). Ce taux mesure la performance locative financière.

LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

AU 31 DÉCEMBRE 2023



40
nombre d'immeubles



74
nombre
de locataires



7,45
années, soit jusqu'en juin 2031
Durée moyenne pendant laquelle
les locataires sont engagés à payer leur loyer



445 371 m²
superficie totale
(dont superficie vacante : 3 679 m²)

RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

AU 31 DÉCEMBRE 2023
(en % de la valeur vénale)



80 %
Bureau



10 %
Hôtellerie



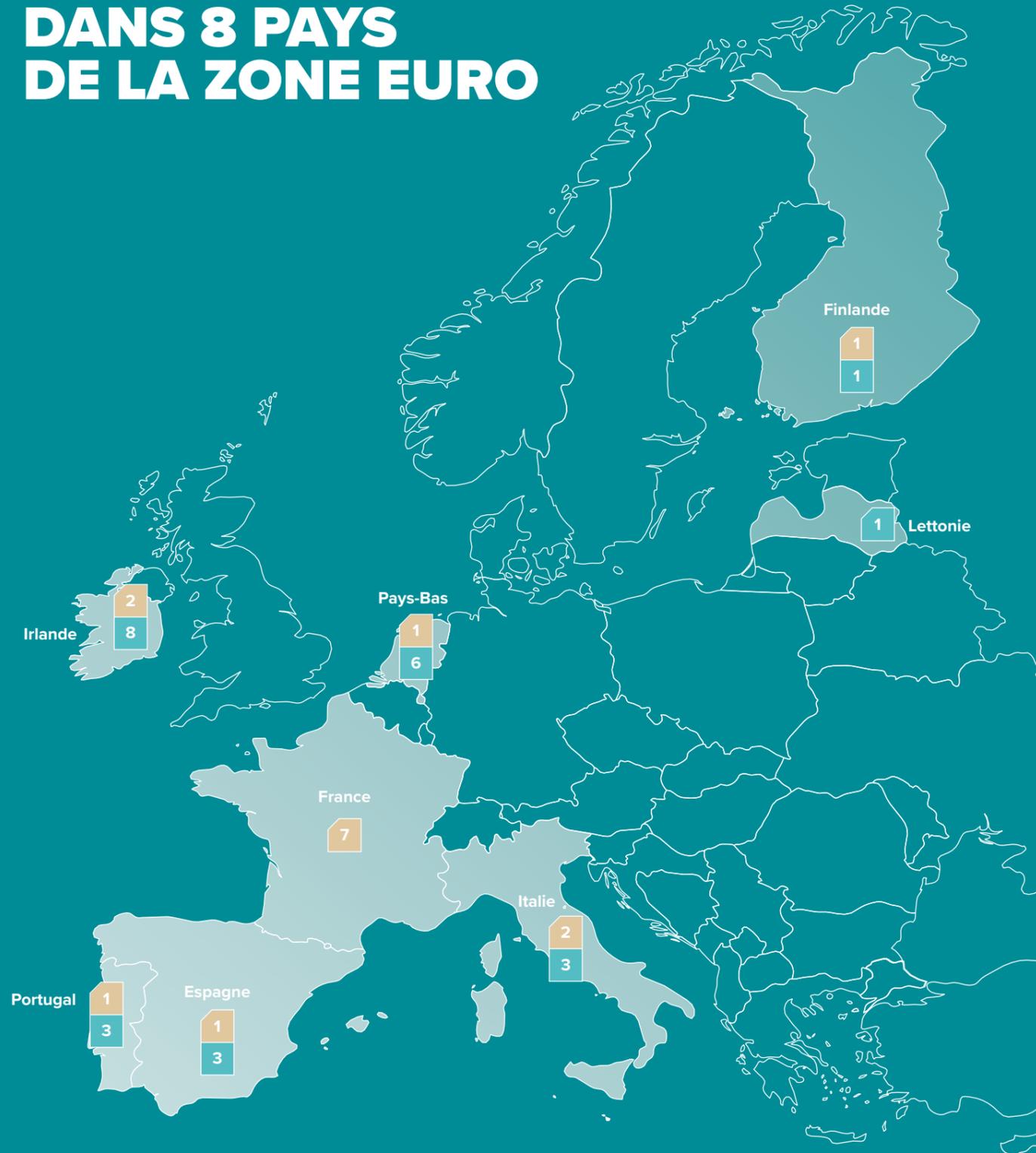
8 %
Industriel
et logistique



2 %
Commerce



UNE PRÉSENCE DANS 8 PAYS DE LA ZONE EURO



■ Nombre d'investissements réalisés en 2023
■ Nombre d'investissements réalisés avant 2023 (hors ventes)

LES IMMEUBLES ACQUIS EN 2023

Les investissements réalisés par CORUM Eurion au cours de l'année ne présagent pas de ses performances futures. Le rendement à l'acquisition correspond au loyer annuel rapporté au prix d'acquisition acte en main de l'immeuble.

Amazon Tarragone Udine ACQUIS LE 2 FÉVRIER 2023

Prix de l'acquisition :
36 millions d'euros

Rendement à l'acquisition :
6,0 %

Durée du bail restant à courir :
13 ans

Locataire :
Amazon

Surface locative :
22 819 m²

Typologie :
Logistique



CORUM Eurion enrichit son portefeuille avec deux plateformes logistiques de dernière génération, l'une en Espagne et l'autre en Italie. Construites clé en main en 2021 pour le leader de l'e-commerce Amazon, elles répondent ainsi parfaitement aux besoins et dernières normes de l'activité du locataire.

Les deux bâtiments sont utilisés à des fins de « logistique du dernier kilomètre », c'est-à-dire en tant que plateforme d'acheminement et d'expédition finale, et non pas comme plateforme de stockage. Ils répondent tous deux à la stratégie ISR de CORUM Eurion, qui vise à privilégier les investissements responsables et durables. Ils ont en effet obtenu la meilleure note de l'évaluation énergétique ainsi que la certification environnementale BREEAM avec la note « Très bien ». Des notes qui résultent des solutions adoptées pour réduire les consommations d'eau et d'énergie, notamment grâce à l'utilisation de panneaux solaires photovoltaïques.

CORUM Eurion poursuit ainsi sa stratégie d'investissement dans des immeubles de grande qualité, dotés de locataires de premier plan tels qu'Amazon, le géant américain de l'e-commerce dont la capitalisation est estimée à 959 milliards de dollars en décembre 2022.

Fellowmind Finland Oy Helsinki ACQUIS LE 28 FÉVRIER 2023

Prix de l'acquisition :
14 millions d'euros

Rendement à l'acquisition :
5,9 %

Durée du bail restant à courir :
6 ans

Locataire :
Fellowmind Finland Oy

Surface locative :
4 966 m²

Typologie :
Bureau



L'immeuble est situé à Pitäjänmäki, un quartier dynamique de la capitale qui a attiré de nombreuses entreprises réputées, telles qu'Airbus et Saint-Gobain. Construit en 2001, il a été réaménagé entre 2022 et 2023 par le vendeur afin de répondre aux besoins des locataires, pour un investissement total de 2,5 millions d'euros.

Les rénovations comprenaient la modernisation des bureaux, la création d'espaces collaboratifs, d'une salle de sport et d'un sauna, équipement très apprécié des Finlandais ! Cela nous permet de penser que le locataire actuel, Fellowmind Finland Oy, renouvellera son bail à son terme.

Avec une superficie de 5 000 m² et 122 places de stationnement, l'immeuble offre un potentiel locatif attractif tout en répondant à la stratégie de CORUM Eurion visant à privilégier les investissements responsables et durables, puisqu'il a obtenu la certification environnementale BREEAM avec la note « Très bien ».

Fellowmind Finland Oy est une société finlandaise spécialisée dans les services de conseil et de mise en œuvre des applications du leader mondial des logiciels, Microsoft. Avec une équipe de plus de 2 000 professionnels opérant dans toute l'Europe, la société enregistre un chiffre d'affaires de 279 millions d'euros en 2022.

APG Groep

Heerlen

ACQUIS
LE 27 MARS 2023

Prix de l'acquisition :
50 millions d'euros

Rendement à l'acquisition :
6,4 %

Durée du bail restant à courir :
16 ans

Locataire :
APG Groep

Surface locative :
41 713 m²

Typologie :
Bureau



PAYS-BAS

Cet ensemble immobilier, APG Campus, est situé à Heerlen, ville du sud-est des Pays-Bas, proche de Maastricht et d'Aix-la-Chapelle en Allemagne. Le campus, construit en 1973 et rénové en 2008, se compose de trois immeubles interconnectés. Il s'agit une nouvelle fois d'une opportunité solide pour CORUM Eurion, en raison des nombreux investissements de rénovation intérieure dont va bénéficier l'immeuble dans les prochaines années aux frais du locataire, et de la durée du bail exceptionnellement longue, gage de qualité et de solidité.

Depuis sa construction, le campus est entièrement loué à APG qui en a fait son siège social. Il s'agit d'une société néerlandaise d'investissement qui gère le plan de retraite de sa société mère ABP, la caisse de retraite des fonctionnaires et des salariés de l'éducation aux Pays-Bas.

Multi-locataires

Dublin

ACQUIS
LE 21 JUILLET 2023

Prix de l'acquisition :
88 millions d'euros

Rendement à l'acquisition :
6,4 %

Durée du bail restant à courir :
6,4 ans

Locataires :
Fidelity, CIB

Surface locative :
10 700 m²

Typologie :
Bureau



IRLANDE

Retour à Dublin, avec l'achat de « George's Quay House », un immeuble niché entre le quartier central des affaires et les South Docklands, dans une zone récemment redynamisée où des géants internationaux, comme Google, Facebook, HSBC ou encore Airbnb, ont choisi de s'y installer.

Construit en 2000, l'immeuble a été considérablement rénové en 2016. Moderne et baigné de lumière, il offre des vues inégalées sur les somptueuses verdure des campus universitaires voisins.

Par ailleurs, alors qu'il était mis en vente à 96 millions d'euros en décembre 2022, nous l'avons acheté 81 millions d'euros net vendeur 7 mois plus tard, soit 15 % moins cher. Il offre donc un rendement de 6,4 % au moment de son achat au lieu de 5,25 % seulement si nous l'avions acquis en 2022 (ce que nous n'aurions pas fait). L'impact pour votre patrimoine : plus de rendement ainsi qu'une possible future plus-value, si l'immeuble venait à être cédé dans des conditions de marché plus opportunes.

Le locataire principal est Fidelity, une société américaine spécialisée dans la gestion de l'épargne retraite pour les particuliers, qui gère un portefeuille de près de 3 millions de clients à travers le monde pour un montant total de 670 milliards d'euros en 2023. En résumé, un locataire solide engagé sur le long terme ! Et plus un locataire est solide, plus il offre de visibilité sur les loyers payés, ce qui crée de la valeur pour vous.

