

CORUM
EURION

2022
RAPPORT
ANNUEL

L'essentiel
DE VOTRE ÉPARGNE

CORUM

LES NOUVEAUX ÉPARGNANTS

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

LA PRESSE EN PARLE



LeParticulier

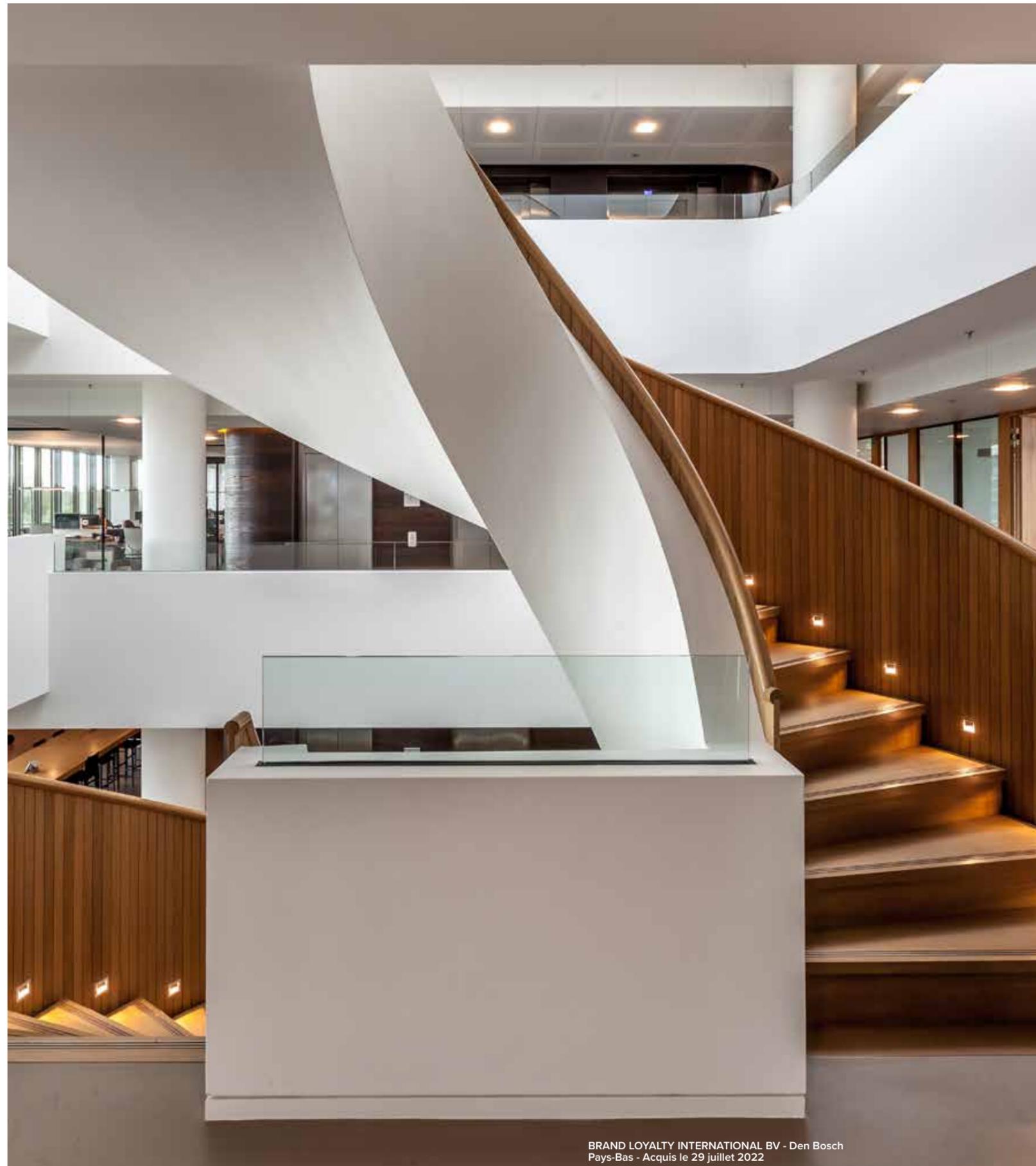
Au chapitre des bonnes nouvelles, chacune des trois SCPI CORUM a également annoncé au deuxième trimestre 2022 une augmentation de son prix de part. [...] +5,4 % pour CORUM Eurion un an jour pour jour après une première hausse de 2 % (soit déjà +7,5 % depuis son lancement en 2020). **1^{ER} OCTOBRE 2022**

QUE CHOISIR

Très bonnes performances pour cette société qui investit dans plusieurs pays européens. Elle affiche un taux d'occupation de plus de 100 %. **1^{ER} JANVIER 2023**

Option Finance

Seules quelques SCPI affichent des taux de distribution supérieurs à l'inflation pour 2022. C'est le cas par exemple des SCPI CORUM Origin et CORUM Eurion. **24 JANVIER 2023**



BRAND LOYALTY INTERNATIONAL BV - Den Bosch
Pays-Bas - Acquis le 29 juillet 2022

MESSAGE DU FONDATEUR | 04

LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE | 09

L'essentiel de l'année 2022	10
L'ensemble des distinctions	12
Les performances de l'année	14

OBSERVER LE MARCHÉ IMMOBILIER | 17

L'analyse du marché immobilier	18
--------------------------------	----

SE DÉVELOPPER ET INNOVER | 21

Le profil du patrimoine immobilier	22
Une présence dans 7 pays de la zone euro	24
Les immeubles acquis en 2022	25

LES ÉLÉMENTS FINANCIERS | 31

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

RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE | 49

Rapport de la société de gestion	50
Rapport du Conseil de surveillance	52
Rapports des commissaires aux comptes	53
Rapport de la conformité et de l'audit interne	58
Projets de résolutions à l'Assemblée Générale mixte	62

CORUM ET LA VOILE | 66

MESSAGE DU FONDATEUR



FRÉDÉRIC PUZIN
FONDATEUR DE CORUM L'ÉPARGNE



Depuis 3 ans, CORUM Eurion applique à la lettre la stratégie opportuniste qui fait l'ADN de CORUM. Résultat : un patrimoine qui s'apprécie déjà et un rendement toujours supérieur à l'objectif fixé.

« Jamais deux sans trois », dit l'expression ! Pour la troisième année consécutive, votre SCPI affiche une performance supérieure à son objectif de 4,50 %, avec 6,47 % de rendement en 2022. Manœuvrant à travers les crises... Sur le papier, la partie n'était pourtant pas gagnée d'avance pour cette SCPI lancée la veille du premier confinement et confrontée dans la foulée à deux années de Covid-19, puis aux aléas de l'inflation et de la hausse des taux...

Mais les difficultés se sont finalement transformées en aubaine. La chance de CORUM Eurion a été de naître la veille du premier confinement : à l'heure où les marchés se figeaient, où les cartes se redessinaient, elle a pu surfer sur les opportunités nées de la crise pour acheter des immeubles à un prix intéressant. Ses atouts ? À la différence des SCPI plus anciennes, elle n'était pas alourdie du bagage que représente un patrimoine déjà constitué qu'il faut louer, gérer, entretenir et parvenir à revendre même en pleine crise sanitaire, même quand les acquéreurs se font plus rares... Cette agilité est un vrai plus. Sa portée européenne lui ouvre par ailleurs un vaste champ d'investissement pour saisir les opportunités là où elles se trouvent.

Saisir les opportunités nées de la crise

De plus, grâce à la confiance que vous lui avez accordée dès son lancement, grâce à votre épargne et celle de près de 20 000 épargnants – 11 000 de plus qu'en 2021 ! –, CORUM Eurion a rapidement eu les moyens de réaliser ses acquisitions sans condition de financement, c'est-à-dire sans avoir recours à la dette. Un réel avantage dans le contexte actuel où la hausse des taux d'intérêt complique l'accès au crédit et où beaucoup d'acheteurs peinent à conclure leurs opérations faute d'obtenir les crédits nécessaires.

Cette hausse des taux a d'ailleurs un deuxième effet qui découle directement du premier : la baisse des prix de l'immobilier, dont CORUM Eurion a également profité. Qui dit moins d'acheteurs, dit moins de demande. Or, quand la demande devient inférieure à l'offre, les prix baissent. C'est le B.A.-BA de l'économie. Les vendeurs ne sont donc plus en position de force. En tant qu'acqureuse, la SCPI CORUM Eurion ne s'est pas privée de tirer parti de ce contexte ! Fidèle à la stratégie opportuniste qui fait l'ADN de CORUM depuis sa création, CORUM Eurion a sélectionné des immeubles offrant de hauts niveaux de rendement à l'acquisition. En clair : des immeubles présentant le rapport loyer/prix d'achat le plus élevé possible grâce notamment à leur prix décoté. Philippe Cervesi, directeur de l'immobilier du groupe CORUM, reviendra plus en détail sur certaines des bonnes affaires que nous avons décrochées en 2022.

Au total sur l'année, CORUM Eurion a ainsi pu acquérir huit nouveaux immeubles pour un montant de 325 M€. Des immeubles présentant des caractéristiques en cohérence avec le label ISR^[1] (Investissement Socialement Responsable) affiché par votre SCPI. Au 31 décembre 2022, CORUM Eurion détenait donc 25 immeubles, répartis dans sept pays et loués à 56 locataires engagés sur une durée moyenne de 6,51 ans.

Des locataires financièrement solides

Le locataire, c'est le « client » de la SCPI. C'est lui qui paie les loyers à l'origine du dividende « potentiel » que vous recevez mensuellement. Peu importe le pays ou le secteur d'activité. Ce qui compte pour nous, c'est de trouver l'immeuble en mesure d'attirer des locataires aux reins solides, tout en achetant dans de bonnes conditions. La plupart de vos locataires sont de grandes entreprises internationales (Google, Aldi, Vodafone...), capables de supporter les hausses de loyer liées à la conjoncture. C'est important, car si les loyers n'accompagnent pas l'inflation, la rentabilité de votre épargne se dégrade. Ces loyers ne sont que l'une des charges, avec les salaires, les matières premières, l'énergie, les taxes, etc., que doivent assumer les entreprises. Charges dont elles répercutent en toute logique la hausse sur le prix de vente des produits et services que vous achetez en tant que consommateur. Tout se tient donc, et pour que le cercle reste vertueux, votre épargne doit, elle aussi, suivre le mouvement via l'augmentation des loyers... Dans la grande majorité des pays où investit CORUM Eurion, les loyers sont indexés sur l'inflation, sans plafonnement.