Elavon Financial Services

Dublin

ACQUIS
LE 29 JUIN 2023

Prix de l'acquisition :
36 millions d'euros

Rendement à l'acquisition :
6,3 %

Durée du bail restant à courir :
12 ans

Locataire :
Elavon Financial Services

Surface locative :
6 408 m²

Typologie :
Bureau



IRLANDE

L'immeuble est situé à Cherrywood Business Park, une importante zone de bureaux au sud de Dublin en Irlande. Le quartier, qui a bénéficié de l'extension du tramway, a considérablement été dynamisé avec le développement du parc de bureaux et le lancement de multiples opérations de promotions immobilières dans le résidentiel. Des entreprises internationales comme Dell, Accenture et Aviva ont d'ailleurs choisi ce quartier pour y installer leurs bureaux. La construction de l'immeuble a été finalisée en 2020, offrant ainsi des espaces de travail lumineux et très modernes qui répondent parfaitement aux dernières exigences des utilisateurs de bureaux.

L'entreprise Elavon Financial a choisi cet immeuble pour y installer son siège européen. Elle appartient au groupe U.S. Bancorp, 7^e plus grande banque américaine. Elavon Financial prend en charge les besoins de paiement de plus d'un million de commerçants à travers le monde, dans plus de 30 pays. Au moment de l'achat, l'immeuble est loué dans le cadre d'un bail « triple net » d'une durée de plus de 12 ans pendant laquelle toutes les charges et travaux seront supportés par le locataire. Cet engagement apporte une visibilité des loyers sur l'avenir, créant ainsi de la valeur pour votre épargne.

B&B Hotels

Île-de-France

ACQUIS
LES 3 ET 24
OCTOBRE 2023

Prix de l'acquisition :
61 millions d'euros

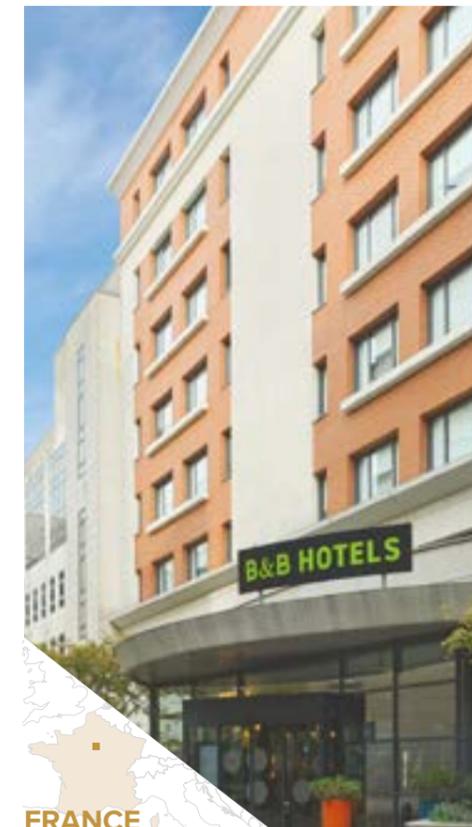
Rendement à l'acquisition :
6,5 %

Durée du bail restant à courir :
12 ans

Locataire :
B&B Hotels

Surface locative :
24 035 m²

Typologie :
Hôtellerie



FRANCE

Première acquisition en France pour CORUM Eurion ! Dans ce contexte de baisse généralisée des prix immobiliers, l'Hexagone redevient un territoire où les SCPI CORUM peuvent envisager d'investir si des opportunités se présentent. Illustration faite par l'acquisition d'un portefeuille de quatre hôtels en Île-de-France par votre SCPI. Situés à Roissy-en-France, Vélizy-Villacoublay, Saint-Denis et Rueil-Malmaison, les quatre hôtels sont très bien desservis par les différents transports en commun (métro, RER, proche aéroport...), un atout essentiel pour les touristes, notamment en vue des Jeux olympiques 2024.

Construits entre 2002 et 2004, ces établissements 4 étoiles accueillent aussi bien les voyageurs d'affaires que les touristes. Avec une surface moyenne de 30 mètres carrés par chambre, les hôtels offrent à leurs clients des environnements spacieux et polyvalents, puisqu'ils permettent même leur transformation en suite familiale.

Ils sont entièrement occupés par B&B Hotels, une chaîne hôtelière française créée en 1990. Il s'agit du deuxième plus gros acteur de l'hôtellerie « économique » en France, juste derrière les hôtels Ibis du groupe Accor. Face à ses concurrents, la marque est celle qui affiche la plus forte croissance : +6 % par an depuis 2012, contre +2,3 % pour Ibis et +1,8 % pour Kyriad.

Olicargo Ribeirão

ACQUIS
LE 12 OCTOBRE 2023

Prix de l'acquisition :
29 millions d'euros

Rendement à l'acquisition :
7,3 %

Durée du bail restant à courir :
19 ans

Locataire :
Olicargo

Surface locative :
33 000 m²

Typologie :
Logistique



PORTUGAL

Votre SCPI poursuit sa diversification avec l'acquisition d'une plateforme logistique au Portugal, dans la ville de Ribeirão au nord de Porto. Celle-ci est localisée dans une zone logistique et industrielle qui bénéficie d'un accès rapide aux transports aériens, maritimes et autoroutiers. Un avantage de taille pour votre locataire ! Construite en 1998, la plateforme s'étend sur une surface de 33 000 m², soit l'équivalent de 5 terrains de foot. Elle propose des espaces flexibles qui permettent de s'adapter aux besoins du locataire avec différents types de surfaces de stockage (secs, froids, surgelés) ainsi que des bureaux.

Elle est entièrement occupée par Olicargo, une société portugaise de référence dans le secteur du transport et de la logistique ! Âgée de 35 ans, la société emploie 350 personnes et propose une gamme de services qui s'appuie sur des technologies de pointe et des infrastructures innovantes. Olicargo connecte l'Europe avec la Chine, l'Angola, le Mozambique et depuis peu le Cap-Vert. L'histoire d'Olicargo s'écrit sur terre, sur mer et dans les airs. Mais c'est bien les pieds sur terre que la société a noué une vraie relation de confiance avec ses clients et partenaires !

Multi-locataires Montpellier

ACQUIS
LE 22 DÉCEMBRE 2023

Prix de l'acquisition :
80 millions d'euros

Rendement à l'acquisition :
6,5 %

Durée du bail restant à courir :
5,9 ans

Locataires :
Orange, EGIS, APEX
Energies, B&B Hotels

Surface locative :
24 553 m²

Typologies :
Bureau, hôtellerie



FRANCE

CORUM Eurion continue de tirer profit du contexte immobilier français avec l'achat de trois immeubles dans le parc de Majoria à proximité du centre-ville de Montpellier, dans le sud-est de la France. Ce campus a été transformé à la fin des années 2000 afin de proposer une nouvelle destination de choix aux grands groupes internationaux et aux start-up. Sa localisation, son espace sécurisé et son accessibilité sont de véritables atouts pour attirer les locataires.

Zoom sur les trois immeubles qui viennent de rejoindre le patrimoine de votre SCPI :

► **Le Patio** : livré en 2021, l'immeuble de bureaux et son parking interconnecté sont répartis sur une surface de plus de 16 000 m² ! Il offre de multiples espaces de détente ainsi que des terrasses végétalisées. Le Patio est occupé par le siège régional de la société française Orange, qui figure parmi les principaux opérateurs de télécommunications et de services numériques au monde.

► **Le Cassiopée** : construit en 2014, cet immeuble de bureaux sur 3 étages offre des plateaux modernes, lumineux et répondant aux attentes des occupants de bureaux. Il s'étend sur une surface de plus de 6 000 m². Le Cassiopée est occupé par :

- **Egis**, une entreprise d'ingénierie française présente dans les secteurs de l'aménagement, du transport, de l'eau et de l'environnement, qui opère dans plus de 100 pays. Son ambition : concevoir des infrastructures et des bâtiments intelligents qui répondent aux défis liés à l'urgence climatique.

- **APEX Energies**, une société française créée en 1991 à Montpellier, spécialisée dans la production d'énergie renouvelable. Le Groupe met en œuvre des solutions de production et de maîtrise de l'énergie pour les entreprises et les collectivités afin d'améliorer leur performance énergétique.

► **L'hôtel** : construit en 2014, le bâtiment de 1 888 m² et 91 chambres attire principalement une clientèle d'affaires. Néanmoins en fonction des saisons, les touristes arrivent également en grand nombre. Il est entièrement occupé par B&B Hotels, une chaîne française en pleine expansion.

NH Hotel Group Turin

ACQUIS
LE 13 NOVEMBRE 2023

Prix de l'acquisition :
28 millions d'euros

Rendement à l'acquisition :
6,1 %

Durée du bail restant à courir :
15 ans

Locataire :
NH Hotel Group

Surface locative :
10 610 m²

Typologie :
Hôtellerie



ITALIE

C'est en 1923 que l'immeuble, surnommé Lingotto, voit le jour. Inauguré en grande pompe en présence du roi d'Italie, ce site industriel de Fiat est alors la plus grande usine d'Europe. Le site de plus de 70 000 m² est une véritable ville dans la ville. La structure comporte 5 étages, avec une piste d'essai sur le toit ! Au fil du temps, le Lingotto accueille un parc des expositions, un centre des congrès, deux hôtels, des bureaux, un centre commercial, des bars, des restaurants et même un hélicoptère.

C'est une partie de l'immeuble qui est achetée par CORUM Eurion, plus précisément 10 000 m² dédiés à l'hôtellerie. L'établissement ne manque pas d'attirer les visiteurs en les plongeant dans une ambiance industrielle unique qui multiplie les clins d'œil à Fiat. La piste de course sur le toit est conservée, le mobilier a été choisi afin de représenter l'histoire du lieu et un jardin tropical a été planté entre les deux bâtiments parallèles qui composent l'ensemble hôtelier.

Le Lingotto est entièrement exploité par NH Hotel Group, une entreprise espagnole cotée à l'indice boursier de référence du pays, l'Ibex 35. Le Groupe gère aujourd'hui pas moins de 400 hôtels à travers 25 pays, en Europe, en Amérique latine et en Afrique.

Première acquisition à Turin, capitale de l'automobile en Italie. À cet égard, l'immeuble qui vient de rejoindre le patrimoine de votre SCPI est un bâtiment emblématique de la ville !



Orange, EGIS,
APEX Energies, B&B Hotels
Montpellier - France
Acquis le 22 décembre 2023

LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

“ Le rendement est intéressant et la gestion est assez transparente et claire. Il est également facile d’y souscrire et de gérer son compte. ”

Karine G.

LE MARCHÉ DES PARTS

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

Afin de faciliter votre lecture, les chiffres présentés dans ce rapport sont arrondis.

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

Date de création :
19 décembre 2019

Date d'ouverture au public :
30 janvier 2020

Prix de souscription de la part au 01/01/2023 : 215 €

Prix de souscription de la part au 31/12/2023 : 215 €

Valeur nominale de la part : 160 €

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

Évolution du capital

	2023	2022	2021	2020
Montant du capital nominal au 31/12 en k€	854 683	569 057	239 741	86 700
Nombre de parts au 31/12	5 340 442	3 556 609	1 498 383	541 878
Nombre d'associés au 31/12	31 132	19 801	8 632	3 107
Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année en k€	46 723	51 810	23 246	12 394
Prix d'entrée au 31/12 ^[1] en €	215	215	204	200

[1] Prix payé par le souscripteur.

Évolution du marché des parts

	2023	2022	2021	2020
Prix de souscription au 01/01	215 €	204 €	200 €	200 €
Prix de souscription au 31/12	215 €	215 €	204 €	200 €
Dividende brut versé au titre de l'année ^[1]	12,19 €	13,19 €	12,23 €	20,79 €
Report à nouveau cumulé par part en jouissance	0,01 €	0,01 €	0,01 €	0,00 €
Report à nouveau cumulé par part souscrite	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Objectif de taux de rendement interne ^[2]	6,50 %	NC	NC	NC
Taux de distribution ^[3]	5,67 %	6,47 %	6,12 %	10,40 %
Variation du prix de la part ^[4]	0,00 %	5,39 %	2,00 %	0,00 %

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

[2] Objectif de taux de rendement interne sur 10 ans de 6,50 %, il mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur 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^{er} 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^{er} janvier 2023, appliquée sur l'historique).

[4] Variation du prix acquéreur de la part sur l'année, il correspond à l'écart entre le prix acquéreur au 31 décembre de l'année N et le prix acquéreur au 1^{er} janvier de l'année N.

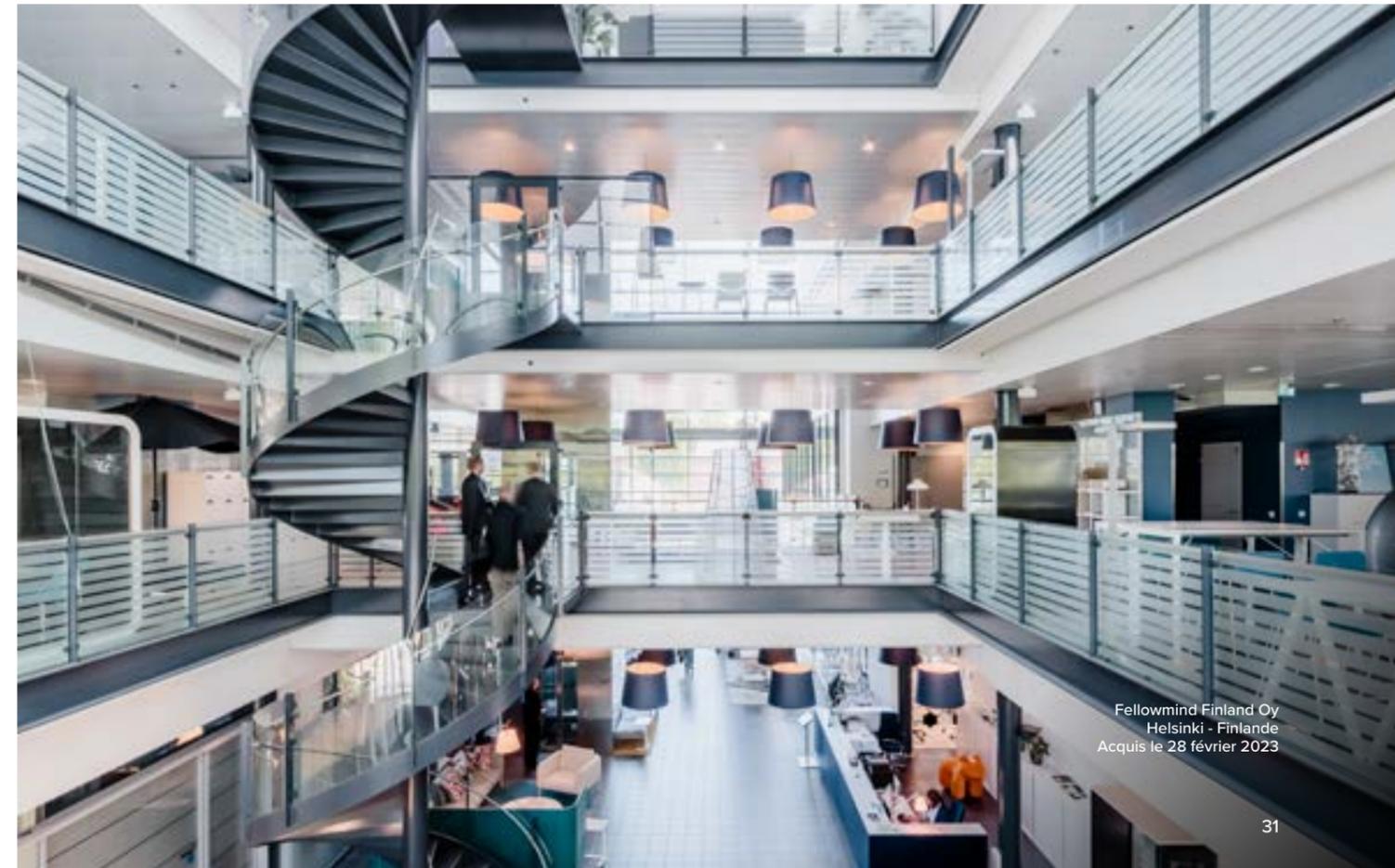
LES DONNÉES FINANCIÈRES

Chiffres clés

	2023		2022	
	Total (en k€)	Par part (en €)	Total (en k€)	Par part (en €)
1 - COMPTE DE RÉSULTAT^[1]				
Produits de l'activité immobilière	82 997	22,93	50 159	31,12
Résultat de l'activité immobilière	54 451	15,05	27 091	16,81
Résultat de l'exercice	44 186	12,21	21 332	13,23
2 - VALEURS BILANCIELLES^[2]				
Capital social	854 683	160,04	569 057	160,00
Total des capitaux propres	923 539	172,93	609 336	171,32
Immobilisations locatives	936 679	175,39	551 230	154,99
Titres, parts et actions des entités contrôlées	88 096	16,50	74 226	20,87
Total de l'état du patrimoine	923 539	172,93	609 336	171,32
3 - AUTRES INFORMATIONS^[1]				
Résultat distribuable	44 186	12,21	21 332	13,23
Dividende	44 161	12,19	21 320	13,23
4 - PATRIMOINE^[2]				
Valeur vénale des immeubles	1 066 495	199,70	658 909	185,26
Valeur comptable	923 539	172,93	609 336	171,32
Valeur de réalisation	966 044	180,89	643 482	180,93
Valeur de reconstitution	1 192 124	223,23	791 512	222,55

[1] Les montants par part sont en fonction du nombre moyen de parts en jouissance à la fin de l'exercice.

[2] Les montants par part sont en fonction du nombre de parts souscrites à la fin de l'exercice.



Fellowmind Finland Oy
Helsinki - Finlande
Acquis le 28 février 2023

Évolution par part des résultats financiers (en €)

	2023	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	15,58	99,6 %	17,61	99,8 %	15,25	99,2 %	24,29	98,6 %
Produits financiers ^[1]	0,01	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	0,02	0,1 %	0,03	0,2 %	0,12	0,8 %	0,33	1,4 %
Transfert de charges	-	0,4 %	-	-	-	-	-	-
TOTAL REVENUS^[2]	15,66	100,00 %	84,68	100,00 %	84,92	100,00 %	85,10	100,00 %
Commission de gestion	1,93	12,3 %	2,18	12,4 %	1,81	11,8 %	2,98	12,1%
Autres frais de gestion	0,42	2,7 %	0,59	3,3 %	0,90	5,9 %	1,80	7,3 %
Entretien du patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges financières	0,53	3,4 %	0,81	4,6 %	0,06	0,4 %	-	-
Charges locatives non récupérables	0,52	3,4 %	0,59	3,3 %	0,29	1,9 %	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	3,40	21,7 %	4,17	23,7 %	3,06	19,9 %	4,78	19,4 %
Amortissements nets ^[3]	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ^[3]	0,05	0,3 %	0,24	1,3 %	0,32	2,1 %	0,01	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,05	0,3 %	0,24	1,3 %	0,32	2,1 %	0,01	-
TOTAL CHARGES^[4]	3,45	22,0 %	4,41	25,0 %	3,38	22,0 %	4,79	19,4 %
RÉSULTAT COURANT	12,21	78,3 %	13,24	75,0 %	11,98	78,0 %	19,84	80,6 %
Résultat exceptionnel	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation report à nouveau	-0,02	-	-0,01	-	-0,01	-0,1 %	-0,02	-0,1%
Revenus distribués avant prélèvements fiscaux et sociaux	12,19	77,9 %	13,23	75,0 %	11,97	77,9 %	19,82	80,5 %
Revenus distribués après prélèvements fiscaux et sociaux	12,19	77,9 %	13,23	75,0 %	11,97	77,9 %	19,82	80,5 %

[1] Avant prélèvements fiscaux et sociaux.

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

[3] Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

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

Emploi des fonds (en k€)

	2022	Variation	2023
+ Fonds collectés	732 068	384 494	1 116 562
+ Emprunts	37 000	77 000	114 000
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	35 300	23 593	58 893
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	87 450	46 723	134 173
- Achats/cessions d'immeubles et travaux immobilisés	625 456	399 319	1 024 775
+ Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	-	-	-
- Acomptes sur futures acquisitions ^[1]	13 100	-4 547	8 553
SOMMES RESTANT À INVESTIR	7 762	-3 594	4 168

[1] Dans le cadre d'une acquisition en Finlande, un acompte avait été versé pour un montant de 13 100 k€ sur l'exercice 2022. En 2023, des acomptes de 3 960 k€ et 4 593 k€ ont été versés pour deux acquisitions, dont une en Italie et une en France.