[1] La SCPI CORUM Eurion est labellisée ISR (Investissement Socialement Responsable). Elle fait l'objet d'un second rapport annuel dédié à cette thématique que vous pouvez retrouver sur le site www.corum.fr.

C'est notamment le cas en Irlande, en Espagne, ou encore en Finlande. Une inflation souvent plus élevée qu'en France (5,2 % en 2022 selon l'Insee), voisine de 10 % en décembre 2022 en Italie ou aux Pays-Bas et qui dépasse même les 20 % en Lettonie. Une « sur-inflation » dont vous bénéficiez finalement : vous percevez en votre qualité d'épargnant des revenus issus de loyers indexés, pour une large partie d'entre eux, sur une inflation plus élevée que celle que vous subissez en France en tant que consommateur. Voici qui illustre bien l'un des avantages d'une stratégie internationale opportuniste !

C'est également la démarche opportuniste de votre SCPI, déployée à l'achat, qui explique le « taux d'occupation financier » (TOF) supérieur à 100 % en moyenne sur l'année pour CORUM Eurion. Ce jargon propre aux SCPI mesure leur capacité à encaisser les loyers et compare ceux réellement facturés à ceux que percevrait la SCPI si tout son patrimoine était loué. Il renseigne donc sur l'impact financier d'une absence de locataire dans un immeuble. Lorsque le TOF dépasse 100 %, cela signifie que la SCPI perçoit plus de loyers que si tous les immeubles étaient loués. C'est ce qu'il s'est passé en 2022 pour CORUM Eurion. La raison ? La négociation menée lors de l'achat de l'immeuble City West en Irlande qui prévoyait une garantie locative de trois ans sur une partie vacante : le précédent propriétaire s'était engagé à verser ce loyer même si nous retrouvions un locataire, ce qui est le cas depuis le 2^e trimestre 2022 et qui continuera jusqu'au 30 octobre 2023.

Des immeubles qui se valorisent

Le patrimoine de votre SCPI prend de la valeur. Cette appréciation s'est traduite par une nouvelle augmentation du prix de part de CORUM Eurion de +5,39 % le 1^{er} juillet 2022, la deuxième en moins de trois ans après 2 % déjà actés en 2021. Augmenter le prix de part est la seule manière de cristalliser entre vos mains la hausse de valeur du patrimoine de votre SCPI. Vous la percevrez le jour où vous revendrez vos parts. Cette création de valeur s'ajoute au rendement que vous verse CORUM Eurion. Au total, votre SCPI vous a donc rapporté 11,86 % de performance réelle en 2022, à comparer aux 5,2 % d'inflation en France sur la même période... Certes, la vie est de plus en plus chère, mais votre épargne vous rapporte aussi davantage !



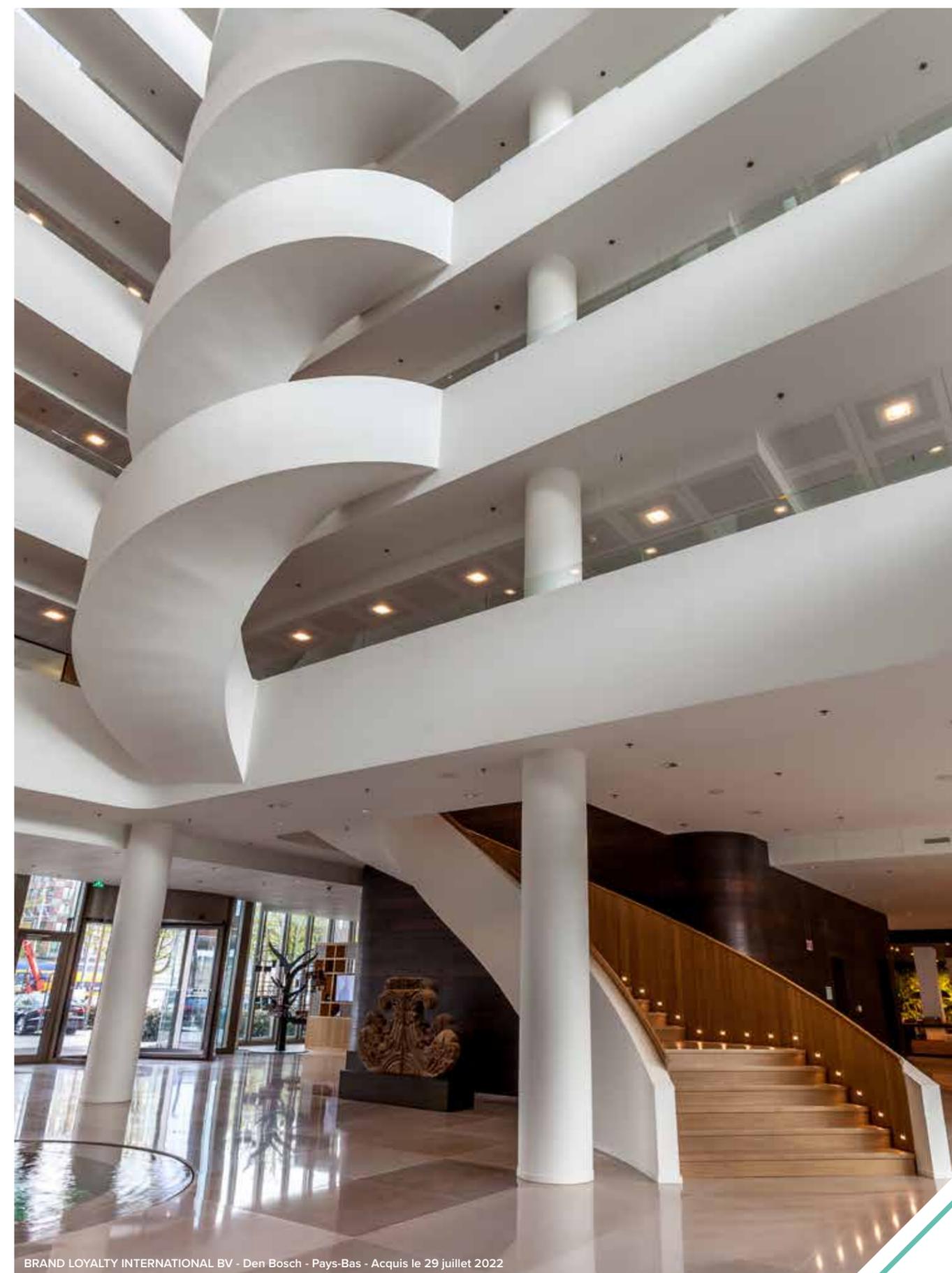
THE WORKMANS CLUB LIMITED, INGARO LIMITED
Dublin - Irlande - Acquis le 5 août 2022

Selon l'analyse des experts indépendants, la valeur du patrimoine de CORUM Eurion à fin 2022 reste globalement stable. Les plus courageux d'entre vous liront dans le détail ce rapport annuel. « Courageux », car malgré nos efforts, ce rapport reste malheureusement en grande partie un exercice imposé dans sa forme. Passés les visuels des immeubles, les tableaux et données de chiffres sont bien arides et compliqués à lire pour les non-experts de la SCPI. Parmi les termes ésotériques de ce rapport, vous trouverez « la valeur de reconstitution ». Pour faire simple, la valeur de reconstitution n'est pas le prix de part de votre SCPI, celui que vous connaissez et que vous suivez parce que c'est celui que vous avez payé au moment de votre investissement. Disons que cet indicateur consiste à calculer le montant total que les épargnants devraient rassembler à nouveau s'ils voulaient racheter aujourd'hui exactement les mêmes immeubles. Il s'agit de tenir compte du prix des immeubles mais aussi des frais de notaire, des taxes, des honoraires d'expert, etc.

La valeur de reconstitution de CORUM Eurion a légèrement baissé entre 2021 et 2022 (-1,3 %). Un recul qui a de quoi surprendre : pourquoi cette baisse puisque les immeubles de votre SCPI ont au contraire pris de la valeur sur l'année (+2 %) ? Tout simplement parce que votre SCPI a moins emprunté en 2022 qu'en 2021 (ce qui, à une époque où les taux d'intérêt remontent, est plutôt une bonne chose !). Alors quel est le lien entre l'endettement de votre SCPI et sa valeur de reconstitution ? C'est un peu technique mais essayons d'être simple et synthétique. Plus une SCPI emprunte, plus elle dispose d'argent à investir : elle peut donc acheter plus d'immeubles pour un même montant d'épargne collectée. Or, plus elle achète d'immeubles, plus elle va payer des frais (frais de notaire, frais d'acquisition divers, etc.). Ces frais qui s'additionnent augmentent ainsi la valeur de reconstitution de la SCPI. Donc, si l'endettement de votre SCPI baisse, il y aura moins d'argent à apporter afin de couvrir les frais en vue de reconstituer son patrimoine. Je vous l'accorde, ça n'est pas très intuitif !

En conclusion, la valeur de reconstitution dépend notamment de l'endettement de la SCPI et peut baisser même si les immeubles détenus ont pris de la valeur, comme c'est le cas pour CORUM Eurion. Et ce que vous devez retenir, c'est que cette légère baisse technique sera sans impact sur le prix de part de votre SCPI. Donc, même si la valeur de reconstitution du patrimoine de CORUM Eurion se tasse très légèrement, pas d'inquiétude pour votre épargne !