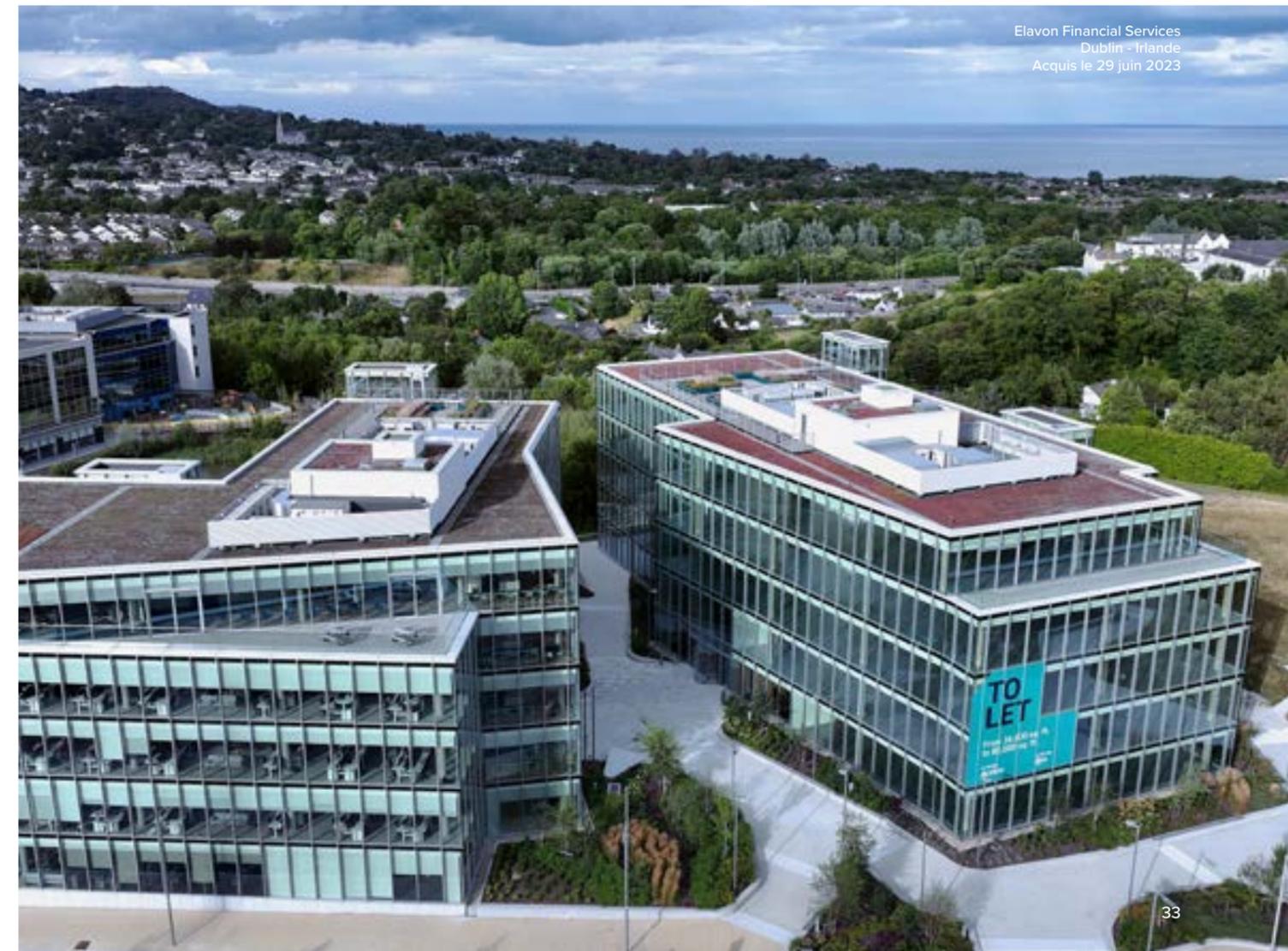
Tableau de financement (en k€)

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

	2023	2022
VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE	21 957	9 729
RESSOURCES DE L'EXERCICE		
Bénéfice de l'exercice	44 186	21 332
Cessions d'actifs ^[1]	-	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	314 178	359 299
Régularisation des immobilisations incorporelles	-	-
Variation des dettes hors solde sur dividendes	82 179	895
Dotations aux provisions	5 348	1 800
TOTAL DES RESSOURCES	445 892	383 325
EMPLOIS DE L'EXERCICE		
Variation des valeurs réalisables	12 061	40 747
Acquisitions d'immeubles	399 319	307 691
Solde du dividende de l'exercice précédent	19	7
Acomptes sur dividendes de l'exercice ^[2]	44 161	21 320
Reprise d'amortissements et de provision	4 765	1 333
TOTAL DES EMPLOIS	460 325	371 097
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	7 523	21 957

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

[2] Acomptes 2023.



Elavon Financial Services
Dublin - Irlande
Acquis le 29 juin 2023

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2023

Fidelity, CIB
Dublin - Irlande
Acquis le 21 juillet 2023

COMPTES

État du patrimoine (en k€)

	2023		2022	
	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées
Immobilisations locatives - incluant les frais d'acquisition	936 499	978 215	551 091	576 470
Immobilisations en cours	180	180	139	139
Titres de participation	88 096	88 100	74 226	82 300
Charges à répartir	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-785	-	-693	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	1 023 991	1 066 495	624 763	658 909
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Locataires	2 316	2 316	3 410	3 410
Autres créances	19 471	19 471	24 605	24 605
Placements et disponibilités	7 523	7 523	21 957	21 957
Provisions pour risques et charges	-3 726	-3 726	-139	-139
Dettes financières	-116 921	-116 921	-39 961	-39 961
Dettes d'exploitation	-9 491	-9 491	-25 121	-25 121
TOTAL AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	-100 828	-100 828	-15 249	-15 249
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	377	377	-178	-178
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	923 539	-	2 058 914	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[1]	-	966 044	-	643 482

[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 01/01/2023	Mouvements 2023	Clôture au 31/12/2023
CAPITAL	569 057	285 626	854 683
Capital souscrit	569 057	285 626	854 683
PRIME D'ÉMISSION NETTE	40 260	28 552	68 812
Primes d'émission HT	163 010	98 868	261 878
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-122 751	-70 316	-193 066
ÉCARTS D'ÉVALUATION	-	-	-
RÉSERVES ET REPORT À NOUVEAU	7	12	19
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			
Résultat au 31/12/22	21 332	-21 332	-
Acomptes sur distribution au 31/12/22	-21 320	21 320	-
Résultat au 31/12/23	-	44 186	44 186
Acomptes sur distribution au titre de l'exercice 2023	-	-44 161	-44 161
TOTAL CAPITAUX PROPRES	609 336	314 204	923 539

Engagement hors bilan (en k€)

	31/12/2023	31/12/2022
Dettes garanties	163 100	97 040
Engagements donnés sur les placements immobiliers	-	-
Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers	-	-
Garanties données	-	-
Garanties reçues	-65 028	-28 971
Aval, cautions	-	-
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS (+) / REÇUS (-)	98 072	68 069

Compte de résultat (en k€)

	2023	2022
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	56 364	28 390
Charges facturées	2 732	1 783
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	79	53
Reprise de provisions	229	-
Transfert de charges immobilières	23 593	19 933
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	82 997	50 159
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 732	1 783
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotation aux provisions pour gros entretiens	322	405
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières (dont charges financières)	25 421	20 873
Charges sur acquisitions non réalisées	71	7
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	28 546	23 068
A - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE = (I-II)	54 451	27 091

Compte de résultat (en k€) (suite)

	2023	2022
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprise de provisions d'exploitation	4 535	1 333
Transferts de charges d'exploitation ^[1]	46 942	51 810
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	51 477	53 143
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion ^[2]	53 314	55 249
Charges d'exploitation de la société	-	-
Diverses charges d'exploitation	1 516	949
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	4 943	1 388
Dépréciation des créances douteuses	83	6
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	59 856	57 592
B - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE = (I-II)	-8 378	-4 449
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	22	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	22	-
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	1 908	1 311
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	1 908	1 311
C - RÉSULTAT FINANCIER = (I-II)	-1 886	-1 311
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
D - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL = (I-II)	-	-
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	44 186	21 332

[1] Les transferts de charges d'exploitation correspondent aux commissions de souscription et à l'étalement des frais d'emprunt.
[2] Dont les commissions de souscription pour 46 723 k€ en 2023 et 51 810 k€ en 2022.

ANNEXE AUX COMPTES

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

- aux dispositions du règlement n° 2014-03 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 vénale 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 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes au 31/12/2023
Terrains et constructions locatives	547 259	382 602	-	929 861
Immobilisations en cours	139	41	-	180
Frais d'acquisition	4 081	2 557	-	6 638
Titres de participation	73 977	14 120	-	88 096
TOTAL	625 456	399 319	-	1 024 775

Détail des immobilisations en cours (en k€)

	2023	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Riga Kungu	180	180
TOTAL	180	180

État des provisions pour gros entretiens (en k€)

	Provision au 01/01/2023	Dotation		Reprise		Provision au 31/12/2023
		Immeubles acquis	Patrimoine existant	Immeubles cédés	Patrimoine existant	
Montant	693	0	322	0	229	785

	Date début	Montant provision
Dépenses prévisionnelles sur N+1	01/01/24	172
Dépenses prévisionnelles sur N+2	01/01/25	317
Dépenses prévisionnelles sur N+3	01/01/26	180
Dépenses prévisionnelles sur N+4	01/01/27	60
Dépenses prévisionnelles sur N+5	01/01/28	56
TOTAL		785

Immobilisations financières

Société détenue (en k€)	Date acquisition	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat 2023	Capitaux propres	Quote-part détenue
Outotec ^[1]	29/12/2021	73 977	74 700	18 330	0	44 936	100 %
Takkatie ^[1]	28/02/2023	14 120	13 400	4 040	0	11 273	100 %
TOTAL		88 096	88 100	22 370	0	56 209	

[1] Ces sociétés détiennent un immeuble en Finlande.

Autres immobilisations financières (en k€)

Néant.

Dettes financières (en k€)

Les dettes financières s'élevaient à 116 913 k€ et sont constituées des dettes bancaires pour 114 000 k€, des dépôts de garantie pour 1 984 k€ et des intérêts courus pour 937 k€.

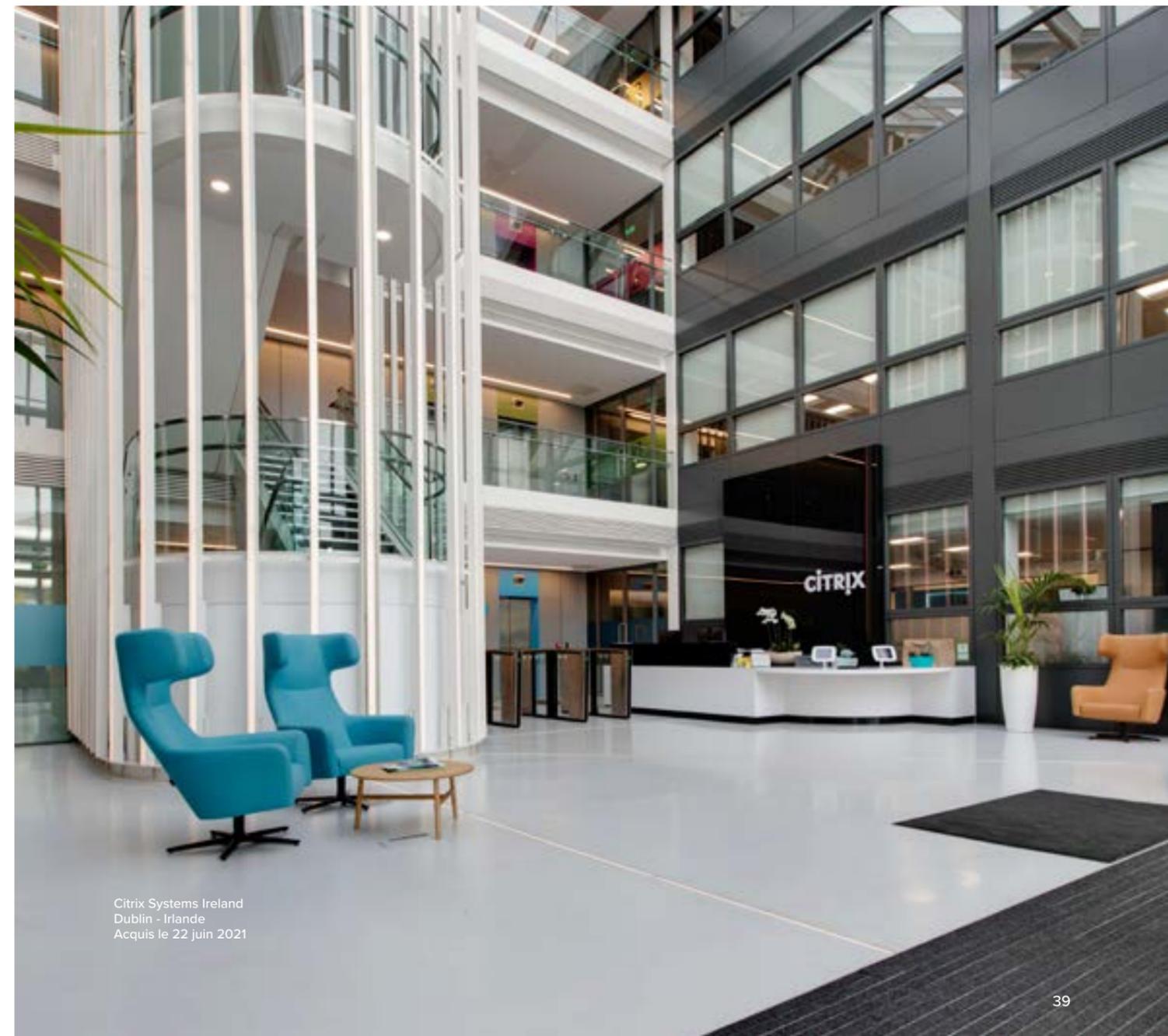
Décomposition des postes du bilan	2023	2022
Emprunts	114 000	37 000
Concours bancaires courants	-	-
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	114 000	37 000
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS	1 984	2 135
TOTAL DES INTÉRÊTS COURUS	937	826