Le patrimoine de votre SCPI va continuer d'évoluer. Comme depuis la création de votre SCPI en 2020 dans un contexte très difficile, comme en 2021 et en 2022, 2023 sera faite de menaces mais aussi d'opportunités pour CORUM Eurion. Nous poursuivons notre travail au quotidien au service de votre épargne. Et comme à chacun de mes éditos dans les rapports annuels successifs de votre SCPI, je vous donne rendez-vous dans un an pour faire le bilan !



BRAND LOYALTY INTERNATIONAL BV - Den Bosch - Pays-Bas - Acquis le 29 juillet 2022



LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

“

Je suis très satisfait des performances de mon investissement, la communication de CORUM est régulière et claire et, enfin, les contacts que j'ai eus récemment avec les interlocuteurs de CORUM se sont bien déroulés, avec des gens aimables et efficaces. C'est d'ailleurs pour cette raison que, d'ores et déjà, je recommande CORUM à mes amis et ma famille. ”

DOMINIQUE L. G.

SERVIFORM - Madrid - Espagne - Acquis le 29 juillet 2022

L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE 2022

TROIS ANS DE **CONFIANCE** ET DE **PERFORMANCE**



PFIZER, GOOGLE... - Dublin - Irlande - Acquis le 30 septembre 2022



5,39 %
augmentation du prix de la part

C'est la revalorisation du prix de la part de la SCPI CORUM Eurion, qui passe de 204 € à 215 € au 1^{er} juillet 2022. Lancée en janvier 2020 à 200 € la part (frais et commission de souscription inclus), la jeune SCPI se place déjà dans le sillage de ses aînées avec cette seconde hausse en deux ans, qui porte la revalorisation à +7,5 % depuis sa création.



19 801 associés
+129 % vs 2021

Un nouveau cap a été dépassé, nous comptons désormais près de 20 000 associés, soit 11 000 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 !



Capitalisation
765 M€
+150 % vs 2021

Il s'agit du nombre de parts au 31 décembre 2022 multiplié par le prix d'achat de la part à la même date. La capitalisation permet d'estimer la taille de CORUM Eurion. En d'autres termes, c'est aussi la valeur de l'épargne que vous nous avez confiée depuis la création de votre SCPI.



100 M€, montant record pour l'achat d'un immeuble à Dublin loué à Google et Pfizer

Après moins de 3 ans d'existence, CORUM Eurion joue déjà dans la cour des grands ! Le 30 septembre 2022, elle finalise l'achat d'un immeuble de bureaux à Dublin pour 100 M€. Une acquisition emblématique qui repose sur une collecte d'épargne élevée et maîtrisée. Elle confirme la crédibilité de CORUM sur le marché de l'investissement immobilier. L'immeuble est loué dans le cadre de plusieurs baux « triple net », ce qui signifie que toutes les charges et travaux seront supportés par l'ensemble des locataires, parmi lesquels Pfizer et Google.



PFIZER, GOOGLE... - Dublin - Irlande - Acquis le 30 septembre 2022

L'ENSEMBLE DES DISTINCTIONS

LES SCPI CORUM
PRIMÉES PAR LES EXPERTS
DU MARCHÉ DEPUIS
LEUR CRÉATION



2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022

Les SCPI de la gamme CORUM L'Épargne en tête du podium du classement IEIF toutes SCPI confondues



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



2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022

CORUM Origin

- Meilleure SCPI diversifiée en 2017, 2021 et 2022
- Meilleure SCPI en 2018, 2019 et 2020

CORUM XL

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

CORUM Eurion

- Bronze de la meilleure SCPI prometteuse en 2022



2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022

Nos SCPI régulièrement primées par le magazine Gestion de Fortune

CORUM Origin

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

CORUM XL

- Meilleur service aux investisseurs en 2022
- Meilleure SCPI internationale en 2021 et 2022
- Meilleure SCPI espoir inférieure à 5 ans en 2019

CORUM

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



2019 | 2020 | 2021 | 2022

CORUM Origin sur le podium des grands prix des SCPI décernés par le média Mieux Vivre Votre Argent

- Meilleure SCPI diversifiée en 2019, 2020, 2021 et 2022
- 2^e grand prix de la performance financière 2022



2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022

CORUM Origin remporte le prix de la SCPI diversifiée la plus performante pour la 8^e année consécutive



2021 | 2022

Les SCPI CORUM récompensées par Good Value for Money pour la qualité et l'agilité de leur gestion

CORUM Origin

- Label « Premium » en 2021 et 2022

CORUM XL

- Label « Espoir » en 2021
- Label « Premium » en 2022

CORUM Eurion

- Label « Espoir » en 2021 et 2022



2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022

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

CORUM Origin

- Top d'Or meilleure relation associés 2022
- Top d'Or de la meilleure SCPI diversifiée en 2021
- Top d'Argent du meilleur bulletin d'information en 2020
- Top d'Or du Grand prix du Jury en 2019
- Top de Bronze de la meilleure SCPI internationale en 2019
- Top d'Or de la meilleure innovation 2018
- Top d'Or de la meilleure SCPI de moins de 10 ans en 2018

CORUM XL

- Top d'Or meilleure relation associés 2022
- Top d'Argent du meilleur bulletin d'information 2019 et 2020
- Top d'Argent du prix de la rédaction en 2020

CORUM Eurion

- Top d'Or SCPI diversifiée 2022
- Top d'Or meilleure relation associés 2022
- Top d'Or de la meilleure innovation en 2020
- Top d'Argent du meilleur bulletin d'information en 2020

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

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



2021 | 2022

CORUM Eurion, labellisée ISR en 2021 après deux ans d'existence



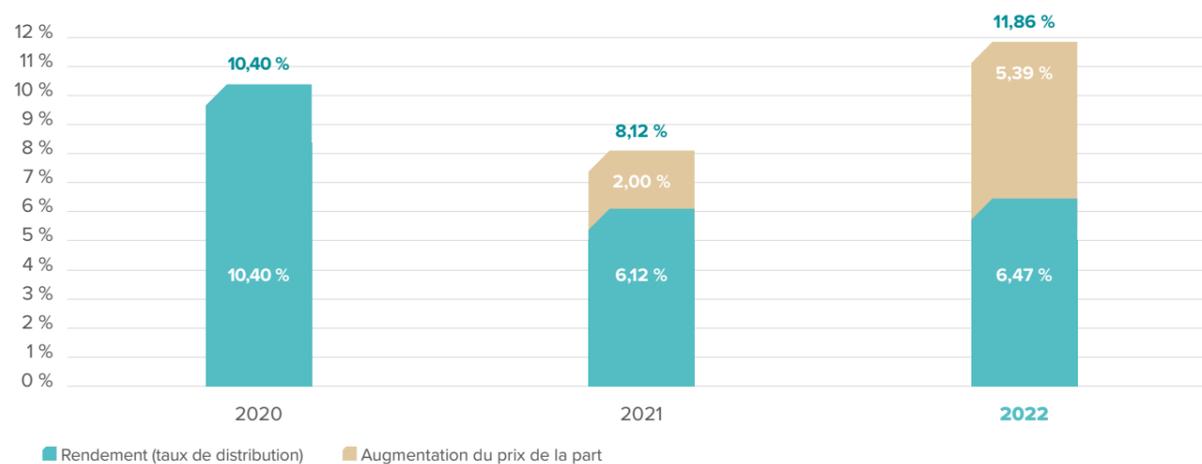
EV CHARGED ET CONCENTRIX INTERNATIONAL EUROPE - Amsterdam Pays-Bas - Acquis le 12 août 2022

LES PERFORMANCES DE L'ANNÉE

3 ANS ET DÉJÀ
DANS LA COUR
DES GRANDS !

METSO OUTOTEC - Espoo - Finlande - Acquis le 29 décembre 2021

Évolution du rendement et du prix de la part



Pour la troisième année consécutive, votre SCPI affiche un rendement annuel largement supérieur à son objectif, avec un taux de distribution de 6,47 % en 2022. En ajoutant l'augmentation du prix de part réalisée le 1^{er} juillet, la performance réelle que vous, épargnants, allez effectivement recevoir, atteint près de 12 % ! De quoi envisager sereinement 2023.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



13,19 €
Dividende annuel brut
par part en 2022

Les associés CORUM Eurion en jouissance sur l'année 2022 ont perçu un dividende de 13,19 € par part.

6,47 %
Rendement (taux de distribution)
de CORUM Eurion en 2022

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. Cet indicateur permet de mesurer et comparer la performance financière annuelle de CORUM Eurion.