Détail des emprunts (en k€)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNT À TAUX FIXE	0	0	0	0
Emprunts amortissables	0	0	0	0
Emprunts « in fine »	0	0	0	0
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE	0	114 000	0	114 000
Emprunts amortissables	0	0	0	0
Emprunts « in fine »	0	114 000	0	114 000
TOTAL	0	114 000	0	114 000

Ratio d'endettement (en k€)

	2023	2022
Emprunts bancaires	114 000	37 000
Engagements immobiliers	0	0
Valeur de réalisation	966 044	643 482
Ratio d'endettement	12 %	6 %



Citrix Systems Ireland
Dublin - Irlande
Acquis le 22 juin 2021

INFORMATIONS RELATIVES AUX CAPITAUX PROPRES

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

Résultat de l'exercice (en k€)

	2023	2022
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	44 186	21 332
Report à nouveau utilisé	0	0
Distribution des acomptes sur dividendes de janvier à décembre	44 161	21 320
TOTAL REPORT À NOUVEAU	25	12

Valeurs de la société au 31 décembre 2023

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

- ▀ comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- ▀ de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- ▀ de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi (en k€) pour un nombre de parts de 5 340 442 au 31 décembre 2023.

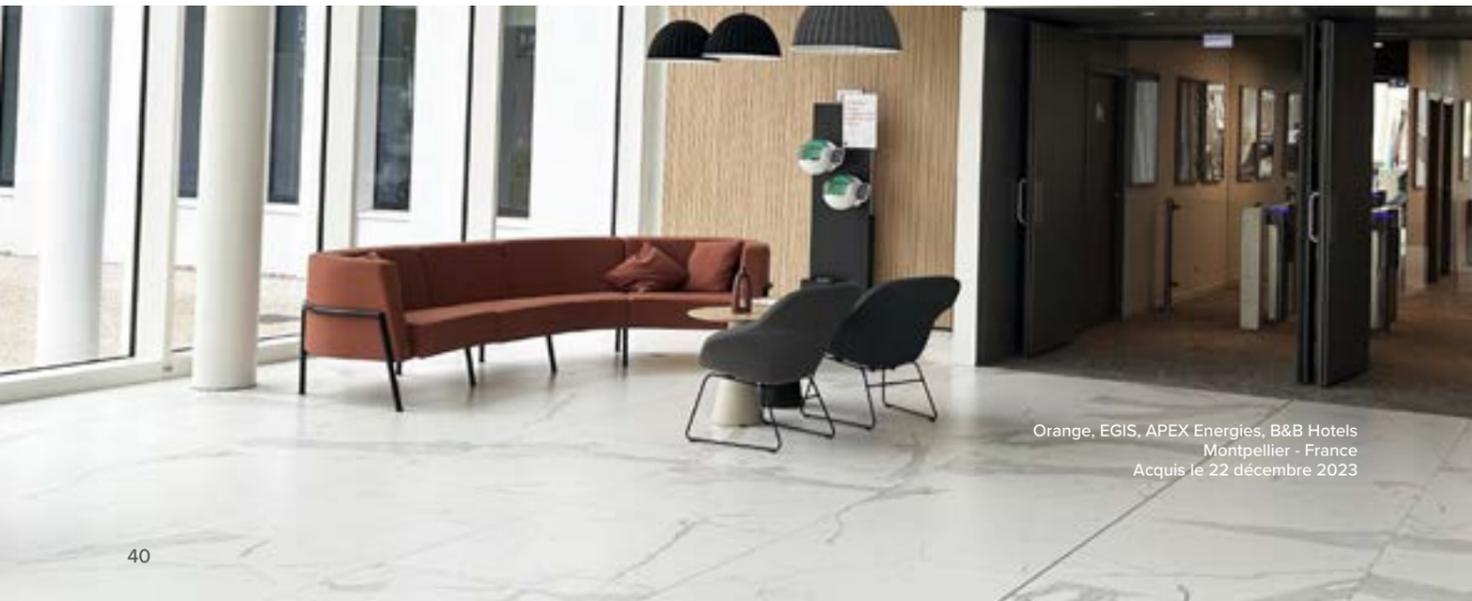
	2023 (en k€)	2023 par part (en €)	2022 (en k€)	2022 par part (en €)
Placements immobiliers	1 023 991	-	624 763	-
Autres actifs nets ^[1]	-100 451	-	-15 428	-
VALEUR COMPTABLE	923 539	172,93	609 336	171,32
Valeur vénale des immobilisations locatives	1 066 495	-	658 909	-
Autres actifs nets ^[1]	-100 451	-	-15 428	-
VALEUR DE RÉALISATION	966 044	180,89	643 482	180,93
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice ^[2]	83 025	7,78 %	53 049	8,05 %
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	143 055	12,00 %	94 981	12,00 %
VALEUR DE RECONSTITUTION	1 192 124	223,23	791 512	222,55

[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 2023.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun événement postérieur à la clôture significatif noté.



Orange, EGIS, APEX Energies, B&B Hotels
Montpellier - France
Acquis le 22 décembre 2023

INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Détail des créances

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2023	2022
CRÉANCES LOCATAIRES		
Créances locataires	2 303	3 410
Créances douteuses	102	-6
Dépréciation des créances locataires	- 90	0
TOTAL	2 316	3 404
AUTRES CRÉANCES		
Intérêts ou dividendes à recevoir	0	0
État et autres collectivités	17 371	6 855
Syndics	0	0
Associés créances	2	0
Fournisseurs débiteurs	2 087	17 746
Autres débiteurs	12	5
TOTAL AUTRES CRÉANCES	19 471	24 605
Charges constatées d'avance	1 742	1 088
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	384	-
TOTAL AUTRES CRÉANCES + CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	21 597	25 693

Détail des dettes

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2023	2022
Emprunts	114 000	37 000
Concours bancaires courants	0	0
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	114 000	37 000
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS	2 921	2 961
Locataires créditeurs	0	4 060
Fournisseurs et comptes rattachés	-2 747	13 082
État et autres collectivités	3 454	3 477
Associés créditeurs	6 247	2 390
Dettes sur distribution	2 537	2 112
TOTAL DES AUTRES DETTES	9 491	25 121
Produits constatés d'avance	1 749	1 266
TOTAL DES AUTRES DETTES + PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	11 240	26 388

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière (en k€)

	2023	2022
Loyers	56 364	28 390
Charges facturées	2 732	1 783
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	79	53
Reprise de provisions	229	-
Transfert de charges immobilières	23 593	19 933
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	82 997	50 159

Les loyers et les charges facturées représentent 71 % des produits liés à l'activité.
Les transferts de charges immobilières correspondent aux droits d'enregistrement.

Charges de l'activité immobilière (en k€)

	2023	2022
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 732	1 783
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotation aux provisions pour gros entretiens	322	405
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	25 421	20 873
Charges sur acquisitions non réalisées	71	7
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	28 546	23 068

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

- les charges, ayant leur contrepartie en produits pour 2 732 k€, sont composées des charges refacturées ;
- les dotations aux provisions pour gros entretiens représentent 322 k€ ;
- les charges sur acquisitions non réalisées pour 71 k€.

Les autres charges immobilières pour un montant de 25 421 k€ correspondent aux charges non récupérées et principalement aux 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 51 477 k€ concerne principalement le poste de transfert de charges d'exploitation pour 46 723 k€ (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 2023, 53 314 k€ décomposés comme suit :

- 12,4 % HT des produits locatifs HT encaissés au titre des honoraires de gestion, soit 6 591 k€ ;
- 12 % TTI du prix de souscription, soit 46 723 k€.

Les autres charges d'exploitation d'un total de 6 542 k€ sont constituées principalement de :

- honoraires et frais divers pour 442 k€ ;
- publicité pour 42 k€ ;
- services bancaires pour 169 k€ ;
- taxes diverses pour 153 k€ ;
- autres charges d'emprunt pour 702 k€ ;
- provisions pour risques et charges pour 4 943 k€ ;
- dépréciation des créances douteuses pour 83 k€.

Résultat financier

Le résultat financier s'élève à -1 886 k€, il est constitué des intérêts sur emprunts.

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	Montants garanties données (k€)
AIB - 2021	Hypothèque inscrite	Aldi Cork Castle Square / Blackthorn House Sandyford / City West Business Park / Eastpoint Business Park / Aldi Sandyford / The Watermarque Building	163 100

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 loyer ;
- garantie bancaire relative à 8 mois de loyer ;
- garantie bancaire relative à 9 mois de loyer ;
- garantie bancaire relative à 12 mois de loyer.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS SUR LES ENTREPRISES LIÉES

Néant.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

	2023		2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES^[1]				
Bureau	858 197	888 290	590 831	626 505
Activité	9 325	10 000	9 325	10 755
Commerce	16 200	16 085	16 200	16 310
Logistique	45 235	52 030	4 880	5 200
Santé	-	-	-	-
Hôtel	89 000	98 910	-	-
TOTAL	1 017 957	1 066 315	621 236	658 770

[1] Ces valeurs correspondent au patrimoine immobilier hors frais d'acquisition et hors immobilisations en cours.