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



11,86 %
Performance réelle

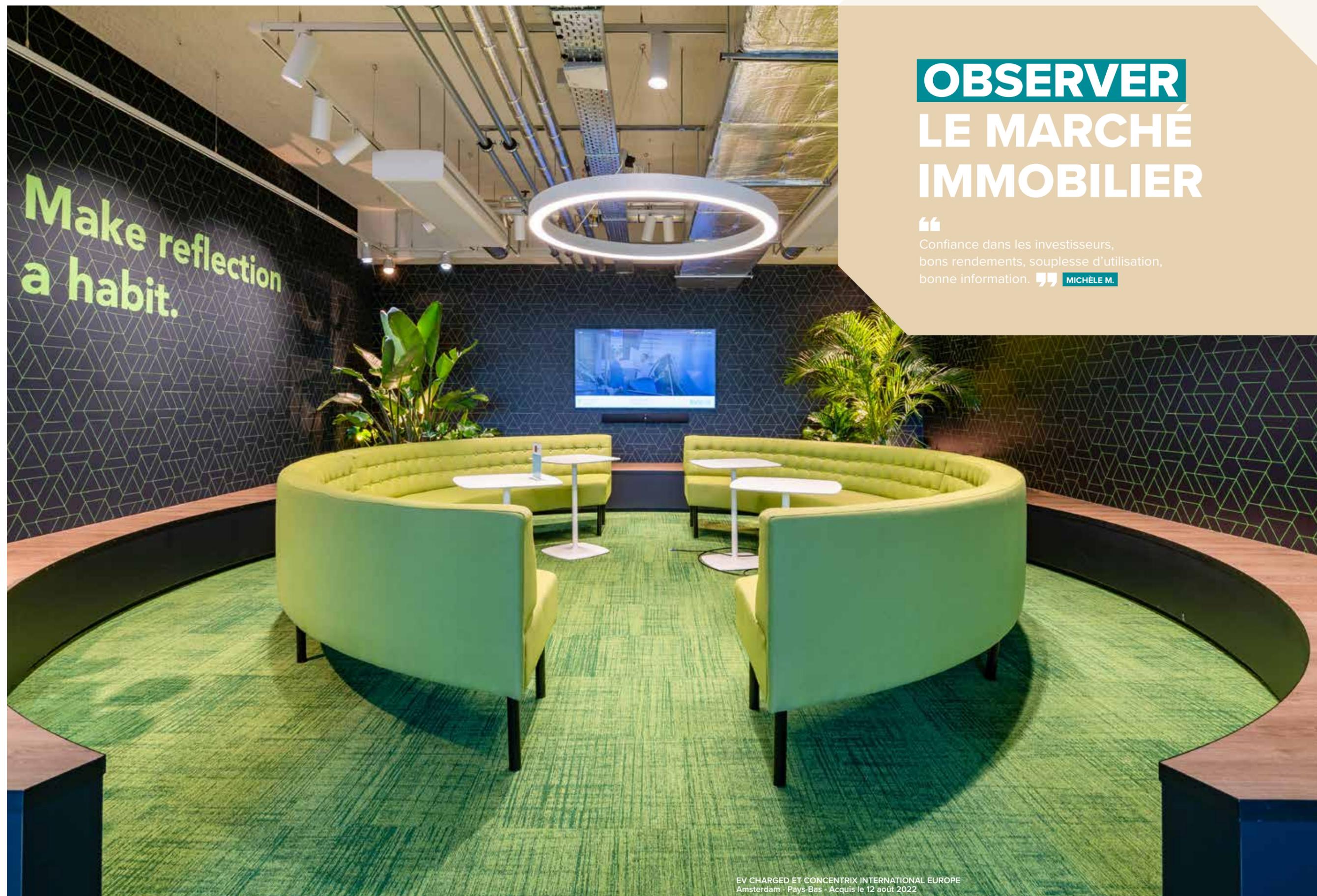
Loyers versés + plus-values redistribuées + appréciation du patrimoine via la réévaluation du prix de part de votre SCPI : ce qui importe, c'est que toute la création de valeur produite par votre épargne atterrisse concrètement dans votre poche. Cela s'appelle la performance réelle, à ne pas confondre avec l'indice de performance globale affiché par certaines SCPI, qui inclut la hausse de valeur des immeubles même si celle-ci n'est pas effectivement répercutée entre les mains des épargnants via l'augmentation du prix de part.



4,50 %
Objectif de taux de rendement
interne 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).



OBSERVER LE MARCHÉ IMMOBILIER

“

Confiance dans les investisseurs,
bons rendements, souplesse d'utilisation,
bonne information. ”

MICHÈLE M.

EV CHARGED ET CONCENTRIX INTERNATIONAL EUROPE
Amsterdam - Pays-Bas - Acquis le 12 août 2022

L'ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

THE WORKMANS CLUB LIMITED, INGARO LIMITED - Dublin - Irlande - Acquis le 5 août 2022



PHILIPPE CERVESI
DIRECTEUR DE L'IMMOBILIER
DU GROUPE CORUM

Pour la troisième année consécutive, votre SCPI affiche un rendement nettement supérieur à son objectif. Plusieurs facteurs y concourent : un contexte de marché favorable pour une jeune SCPI, des choix stratégiques assumés qui font l'ADN de CORUM, mais aussi l'épargne que vous lui confiez et qui lui donne les moyens d'investir dans de bonnes conditions sur le marché de l'immobilier professionnel.

Après que CORUM a ouvert la voie il y a 11 ans, il est finalement devenu assez fréquent qu'une jeune SCPI présente la première et la deuxième année de son existence des performances élevées. Et je ne peux que m'en réjouir pour les épargnants de ces SCPI. Il est en revanche plus difficile de tenir ces résultats sur la durée. Or, en 2022, votre SCPI affiche pour la troisième année consécutive un rendement de 6,47 %, supérieur donc à son objectif de 4,50 % et supérieur même au rendement de 2021 qui s'élevait à 6,12 %. Plusieurs facteurs expliquent cette réussite.

Force de frappe

Frédéric Puzin a largement développé l'agilité dont bénéficie votre SCPI et l'impact de son lancement en pleine pandémie, qui, loin d'être un handicap, a au contraire constitué une aubaine. Je n'y reviens donc pas. En 2022, la remontée

des taux d'intérêt née du contexte d'inflation a amorcé une situation nouvelle : une fenêtre particulièrement intéressante s'est ouverte pour les investisseurs en capacité d'acheter sans faire appel au financement bancaire. C'est justement le cas de CORUM Eurion : grâce à l'épargne que vous lui confiez, elle dispose malgré sa jeunesse d'une vraie force de frappe sur le marché de l'investissement immobilier et peut désormais se positionner sur des opérations d'envergure. Je pense par exemple à l'immeuble Watermarque à Dublin, acheté près de 100 M€ : 10 000 m² de bureaux loués par quatre entreprises de premier plan telles que Pfizer ou Google Irlande, encore engagées sur plus de sept ans en moyenne au moment de l'achat. Un gage de sérénité pour vous. Avant 2022, l'achat d'un immeuble de cette dimension n'aurait pas été possible. D'ailleurs, une opération de cette ampleur ne nous aurait même pas été proposée... Mais l'évolution du marché de l'investissement immobilier l'an dernier a rebattu les cartes : les taux d'intérêt en nette hausse ont freiné l'accès au crédit et drastiquement réduit le nombre d'investisseurs. Alors que de nombreux acteurs peinaient à finaliser leurs opérations faute de décrocher leurs financements, CORUM Eurion a pu s'imposer dans la cour des grands et négocier ses acquisitions dans d'excellentes conditions.

Opportunisme

La politique d'investissement de votre SCPI demeure fidèle à l'ADN de CORUM : opportuniste, internationale et diversifiée. Notre principale boussole pour dénicher les bonnes affaires reste le rapport qualité/prix, qui doit être le meilleur possible. Exemple avec l'immeuble GoWest, un bâtiment d'environ 20 000 m², acheté à Amsterdam au 3^e trimestre 2022 pour 66 M€, alors que sa valeur atteint 73 M€ au moment de l'acquisition selon l'estimation des experts indépendants. Soit une décote de 9,5 %. L'explication ? D'abord un peu trop « gourmand » sur son prix de vente, le vendeur s'est finalement trouvé en difficulté et obligé de vendre rapidement ; il n'a eu d'autre choix que de baisser son prix. Même si d'autres acteurs ont fait des offres supérieures à la nôtre, c'est la proposition de CORUM Eurion qui a été retenue. Preuve de la crédibilité de votre SCPI sur le marché. Résultat : l'opération affiche finalement un rendement à l'acquisition (c'est-à-dire un rapport loyer/prix d'achat) de 6,3 %. Le scénario est assez proche pour l'immeuble Watermarque, commercialisé dans un premier temps à plus de 114 M€ : l'acheteur initialement retenu n'ayant obtenu son crédit, votre SCPI a emporté la vente au prix de 92 M€ environ net vendeur (100 M€ tous frais inclus), soit une décote de 19 %. Qu'il s'agisse du Watermarque à Dublin ou du GoWest à Amsterdam, les estimations des experts indépendants qui ont analysé le patrimoine de votre SCPI fin 2022 attestent que les deux immeubles avaient d'ores et déjà pris de la valeur.

Diversification

La stratégie opportuniste de CORUM nous conduit à sortir des sentiers battus, et même souvent à investir à

contre-courant des tendances. Cette démarche est de nature à assurer une bonne diversification sectorielle, géographique et typologique du patrimoine de votre SCPI, et donc à réduire la prise de risque pour votre épargne. Il n'empêche que CORUM Eurion reste largement investie dans l'immobilier de bureaux, un secteur où nous avons déjà pu réaliser de très bonnes affaires en 2020 et 2021. Toutefois, l'évolution du marché immobilier professionnel depuis un an nous oriente vers des typologies d'immeubles dont nous nous étions jusqu'alors un peu détournés : votre SCPI a notamment acquis un immeuble industriel au Portugal. La diversification se poursuit en 2023, avec l'achat en février de deux plateformes logistiques de dernière génération en Italie et en Espagne, toutes deux louées à Amazon, acteur majeur sur ce secteur. Les deux bâtiments sont des immeubles de logistique dite « du dernier kilomètre », correspondant à des activités d'acheminement vers le consommateur et non de stockage.

La belle performance 2022 de CORUM Eurion passe aussi par l'exceptionnel taux d'occupation dont Frédéric Puzin vous a expliqué l'origine, je ne m'y attarde donc pas ici.

L'ensemble de ces facteurs aboutit à un rendement supérieur de 2 % par rapport à l'objectif annoncé (« 200 bp » pour reprendre le jargon des experts). Ce n'est pas rien ! Cela suppose du travail de notre part au service de votre épargne en concrétisant les opportunités du marché, mais, je le reconnais bien volontiers aussi, un alignement de planètes comme celui que nous connaissons depuis trois ans. Cependant, si nous avons déterminé un objectif de rendement de 4,50 %, ce n'était pas au doigt mouillé ou par excès de modestie ; c'était bel et bien parce que cette ambition correspondait à la stratégie d'investissement de CORUM Eurion et à notre perception sur le long terme du marché dans lequel votre SCPI évolue. L'objectif de performance de 4,50 % de rendement reste donc inchangé. En revanche, rien ne nous interdit d'essayer de faire toujours mieux que l'objectif affiché ! Vous pouvez compter sur les équipes de CORUM pour continuer à tout mettre en œuvre pour faire grandir votre épargne.