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/23

Région	Typologie	Surface en m ²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient	Estimation 2023 en k€
ESPAGNE							
BUREAU							
	Wood	10 775	25/03/2021	31 261	731	30 530	33 700
	Barcelone PSJ	3 734	16/07/2021	16 638	455	16 183	16 300
	Project Wing - JC16	8 373	29/07/2022	26 661	511	26 150	26 900
	Amazon Tarragone	18 635	02/02/2023	21 437	591	20 845	29 300
FINLANDE							
BUREAU							
	Outotec	14 376	29/12/2021	75 715	1 738	73 977	74 700
	Helsinki Takkatie	4 967	28/02/2023	14 513	393	14 120	13 400
FRANCE							
HÔTEL							
	B&B Roissy	6 243	03/10/2023	12 235	881	11 354	13 160
	B&B Rueil	4 371	03/10/2023	14 457	1 038	13 420	13 580
	B&B Saint-Denis	8 167	24/10/2023	22 088	1 551	20 537	23 580
	B&B Vélizy	5 309	03/10/2023	12 597	908	11 689	12 290
	B&B Montpellier	1 888	22/12/2023	5 350	350	5 000	6 100
BUREAU							
	Montpellier Cassiopée	6 160	22/12/2023	16 578	1 078	15 500	15 800
	Orange Montpellier	16 500	22/12/2023	58 318	1 018	57 300	63 650
IRLANDE							
COMMERCE							
	Aldi Cork	1 673	25/03/2020	6 110	510	5 600	5 535
	Aldi Sandyford	1 854	17/12/2021	11 541	941	10 600	10 550
	Thomas Street	1 547	05/08/2022	14 598	1 198	13 400	12 850
BUREAU							
	Sandyford - Dublin	4 508	12/05/2020	19 030	1 500	17 530	18 025
	City West - Dublin	4 905	30/10/2020	22 411	1 611	20 800	20 775
	Citrix - Dublin	4 744	16/06/2021	20 981	1 661	19 320	17 700
	Marshalsea	4 026	23/12/2021	25 640	2 040	23 600	21 950
	Watermarque - Dublin	9 767	30/09/2022	99 851	7 601	92 250	94 575
	F1 - Cherrywood	6 408	29/06/2023	36 009	2 609	33 400	34 000
	Georges Quay House	9 720	21/07/2023	87 669	6 669	81 000	85 000
PAYS-BAS							
LOGISTIQUE							
	No Excess - Amsterdam	3 709	10/09/2020	5 305	425	4 880	5 100
BUREAU							
	Lichtenauerlaan 80	3 309	20/04/2021	9 463	755	8 708	7 885
	KPMG	6 092	26/11/2021	25 816	2 042	23 774	22 700
	Triple Q	5 108	30/11/2021	18 677	1 577	17 100	14 500
	Den Bosch	12 372	28/07/2022	50 434	3 934	46 500	43 200
	GoWest	17 695	12/08/2022	71 350	5 388	65 961	68 200
	Heerleen APG	41 713	27/03/2023	50 338	4 838	45 500	46 880
LETONIE							
BUREAU/COMMERCE							
	Riga	2 761	13/11/2020	10 794	268	10 526	10 600

Inventaire détaillé (suite)

Région	Typologie	Surface en m ²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient	Estimation 2023 en k€
ITALIE							
BUREAU							
	Milan	5 280	18/12/2020	6 910	210	6 700	8 800
	Galeno 36	5 985	31/05/2021	19 841	841	19 000	22 300
	Milan VW	10 648	21/04/2022	36 531	831	35 700	38 200
LOGISTIQUE							
	Amazon Udine	4 184	02/02/2023	14 635	680	13 955	15 500
HÔTEL							
	NH Hotel Group	10 610	13/11/2023	28 012	1 012	27 000	30 200
PORTUGAL							
BUREAU							
	GreenPark	2 450	29/10/2021	7 084	612	6 472	8 000
	Heroismo	6 188	17/05/2022	17 759	1 407	16 352	19 400
ACTIVITÉ INDUSTRIELLE							
	Fuel Fusion SLB	14 333	20/12/2022	10 092	767	9 325	10 000
LOGISTIQUE							
	Ribeirão Log	33 111	12/10/2023	28 736	2 336	26 400	31 430
TOTAL		344 195		1 083 463	65 506	1 017 957	1 066 315

Frais relatifs à la gestion de votre épargne

	Taux	Base	Montants 2023
Commission de souscription	12 % TTI	Prix de souscription	46 723 k€
Commission de gestion en zone euro	12,40 % HT	Loyers HT encaissés et produits financiers nets	6 591 k€
Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers	5 % TTI	Prix de vente net vendeur, si la plus-value est supérieure à 5 % (du prix de vente)	0 €
Commission de cession de part	0 €	Montant forfaitaire pour toute cession	NA



Fellowmind Finland Oy
Helsinki - Finlande
Acquis le 28 février 2023

RAPPORTS ET PROJETS DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

“ Je fais confiance à CORUM et à ses dirigeants, c'est une société qui me paraît transparente, proche et accessible. On peut épargner même avec de petits montants pour se constituer un capital. J'aime également la communication que fait la société sur les médias [...]. ”

Vanessa A.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Caractéristiques principales au 31 décembre 2023

Capital nominal	855 M€
Distribution 2023 (par part)	12,19 €
Valeur IFI 2023* (par part)	189,20 €

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

Capitalisation (en prix de souscription)	1 148 M€
Nombre de parts	5 340 442
Nombre d'associés	31 132
Distribution estimée 2024 (par part)	9,68 €

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

Chaque immeuble acquis a fait l'objet d'une expertise au cours du mois de décembre 2023. Cette expertise est le fruit d'une analyse *in situ* de l'actif immobilier, d'une étude du marché immobilier comparable, et de l'examen de la documentation juridique du bâtiment (baux, documents techniques, etc.).

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

Évolution des recettes locatives et des charges

Elles représentent près de 100 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2023. 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 entretiens.

L'ensemble des charges nettes représente 21,6 % des loyers quittancés de CORUM Eurion.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cession ou de retrait en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)
2020	28	0,10 %	-	< 1 mois	-
2021	2 673	0,49 %	-	< 1 mois	-
2022	5 263	0,35 %	-	10 jours	-
2023	27 275	0,77 %	-	10 jours	-

Occupation des immeubles

Mouvements et vacances locatives	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Superficie totale (m ²)	445 371	166 211	86 603	22 804
Surface vacante (m ²)	3 679	2 508	1 741	1 564
Taux d'occupation physique (TOP) ^[1]	99,1 %	98,6 %	96,59 %	98,3 %
Taux d'occupation financier (TOF) ^[2]	100,1 %	100,7 %	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 2023 sont les suivantes, toutes en cours de relocation

- 3 à Riga (177 m²)
- 1 à Dublin Thomas Street (340 m²)^[1]
- 2 à GoWest (1 962 m²)
- 1 à Dublin Watermarque (1 200 m²)^[1]

[1] Dont libération au 4^e trimestre 2023.

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

	Bureau	Industriel et logistique	Commerce	Hôtel	Santé	Éducation	Total
France	7,5 %	0 %	0 %	6,4 %	0 %	0 %	13,9 %
Europe	72,9 %	1,8 %	8,6 %	2,8 %	0 %	0 %	86,1 %
TOTAL	80,4 %	1,8 %	8,6 %	9,2 %	0 %	0 %	100 %

Composition du patrimoine immobilier : surfaces en % du total

	Bureau	Industriel et logistique	Commerce	Hôtel	Santé	Éducation	Total
France	6,6 %	0 %	0 %	7,5 %	0 %	0 %	14,1 %
Europe	60,0 %	1,3 %	21,5 %	3,1 %	0 %	0 %	85,9 %
TOTAL	66,6 %	1,3 %	21,5 %	10,6 %	0 %	0 %	100 %



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes, et la gestion de notre société, pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

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

Le 6 mars 2024, le Conseil de surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés, notamment les honoraires versés à la société de gestion.

La SCPI CORUM Eurion a collecté, sur l'année 2023, 389 millions d'euros brut. Au 31 décembre 2023, la capitalisation de CORUM Eurion s'élève à 1,148 milliard d'euros et la SCPI compte 31 132 associés.

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

Au cours de l'année 2023, tous les investissements ont été effectués en Europe : quinze immeubles acquis pour un total de 423 millions d'euros acte en main. Les immeubles acquis en 2023 sont à usage de bureau (62 %), hôtellerie (24 %) et industriel et logistique (14 %). Le taux de rendement moyen à l'acquisition pour ces investissements est de 6,4 %, acte en main. La durée ferme moyenne des baux restant à courir est de 10,23 ans pour les nouveaux locataires.

Le patrimoine de la SCPI au 31 décembre 2023 est réparti entre huit pays de la zone euro : 29 % en Irlande, 21 % aux Pays-Bas, 14 % en France, 10 % en Italie, 10 % en Espagne, 9 % en Finlande, 6 % au Portugal et 1 % en Lettonie. Pris dans leur ensemble, les immeubles composant le patrimoine ont une valeur d'1,1 milliard d'euros.

Sur l'exercice 2023, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à 47 millions d'euros et les honoraires de gestion se sont élevés à 7 millions d'euros.

La stratégie d'investissement menée depuis la création de votre SCPI permet une diversification de votre SCPI, tant en termes de localisation géographique que de typologie immobilière des acquisitions. Il est à préciser que ce patrimoine présente un taux d'occupation physique de 99,14 % et un taux d'occupation financier de 100,14 % (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 5 milliards d'euros ;
- ▶ de définir l'exercice du droit de vote des associés par voie électronique et de modifier corrélativement les statuts.

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.

Mme Sandrine NIQUET
Présidente du Conseil de surveillance



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Aux Associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI CORUM Eurion relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

- ▶ le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;

- ▶ le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par 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. 441-6 du Code de commerce.