BRAND LOYALTY INTERNATIONAL BV - Den Bosch
Pays-Bas - Acquis le 29 juillet 2022



SE DÉVELOPPER ET INNOVER

“

Étant déjà titulaire de parts CORUM, je partage ma satisfaction d'en détenir autour de moi. ”

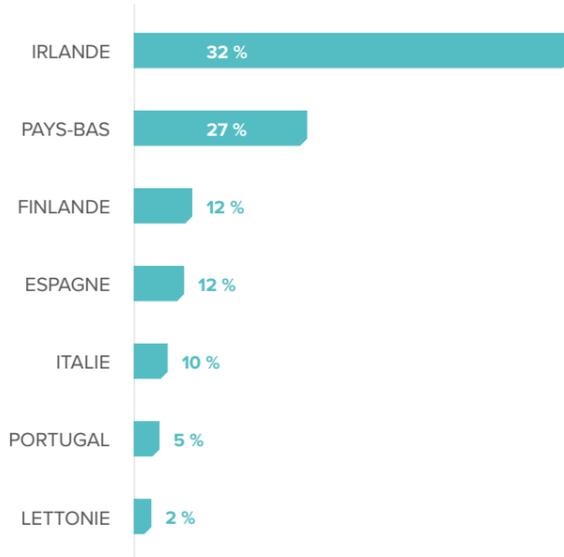
HERVÉ B.

LE PROFIL DU PATRIMOINE IMMOBILIER

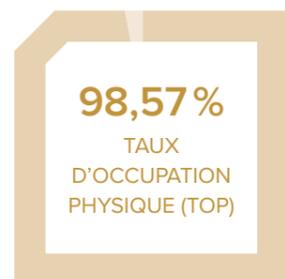
AU 31 DÉCEMBRE 2022

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale)



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)^[1] ET FINANCIER (TOF)^[2] 2022



Locaux occupés
100,68 % (dont 0,53 % sous franchise de loyer)

Locaux vacants (5 locaux)
0,53 % en recherche de locataires :

- o 1 à Dublin City West (369 m²)
- o 2 à Riga (177 m²)
- o 2 à Amsterdam GoWest (1 962 m²)

Ce TOF 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 un 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 se poursuit 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



25
NOMBRE D'IMMEUBLES



56
NOMBRE DE LOCATAIRES



6,51
ANNÉES
Durée moyenne pendant laquelle les locataires sont engagés à payer leur loyer



166 211m²
SUPERFICIE TOTALE
(dont superficie vacante : 2 508 m²)

RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(en % de la valeur vénale)



95%
BUREAU



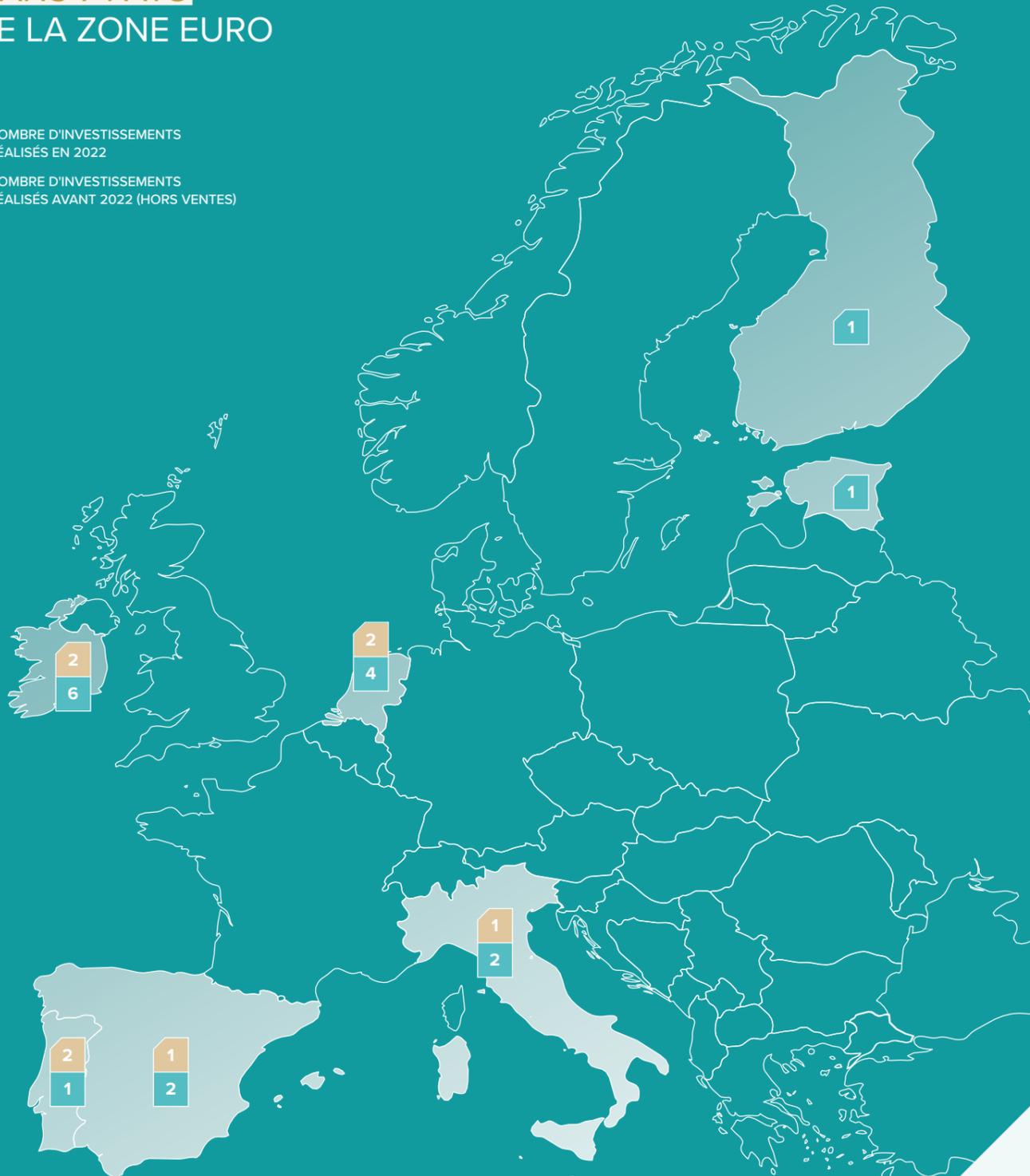
3%
COMMERCE



2%
INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE

UNE PRÉSENCE DANS 7 PAYS DE LA ZONE EURO

- NOMBRE D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2022
- NOMBRE D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AVANT 2022 (HORS VENTES)



LES IMMEUBLES ACQUIS EN 2022

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

ESPAGNE



Prix de l'acquisition : 27 M€
Rendement à l'acquisition : 5,4 %
Durée du bail restant à courir : 4,9 ans
Locataire : Servinform
Surface locative : 8 400 m²
Typologie : Bureau

SERVIFORM | Madrid

ACQUIS LE 29 JUILLET 2022

L'immeuble JC 16 se trouve dans le district de San Blas-Canillejas à Madrid, qui accueille une importante zone de bureaux. Construit en 2010, le bâtiment offre des locaux modernes qui ont été rénovés entre 2021 et 2022 pour l'arrivée du nouveau locataire en juin 2022 : la société Servinform. Il s'agit d'une entreprise espagnole spécialisée dans la transformation digitale. Fondée en 1977, la

société a pour objectif d'accompagner les entreprises dans leur transformation digitale grâce au développement et à la mise en place de processus, d'outils et de solutions technologiques. Servinform emploie environ 8 000 personnes et dispose de 6 bureaux en Espagne et au Portugal. L'entreprise a choisi le bâtiment JC 16 pour devenir son nouveau siège social.

IRLANDE



Prix de l'acquisition : 15 M€
Rendement à l'acquisition : 5,6 %
Durée du bail restant à courir : 6,6 ans
Locataires : The Workmans Club Limited, Ingaro Limited...
Surface locative : 1 547 m²
Typologie : Bureau

MULTI-LOCATAIRES | Dublin

ACQUIS LE 5 AOÛT 2022

Le bâtiment Sixty-One est situé à Dublin 8, l'un des quartiers historiques et culturels du centre de Dublin. L'immeuble a été entièrement restructuré en 2020. Il est actuellement loué à huit locataires dans le cadre de plusieurs baux « triple net », au cours desquels toutes les charges et travaux seront supportés par l'ensemble des locataires. Près de 80 % de l'immeuble sont occupés par des espaces de bureaux loués

à cinq entreprises du secteur des télécommunications et du marketing digital. Et 20 % le sont par les locataires Workmans Club Limited et Dime Café, qui proposent des services de restauration, ainsi qu'un pub au rez-de-chaussée. Ces deux sociétés font partie du groupe Press Up, leader irlandais des loisirs et de l'hôtellerie. S'ajoute également la location d'antennes situées sur le toit à des opérateurs téléphoniques.

IRLANDE

Prix de l'acquisition : 100 M€
Rendement à l'acquisition : 5,5 %
Durée du bail restant à courir : 7,3 ans
Locataires : Pfizer, Google...
Surface locative : 10 000 m²
Typologie : Bureau



MULTI-LOCATAIRES | Dublin

ACQUIS LE 30 SEPTEMBRE 2022

L'immeuble est situé à Dublin, à la croisée de Bridge Street et de South Lotts Road, à quelques pas des docks. Le quartier est occupé par des entreprises technologiques internationales de premier plan telles que Airbnb, Microsoft ou encore le campus de Google. Le développement d'un grand complexe immobilier à quelques pas devrait également renforcer le positionnement et l'attrait de la zone. L'immeuble est actuellement entièrement occupé par quatre locataires : Google Ireland Limited, filiale du groupe américain Google,

Pfizer, un des plus grands laboratoires pharmaceutiques, News UK & Ireland, un acteur mondial de l'actualité et des médias, et UnipolRe, filiale d'UnipolSai, le 2^e groupe italien d'assurance. Il est loué dans le cadre de plusieurs baux « triple net », ce qui signifie que toutes les charges et travaux seront supportés par l'ensemble des locataires. Les étages occupés par les entreprises Google et Pfizer (soit 80 % de la surface de l'immeuble) ont été rénovés par les locataires entre 2019 et 2021 à un niveau de qualité élevé.

PAYS-BAS

Prix de l'acquisition : 71 M€
Rendement à l'acquisition : 6,3 %
Durée du bail restant à courir : 6,3 ans
Locataires : EV Charged et Concentrix International Europe
Surface locative : 19 278 m²
Typologie : Bureau



MULTI-LOCATAIRES | Amsterdam

ACQUIS LE 12 AOÛT 2022

L'immeuble GoWest est situé à Sloterdijk, un quartier d'Amsterdam de près de 900 000 habitants. L'environnement proche est principalement composé d'immeubles de bureaux occupés par des acteurs tels que Vodafone, Netflix, Booking.com, APG, AON... L'immeuble se compose de 3 étages, principalement utilisés comme espace de bureaux, ainsi que d'un rez-de-chaussée et d'une mezzanine. Il comprend également un local destiné au

stationnement de vélos (plus de 250 places). L'ensemble a été rénové entre 2018 et 2020 afin de répondre à des standards environnementaux et sociaux plus élevés. Il a ainsi obtenu la notation énergétique A+++ ainsi que la certification BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) avec le score « Excellent » et la conformité CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) jusqu'en 2035.

ITALIE

Prix de l'acquisition : 36 M€
Rendement à l'acquisition : 5,5 %
Durée du bail restant à courir : 6,7 ans
Locataire : Volkswagen Leasing GmbH
Surface locative : 10 647 m²
Typologie : Bureau



VOLKSWAGEN LEASING GMBH | Milan

ACQUIS LE 21 AVRIL 2022

L'immeuble acquis par CORUM Eurion est situé au nord-ouest de Milan. La zone connaît un nouvel élan grâce au développement du Milano Innovation District (MIND), le plus grand pôle d'innovation d'Italie. Il s'étend sur 100 hectares et accueille des instituts de recherche comme le Campus Scientifique des Sciences Humaines de l'Université de Milan, ainsi que des sociétés telles que Logitech et Schneider Electric. L'ensemble a été

entièrement rénové entre 2018 et 2020 et est labellisé LEED Gold (Leadership in Energy and Environmental Design), 3^e niveau sur 4 de la certification écologique américaine. Il est entièrement loué à Volkswagen Leasing GmbH, une filiale du groupe Volkswagen Financial Services AG. Il s'agit de la plus grande entreprise de leasing automobile en Europe, exerçant son activité principalement auprès de clients professionnels.

PAYS-BAS

Prix de l'acquisition : 50 M€
Rendement à l'acquisition : 5,5 %
Durée du bail restant à courir : 11,4 ans
Locataire : Brand Loyalty International BV
Surface locative : 12 372 m²
Typologie : Bureau



BRAND LOYALTY INTERNATIONAL BV | Den Bosch

ACQUIS LE 29 JUILLET 2022

L'immeuble est situé dans le centre de Den Bosch aux Pays-Bas, à quelques pas de la gare centrale. Il a été construit en 1980, puis entièrement rénové en 2014 avec des matériaux de grande qualité afin de répondre à des standards élevés. Le bâtiment propose des espaces de qualité avec un hall de grande hauteur ainsi que des services aux employés tels qu'une salle de fitness, un restaurant et des espaces de formation. Il bénéficie par ailleurs d'une certification BREEAM (Building Research Establishment

Environmental Assessment Method) avec le score « Good » (bon). Il est entièrement loué à Brand Loyalty, qui fait partie de la société Loyalty Ventures, cotée au Nasdaq. Elle est le principal fournisseur mondial de solutions de fidélisation des consommateurs, basées sur des technologies avancées et l'analyse de données. La branche Brand Loyalty est une entreprise locale qui a été fondée et a établi son siège social dans la ville de Den Bosch. Elle y est installée depuis sa création en 1995.

PORTUGAL

Prix de l'acquisition :
18 M€

Rendement à l'acquisition : 6,3 %

Durée du bail restant à courir : 3,9 ans

Locataires :
Action, Infraspak, Korber Porto Unipessoal

Surface locative :
5 700 m²

Typologie : Bureau



MULTI-LOCATAIRES | Porto

ACQUIS LE 17 MAI 2022

L'ensemble immobilier est situé dans un des quartiers centraux de Porto, deuxième plus grande ville portugaise, à 320 km au nord de Lisbonne. Le bâtiment principal, initialement construit pour servir d'entrepôt, a été entièrement restructuré en immeuble de bureaux entre 2019 et 2020. En plus de ce bâtiment de bureaux, l'investissement comprend un petit immeuble annexe, à l'entrée de la propriété. Il est composé de trois logements loués au locataire principal,

Action. Celui-ci représente 65 % des loyers versés sur l'ensemble immobilier. Il s'agit d'une filiale de Sitel Group, une multinationale américaine spécialisée dans les centres d'appels. Le deuxième locataire est Infraspak, un éditeur de logiciels qui propose une solution globale de gestion de suivi de la maintenance de bâtiments. Enfin, le troisième locataire, Korber Porto Unipessoal, est une société qui opère dans de nombreux domaines tels que le digital et la logistique.

PORTUGAL

Prix de l'acquisition :
10 M€

Rendement à l'acquisition : 6 %

Durée du bail restant à courir : 20 ans

Locataire :
Fusion Fuel Portugal

Surface locative :
15 700 m²

Typologie : Industrie

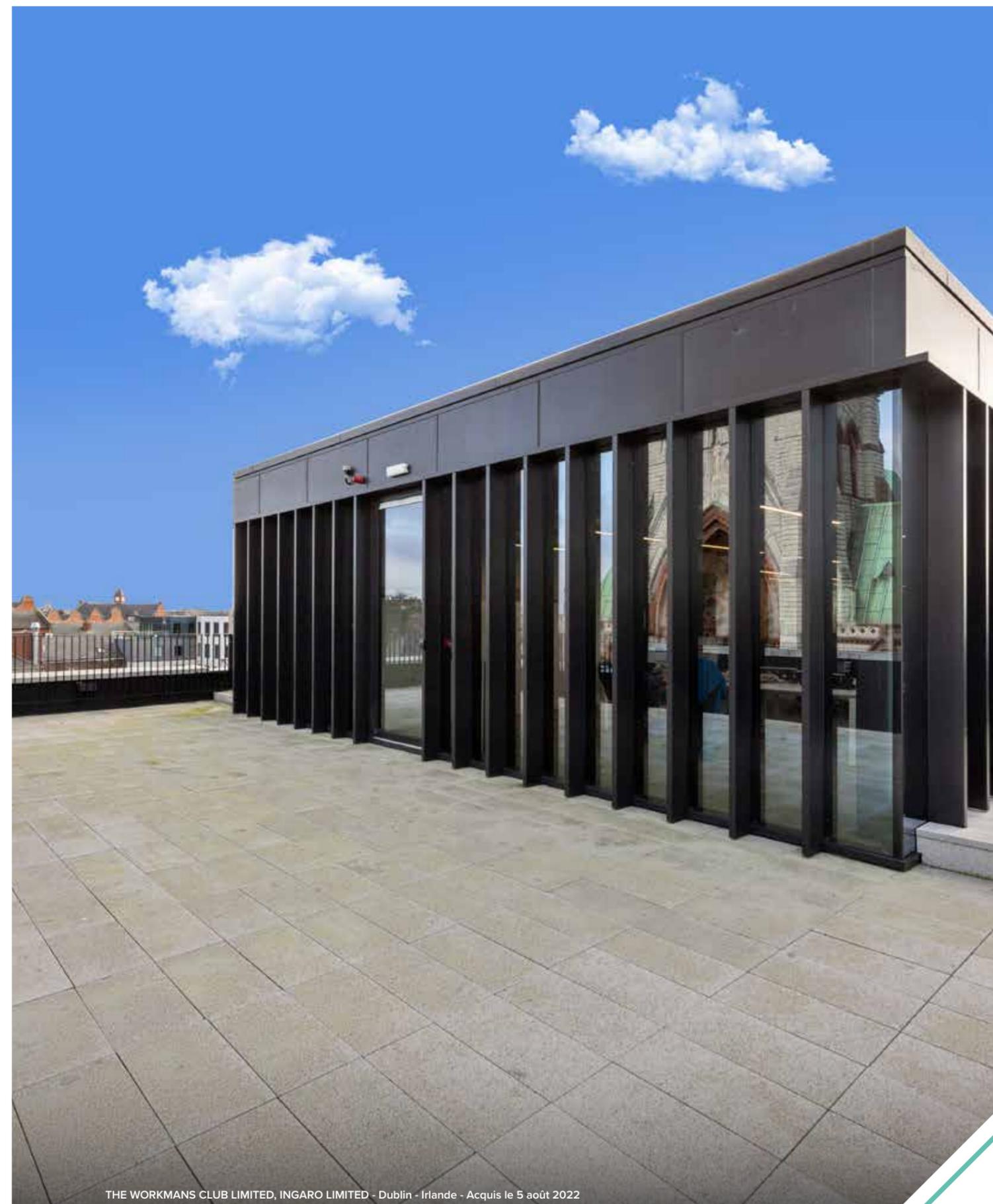


FUSION FUEL | Benavente

ACQUIS LE 20 DÉCEMBRE 2022

L'immeuble, situé à Benavente à 40 minutes de Lisbonne, fait partie d'un parc industriel regroupant de nombreuses entreprises nationales et internationales. Le bâtiment, construit en 2002, a été agrandi et rénové en 2021 par le vendeur. Le locataire y a par ailleurs réalisé d'importants travaux d'aménagement, ce qui témoigne de son engagement à long terme. Le locataire, Fusion Fuel Portugal, est une filiale du groupe Fusion Fuel Green PLC, une entreprise irlandaise cotée au Nasdaq. Fusion Fuel Portugal est spécialisée dans

la recherche et le développement (R&D) et se concentre sur la création de technologies innovantes et durables pour le secteur de l'énergie verte, en grande partie à destination du marché local. Le Groupe occupe l'immeuble dans le cadre d'un bail « triple net » d'une durée de 20 ans, c'est-à-dire qu'il supportera l'ensemble des charges et travaux. Le bail sera révisé annuellement grâce à sa clause d'indexation, qui n'a pas de plafond, et peut être modifié uniquement à la hausse.