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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives 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. 821-55 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 :

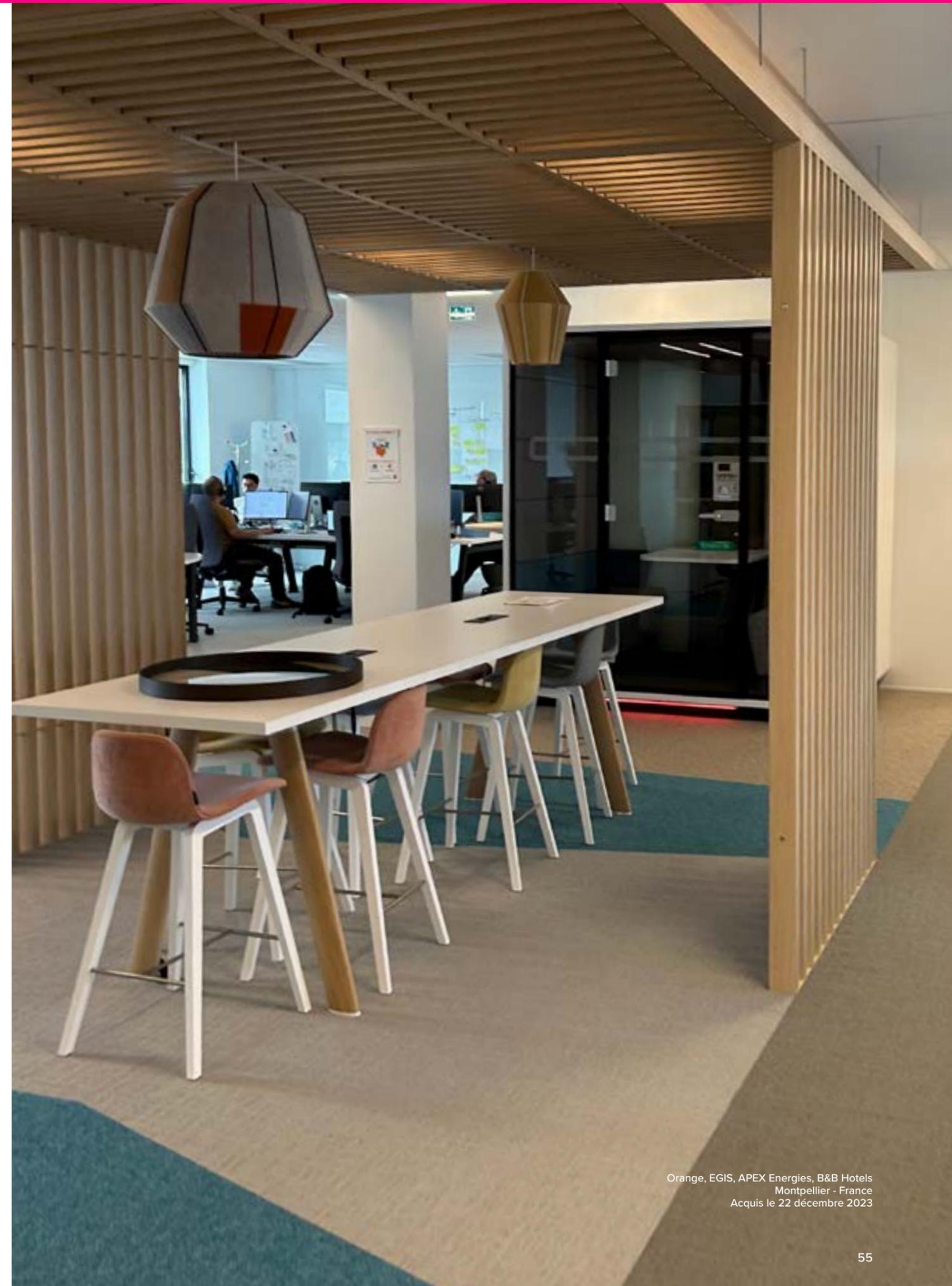
■ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et

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 22 mars 2024

M. Stéphane LIPSKI
Cailliau Dedouit et associés
Commissaires aux comptes



RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES
RELATIF À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

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 2023, la commission de gestion s'élève à 6 591 034,22 € ;
- ▀ commission de souscription. Cette souscription se base sur un pourcentage (12 % TTI) de chaque nouvelle souscription encaissée. Au 31 décembre 2023, la commission de souscription s'élève à 46 722 729,33 € ;
- ▀ 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 2023, aucune commission d'arbitrage n'a été versée à la société de gestion.

Fait à Paris, le 22 mars 2024

M. Stéphane LIPSKI
Cailliau Dedouit et associés
Commissaires aux comptes

RAPPORT DE LA CONFORMITÉ ET DE L'AUDIT INTERNE

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

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

Dans le cadre des dispositions prévues par le règlement général de l'AMF, CORUM Asset Management s'est doté d'un dispositif de conformité et de contrôle interne 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 la mise en œuvre ainsi que de la gestion du risque.

Organisation de la conformité

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

Pour ce faire, le département conformité 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 de ses clients.

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

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

également l'objet d'un suivi dédié. CORUM Asset Management veille à la sensibilisation des associés des SCPI qu'elle gère et de ses prospects, aux bonnes pratiques et réflexes à avoir afin de se prémunir face au risque de fraude. De plus, dans le cadre de sa mission de protection des épargnants, l'Autorité des marchés financiers met à jour régulièrement une liste noire des sites internet non autorisés et frauduleux. Elle publie régulièrement des avertissements à destination des épargnants et a mis en place un outil de détection dénommé 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

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

Le plan de formation mis en place dispose que chaque collaborateur bénéficie d'une formation spécifique sur les règles de conformité. Ainsi, l'ensemble des collaborateurs a été formé et sensibilisé sur l'exercice 2023 ; ils ont également reçu une formation spécifique relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

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

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

Organisation du contrôle interne

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

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

- ▶ les contrôles opérationnels de 1^{er} niveau réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles ;
- ▶ les contrôles permanents de 2^e niveau réalisés par l'équipe Contrôle interne qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance ;
- ▶ les contrôles périodiques de 3^e niveau, distincts et indépendants du contrôle permanent, couvrant l'ensemble des activités et des risques de la société de gestion et des fonds gérés selon un plan d'audit pluriannuel. Le Comité d'Audit et des Risques présente également ses travaux et recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance et s'assure de la remontée régulière des résultats des missions d'audit, d'un suivi des processus liés à la gestion des fonds et d'une opinion indépendante sur l'exposition aux risques de la société de gestion.

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

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

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

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

Gestion des risques

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

Accomplissements réalisés en 2023

À l'heure du numérique, CORUM Asset Management a continué de déployer des outils permettant la digitalisation de son dispositif et notamment celui des contrôles de 1^{er} et 2^e niveaux.

En 2023, la société de gestion a changé de prestataire de filtrage des données clients vis-à-vis des listes de sanctions internationales émises notamment par l'Union européenne, l'Office of Foreign Assets Control (OFAC), etc. Elle s'est également dotée d'un outil permettant d'attribuer automatiquement un score LCB-FT pour chaque client et pour chaque transaction.

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.

CORUM Eurion relève de « l'article 8 » du règlement Sustainable Finance Disclosure (SFDR). Dans ce cadre CORUM Eurion vise à promouvoir des caractéristiques sociales ou environnementales et peut à ce titre investir dans des investissements durables, mais n'est pas néanmoins soumis à des critères de durabilité contraignants.

Gestion de la liquidité et de l'endettement

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

L'Assemblée Générale mixte du 10 mai 2023 a fixé le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société à 800 millions d'euros, 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 2023 est de 10,7 %.

Évaluation indépendante

Conformément à la réglementation, un évaluateur interne indépendant a été introduit, pour évaluer de manière indépendante la valeur des actifs des SCPI. CORUM Eurion a tout d'abord recours à un expert immobilier répondant à toutes les exigences et garanties professionnelles. Celui-ci évalue tous les 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. Il est prévu que les équipes de contrôle interne réalisent des contrôles sur le processus de valorisation et l'établissement de la valeur de reconstitution de CORUM Eurion.

Information des associés

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

Politique de rémunération

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

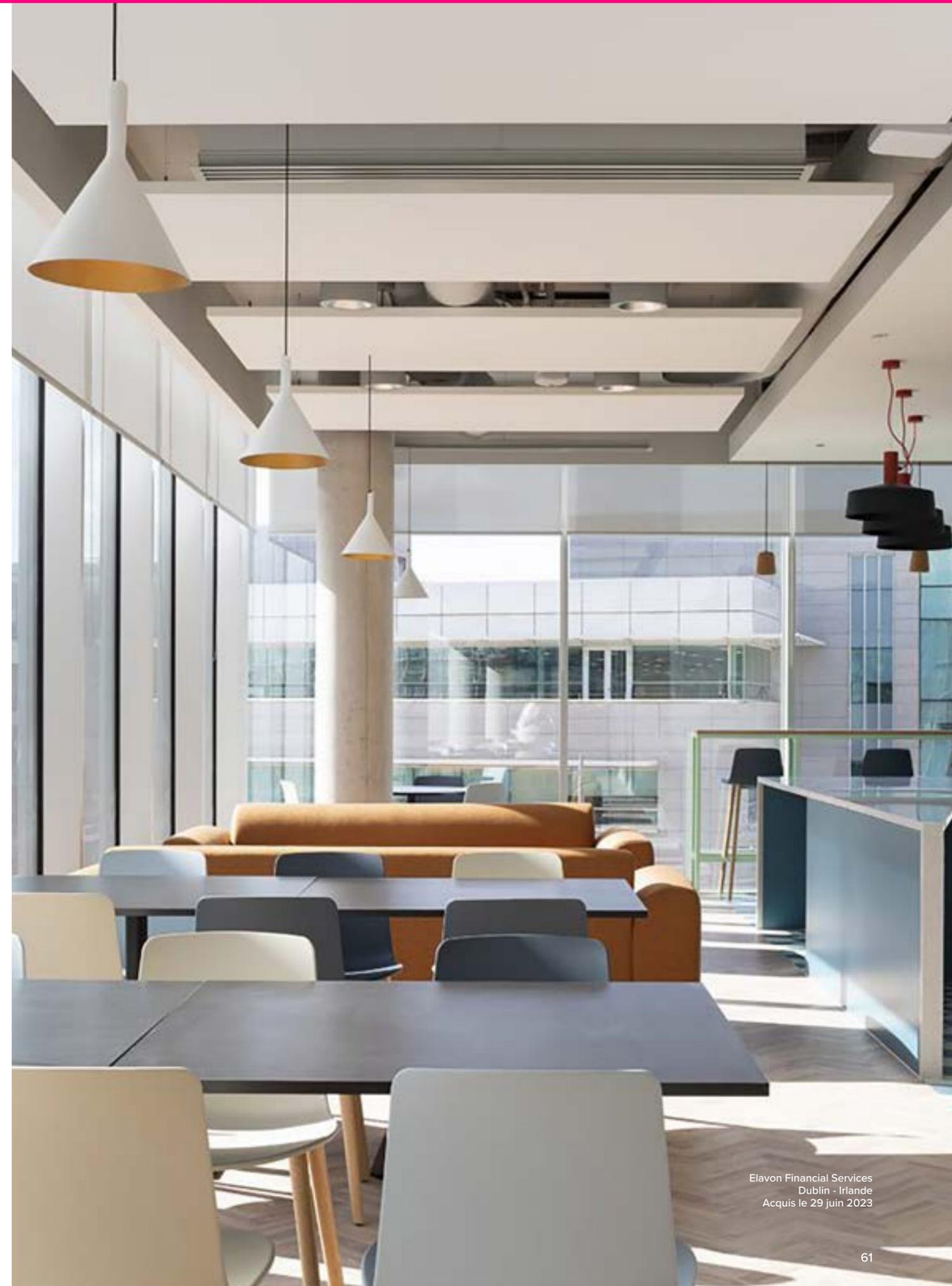
Conformément à l'article 22 de la directive AIFM 2011/61/UE, il est précisé que la politique de rémunération de la société de gestion se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Pour chaque bénéficiaire, les rémunérations variables brutes répondent à des critères objectifs et cumulatifs et sont attribuées annuellement sur la base de critères spécifiques et des objectifs individuels résultant de critères financiers et non financiers et fondés sur les objectifs définis lors des entretiens annualisés :

- ▀ pour les gérants, dirigeants et directeurs : performances des fonds gérés, rentabilité des activités accessoires, management, motivation ;
- ▀ pour l'équipe Commerciale et Marketing : information et explication de l'offre, accompagnement et suivi dans le montage financier et le processus de souscription, fidélisation des 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.