THE WORKMANS CLUB LIMITED, INGARO LIMITED - Dublin - Irlande - Acquis le 5 août 2022

LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

“

Bon ressenti de votre organisation, transparence et bonne fréquence de vos actualités et de votre stratégie d'investissement, bonne performance. ”

CHARLES O. B.



LE MARCHÉ DES PARTS

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 01/01/2022 : 204 €
Prix de souscription de la part au 31/12/2022 : 215 €
Valeur nominale de la part : 160 €
 La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

Évolution du capital

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

[1] Prix payé par le souscripteur.

Évolution du prix de la part

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

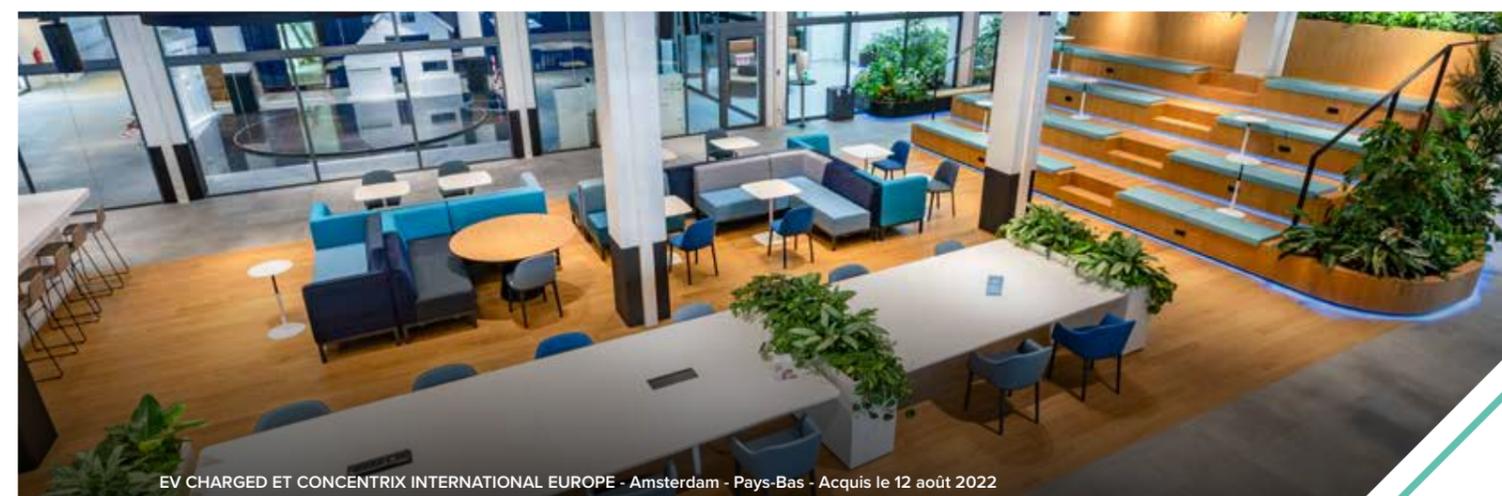
LES DONNÉES FINANCIÈRES

Chiffres clés

	2022		2021	
	Total (en k€)	Par part (en €)	Total (en k€)	Par part (en €)
1 - COMPTE DE RÉSULTAT^[1]				
Produits de l'activité immobilière	50 159	31,12	21 772	36,75
Résultat de l'activité immobilière	27 091	16,81	8 618	14,55
Résultat de l'exercice	21 332	13,23	7 097	11,98
2 - VALEURS BILANCIELLES^[2]				
Capital social	569 057	160,00	239 741	160,00
Total des capitaux propres	609 336	171,32	250 024	166,86
Immobilisations locatives	551 230	154,99	243 539	162,53
Titres, parts et actions des entités contrôlées	74 226	20,87	74 226	49,54
Total de l'état du patrimoine	609 336	171,32	250 024	166,86
3 - AUTRES INFORMATIONS^[1]				
Résultat distribuable	21 332	13,23	7 099	11,98
Dividende	21 320	13,23	7 092	11,97
4 - PATRIMOINE^[2]				
Valeur vénale des immeubles	658 909	185,26	338 366	225,82
Valeur comptable	609 336	171,32	250 024	166,86
Valeur de réalisation	643 482	180,93	270 941	180,82
Valeur de reconstitution	791 512	222,55	337 754	225,41

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

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



EV CHARGED ET CONCENTRIX INTERNATIONAL EUROPE - Amsterdam - Pays-Bas - Acquis le 12 août 2022

Évolution par part des résultats financiers (en €)

	2022	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	17,61	99,8 %	15,25	99,2 %	24,29	98,6 %
Produits financiers ^[1]	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Produits divers	0,03	0,2 %	0,12	0,8 %	0,33	1,4 %
Transfert de charges	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
TOTAL REVENUS^[2]	17,64	100,0 %	15,36	100,0 %	24,63	100,0 %
Commission de gestion	2,18	12,4 %	1,81	11,8 %	2,98	12,1 %
Autres frais de gestion	0,59	3,3 %	0,90	5,9 %	1,80	7,3 %
Entretien du patrimoine	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Charges financières	0,81	4,6 %	0,06	0,4 %	0,00	0,0 %
Charges locatives non récupérables	0,59	3,3 %	0,29	1,9 %	0,00	0,0 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	4,17	23,7 %	3,06	19,9 %	4,78	19,4 %
Amortissements nets ^[3]	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Provisions nettes ^[3]	0,24	1,3 %	0,32	2,1 %	0,01	0,0 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,24	1,3 %	0,32	2,1 %	0,01	0,0 %
TOTAL CHARGES^[4]	4,41	25,0 %	3,38	22,0 %	4,79	19,4 %
RÉSULTAT COURANT	13,24	75,0 %	11,98	78,0 %	19,84	80,6 %
Résultat exceptionnel	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Variation report à nouveau	-0,01	0,0 %	-0,01	-0,1 %	-0,02	-0,1 %
Revenus distribués avant PF et PS	13,23	75,0 %	11,97	77,9 %	19,82	80,5 %
Revenus distribués après PF et PS	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 de prélèvements fiscaux et sociaux.

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

Emploi des fonds (en k€)

	Total au 31/12/2021	Variation	Total au 31/12/2022
+ Fonds collectés	301 025	431 043	732 068
+ Emprunts	71 815	-34 815	37 000
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	15 367	19 933	35 300
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	35 640	51 810	87 450
- Achats/cessions d'immeubles et travaux immobilisés	321 017	304 439	625 456
+ Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	0	0	0
- Acomptes sur futures acquisitions ^[1]	0	13 100	13 100
SOMMES RESTANT À INVESTIR	815	6 946	7 762

[1] Dans le cadre d'une future acquisition en Finlande, un acompte a été versé pour un montant de 13 100 k€ sur l'exercice 2022.

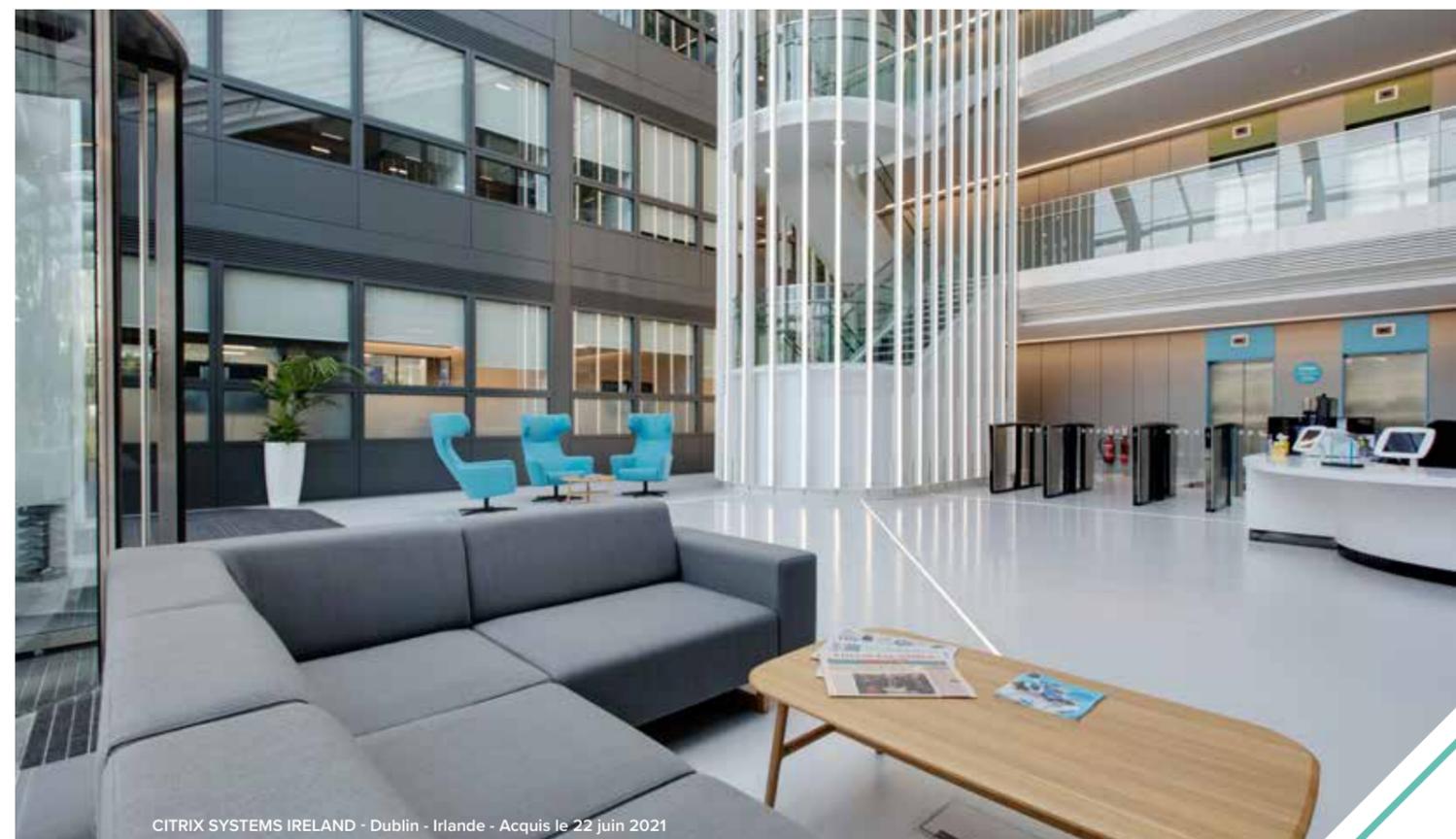
Tableau de financement (en k€)

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.