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

Le montant total des rémunérations brutes de l'ensemble du personnel de la société de gestion s'élève à 8 115 k€ pour 83,2 ETP (équivalent temps plein - donnée au 31/12/2023) sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 82 % et de rémunérations variables à hauteur de 18 %.

Le montant agrégé des rémunérations des cadres supérieurs et des collaborateurs de CORUM Asset Management dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque de votre SCPI s'établit à 3 772 k€.





PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

DU 25 AVRIL 2024

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

Assemblée Générale ordinaire

Première résolution

Rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ; les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ; quitus à la société de gestion et au Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, 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 2023 tels qu'ils sont présentés, faisant ressortir un résultat net 44 186 239,38 € et un capital social nominal de 854 683 415,44 €.

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

Deuxième résolution

Affectation du résultat au 31 décembre 2023

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

Résultat net au 31 décembre 2023	44 186 239,38 €
Report à nouveau	18 895,24 €
Résultat disponible à affecter	44 205 134,62 €
Dividende	44 160 971,04 €
Report à nouveau après affectation	44 163,58 €

Troisième résolution

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

L'Assemblée Générale 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	923 539 447,48 €	172,93 €
Valeur de réalisation	966 043 885,60 €	180,89 €
Valeur de reconstitution	1 192 123 830,50 €	223,23 €

Quatrième résolution

Rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

Cinquième résolution

Enveloppe de jetons de présence au Conseil de surveillance

Conformément à l'article 18 des statuts, sur proposition de la société de gestion, l'Assemblée Générale fixe à 4 000 € la rémunération globale allouée au Conseil de surveillance au titre de l'activité de ses membres pour l'année 2024. 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 auraient au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation des pièces justificatives.

Sixième résolution

Fixation du montant limite des emprunts

Sous réserve de l'adoption par l'Assemblée Générale extraordinaire de la résolution portant sur l'augmentation de capital maximum statutaire, l'Assemblée Générale fixe à 2 000 000 000 € 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

Changement de dépositaire

L'Assemblée Générale prend acte de la résiliation de la convention de dépositaire conclue entre la Société et CACEIS BANK et de la conclusion, en remplacement, à compter du 1^{er} janvier 2024, d'une convention de dépositaire établie entre la Société et SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES, 29 boulevard Haussmann - 75009 Paris.

Assemblée Générale extraordinaire

Huitième 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 2 000 000 000 € à 5 000 000 000 € et de modifier en conséquence l'article 6.2 des statuts, lequel est désormais rédigé ainsi qu'il suit :

« 6.2 Capital social statutaire

Le capital maximum statutaire est fixé à cinq milliards d'euros (5 000 000 000 €). La société de gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de cinq milliards d'euros (5 000 000 000 €) 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.

Neuvième résolution

Définition du droit de vote par voie électronique et modification statutaire corrélative

L'Assemblée Générale, afin d'organiser l'exercice du droit de vote des associés par voie électronique décide :

▼ d'ajouter le paragraphe suivant à la fin de l'article 27 des statuts de la Société :

« 7. Vote électronique à distance en Assemblée Générale

Tous les associés peuvent assister aux Assemblées Générales, extraordinaires ou mixtes, en personne ou au moyen de visioconférence ou de télécommunication tels qu'ils seront mis à disposition et selon les modalités organisées par la Société.

Ces moyens de visioconférence ou de télécommunication garantiront la retransmission continue et simultanée des délibérations et permettront l'identification et la participation effective des associés ayant choisi de recourir à cette modalité pour assister à l'Assemblée.

Les associés y ayant consenti peuvent voter par voie électronique de telle sorte que tout vote, mandat ou procuration donné électroniquement a la même valeur et la même opposabilité qu'un vote, un mandat ou une procuration exprimé sur le papier. En conséquence les votes exprimés par voie électronique seront pris en compte, de la même manière que les votes exprimés sur papier.

En cas de recours au vote électronique, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les associés qui participent à l'Assemblée par visioconférence ou par les moyens de télécommunication mis à la disposition des associés par la Société et permettant leur identification. »

▼ de modifier l'Article 29.2 des statuts de la Société comme suit :

Version à ce jour

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la société de gestion. Le texte des résolutions proposées accompagné d'un exposé des motifs et de l'indication de leur auteur est annexé au formulaire.

Les modalités du vote par correspondance seront celles résultant des articles L. 214-105 du Code monétaire et financier.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la société au plus tard le jour de la réunion de l'Assemblée.

Proposition de modification

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la société de gestion. *Ce formulaire pourra également être transmis par tout moyen de télécommunication par voie électronique conformément aux dispositions légales et réglementaires résultant notamment des dispositions du Code monétaire et financier.* Le texte des résolutions proposées accompagné d'un exposé des motifs et de l'indication de leur auteur est annexé au formulaire.

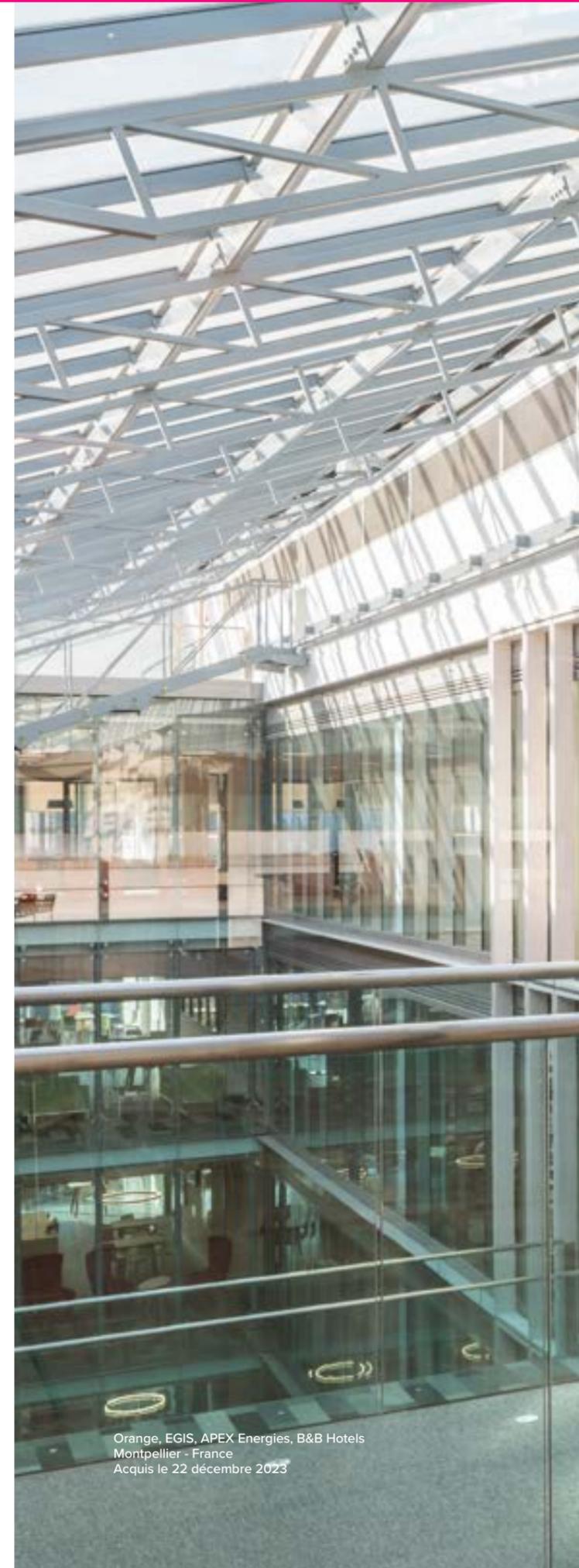
Les modalités du vote par correspondance seront celles résultant des articles L. 214-105 du Code monétaire et financier.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la société au plus tard le jour de la réunion de l'Assemblée.

Dixième résolution

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale 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.



Orange, EGIS, APEX Energies, B&B Hotels
Montpellier - France
Acquis le 22 décembre 2023

CORUM EURION

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

Composition du Conseil de surveillance

- ▼ Mme Sandrine NIQUET
Présidente du Conseil de surveillance
- ▼ M. Jean-Charles FERRE - Membre
- ▼ M. Jérôme CRESPIEN - Membre
- ▼ La société Vermeer Investissements,
représentée par M. Franck BRUNEAU - Membre
- ▼ La société NP CONSULTING, représentée
par M. Nicolas PEYCRU - Membre
- ▼ Mme Isabelle PREVOST - Membre
- ▼ M. Pierre CHERRIERE - Membre
- ▼ M. Franck MARCHAND - Membre

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

CORUM Eurion

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

Société de gestion

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 531636 546.

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.

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 clos le 31 décembre 2025.

Le dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES
29 boulevard Haussmann, 75009 Paris

Conception, réalisation et impression : AGENCEZEBRA.COM



NOS ENGAGEMENTS : S'INVESTIR POUR RÉUSSIR



CORUM L'Épargne a fait bouger les lignes en développant une nouvelle approche : une épargne concrète et accessible à tous, en recherche de performance, avec une attention à l'accompagnement. Nos engagements d'entreprise résonnent donc avec ceux que nous prenons envers les épargnants.

FESTIVAL D'AIX-EN-PROVENCE

En 2023, nous sommes devenus Grand partenaire du Festival d'Aix-en-Provence, dédié à l'art lyrique et à l'opéra.

Un rapprochement qui ne doit rien au hasard : acteurs engagés chacun dans notre domaine, nous partageons les valeurs communes de l'innovation, l'excellence, et l'audace.

Nous soutenons en particulier les projets de Passerelles : un programme dont l'ambition d'ouverture et de proximité s'inscrit dans la continuité de nos engagements d'entreprise, en faveur de l'insertion sociale et professionnelle, et de la reconnaissance des savoir-faire.



CORUM SPORT

En 2024, nous avons décidé d'accompagner une sélection d'athlètes appartenant à l'élite du sport français dans des disciplines variées, de l'escrime à l'escalade, en passant par le judo, le pentathlon moderne, le tennis ou encore la course automobile. Nous choisissons ainsi une nouvelle fois de mettre en action ce que nous proposons aux épargnants : la diversification, la performance, l'humain au centre et l'accompagnement long terme.

DEUX AXES MAJEURS DE SOUTIEN

Six ambassadeurs

Des athlètes porteurs de nos valeurs, bénéficiant d'un accompagnement sur mesure spécifique à leurs besoins.



Grand mécène de l'Agence nationale du Sport

Quinze athlètes soutenus financièrement pour atteindre les podiums internationaux. Et parce que leur performance dépend aussi de leur encadrement, nous accompagnons le Plan COACHS. Créé en 2022, ce programme a pour but de valoriser les entraîneurs, les considérant comme des athlètes de haut niveau et comme des acteurs à part entière de leurs succès.





CORUM

LES NOUVEAUX ÉPARGNANTS

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