	31/12/2022	31/12/2021
VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE	9 729	37 258
RESSOURCES DE L'EXERCICE		
Bénéfice de l'exercice	21 332	7 097
Cessions d'actifs ^[1]	0	0
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	359 299	158 438
Régularisation des immobilisations incorporelles	0	0
Variation des dettes hors solde sur dividendes	895	73 450
Dotations aux provisions	1 800	484
TOTAL DES RESSOURCES	383 325	239 470
EMPLOIS DE L'EXERCICE		
Variation des valeurs réalisables	40 747	9 940
Acquisitions d'immeubles	307 691	250 949
Solde du dividende de l'exercice précédent	7	0
Acomptes sur dividendes de l'exercice ^[2]	21 320	5 986
Reprise d'amortissements et de provision	1 333	123
TOTAL DES EMPLOIS	371 097	266 999
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	21 957	9 729

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

[2] Acomptes 2022.



CITRIX SYSTEMS IRELAND - Dublin - Irlande - Acquis le 22 juin 2021

LES COMPTES ANNUELS

COMPTES

État du patrimoine (en k€)

	2022		2021	
	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées
Immobilisations locatives - incluant les frais d'acquisition	551 091	576 470	243 400	256 466
Immobilisations en cours	139	139	139	-
Titres de participation	74 226	82 300	74 226	81 900
Charges à répartir	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-693	-	-315	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	624 763	658 909	317 450	338 366
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Locataires	3 410	3 410	1 548	1 548
Autres créances	24 605	24 605	3 713	3 713
Placements et disponibilités	21 957	21 957	9 729	9 729
Provisions pour risques et charges	-139	-139	-50	-50
Dettes financières	-39 961	-39 961	-72 569	-72 569
Dettes d'exploitation	-25 121	-25 121	-9 380	-9 380
TOTAL AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	-15 249	-15 249	-67 009	-67 009
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	-178	-178	-416	-416
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	609 336	-	250 024	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[1]	-	643 482	-	270 941

[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€)

	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
CAPITAL	239 741	329 316	569 057
Capital souscrit	239 741	329 316	569 057
PRIME D'ÉMISSION NETTE	10 276	29 983	40 260
Prime d'émission HT	61 284	101 727	163 010
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-51 007	-71 743	-122 751
ÉCARTS D'ÉVALUATION	0	0	0
RÉSERVES ET REPORT À NOUVEAU	1	5	7
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			
Résultat au 31/12/21	7 097	-7 097	0
Acomptes sur distribution au 31/12/21	-7 092	7 092	0
Résultat au 31/12/22	-	21 332	21 332
Acomptes sur distribution au 31/12/22	-	-21 320	-21 320
TOTAL CAPITAUX PROPRES	250 024	359 311	609 336

Engagement hors bilan (en k€)

	31/12/2022	31/12/2021
Dettes garanties	97 040	74 446
Engagements donnés sur les placements immobiliers	-	-
Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers	-	-
Garanties données	0	-
Garanties reçues	-28 971	-1 134
Aval, cautions	-	-
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS (+) / REÇUS (-)	68 069	73 312

Compte de résultat (en k€)

	Exercice 2022	Exercice 2021
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	28 390	9 033
Charges facturées	1 783	1 094
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	53	69
Reprise de provisions	-	-
Transfert de charges Immobilières	19 933	11 576
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	50 159	21 772
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 783	1 094
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotation aux provisions pour gros entretiens	405	312
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	20 873	11 747
Charges sur acquisitions non réalisées	7	-
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	23 068	13 154
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	27 091	8 618

Compte de résultat (en k€) (suite)

	Exercice 2022	Exercice 2021
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprise de provisions d'exploitation	1 333	123
Transferts de charges d'exploitation ^[1]	51 810	23 246
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	53 143	23 369
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion ^[2]	55 249	24 318
Charges d'exploitation de la société	-	-
Diverses charges d'exploitation	949	364
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	1 388	171
Dépréciation des créances douteuses	6	-
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	57 592	24 853
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-4 449	-1 484
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	0	0
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	0	0
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	1 311	36
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	-	-
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	1 311	36
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-1 311	-36
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	0	0
Reprise de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	21 332	7 097

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

[2] Dont les commissions de souscription pour 51 810 k€ en 2022 et 23 246 k€ en 2021.

ANNEXE AUX COMPTES

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

- o 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 ;
- o 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 :

- o un état du patrimoine ;
- o un tableau de variation des capitaux propres ;
- o un état des engagements hors bilan ;
- o un compte de résultat ;
- o une annexe.

Déroptions

- o aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- o aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant ;
- o à la méthode du coût historique dans la colonne « valeurs bilancielles » 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 bilancielles) pour leur coût d'acquisition augmenté, le cas échéant, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03.

Valeurs vénales des immeubles

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

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

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation de l'AMF et du Conseil de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- o la méthode de comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes et comparables ;
- o 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 bilancielles, 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 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes au 31/12/2022
Terrains et constructions locatives	241 192	306 067	-	547 259
Immobilisations en cours	139	-	-	139
Frais d'acquisition	2 457	1 624	-	4 081
Titres de participation	73 977	-	-	73 977
TOTAL	317 765	307 691	0	625 456

Détail des immobilisations en cours (en k€)

	2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Riga Kungu	139	139
TOTAL	139	139

État des provisions gros entretiens (en k€)

	Provision au 01/01/2022	Dotation		Reprise		Provision au 31/12/2022
		Immeubles acquis	Patrimoine existant	Immeubles cédés	Patrimoine existant	
Montant	315	405	0	0	27	693

	Date début	Montant provision
Dépenses prévisionnelles sur N+1	01/01/23	186
Dépenses prévisionnelles sur N+2	01/01/24	208
Dépenses prévisionnelles sur N+3	01/01/25	185
Dépenses prévisionnelles sur N+4	01/01/26	89
Dépenses prévisionnelles sur N+5	01/01/27	25
TOTAL		693

Immobilisations financières

Société détenue (en k€)	Date acquisition	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat 2022	Capitaux propres	Quote-part détenue
Outotec ^[1]	29/12/2021	73 977	82 300	18 330	0	45 117	100 %
TOTAL		73 977	82 300	18 330	0	45 117	

[1] Cette société détient un immeuble en Finlande.

Autres immobilisations financières (en k€)

Néant.

Dettes financières (en k€)

Les dettes financières s'élèvent à 39 961 k€ et sont constituées des dettes bancaires pour 37 000 k€, des dépôts de garantie pour 2 135 k€ et des intérêts courus pour 826 k€.

Décomposition des postes du bilan	Exercice 2022	Exercice 2021
Emprunts	37 000	71 815
Concours bancaires courants	-	-
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	37 000	71 815
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS	2 135	723
TOTAL DES INTÉRÊTS COURUS	826	32

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
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE	0	37 000	0	37 000
Emprunts amortissables	0	0	0	0
Emprunts « in fine »	0	37 000	0	37 000
TOTAL	0	37 000	0	37 000

Ratio d'endettement (en k€)

	Exercice 2022	Exercice 2021
Emprunts bancaires	37 000	71 818
Engagements immobiliers	0	0
Valeur de réalisation	643 482	270 941
Ratio d'endettement	6 %	27 %



EV CHARGED ET CONCENTRIX INTERNATIONAL EUROPE - Amsterdam - Pays-Bas - Acquis le 12 août 2022

INFORMATIONS RELATIVES AUX CAPITAUX PROPRES

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

Résultat de l'exercice (en k€)

	2022	2021
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	21 332	7 097
Report à nouveau utilisé	0	0
Distribution des acomptes sur dividendes de janvier à décembre	21 320	7 092
TOTAL REPORT À NOUVEAU	12	5

Valeurs de la société au 31 décembre 2022

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

- o comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- o de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- o 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 3 556 609 au 31 décembre 2022.

	2022 (en k€)	2022 par part (en €)	2021 (en k€)	2021 par part (en €)
Placements immobiliers	624 763	-	317 450	-
Autres actifs nets ^[1]	-15 428	-	-67 425	-
VALEUR COMPTABLE	609 336	171,32	250 024	166,86
Valeur vénale des immobilisations locatives	658 909	-	338 366	-
Autres actifs nets ^[2]	-15 428	-	-67 425	-
VALEUR DE RÉALISATION	643 482	180,93	270 941	180,82
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice	53 049	8,05 %	26 282	7,77 %
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	94 981	12,00 %	40 530	12,00 %
VALEUR DE RECONSTITUTION	791 512	222,55	337 754	225,41

[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 2022.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun événement postérieur à la clôture n'est à noter.

INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Détail des créances

Décomposition des postes du bilan en k€	Exercice 2022	Exercice 2021
CRÉANCES LOCATAIRES		
Créances locataires	3 410	1 391
Créances douteuses	-6	0
Dépréciation des créances locataires	0	0
TOTAL	3 404	1 391
AUTRES CRÉANCES		
Intérêts ou dividendes à recevoir	0	0
État et autres collectivités	6 855	388
Syndics	0	0
Associés débiteurs	0	0
Fournisseurs débiteurs	17 746	157
Autres débiteurs	5	3 325
TOTAL AUTRES CRÉANCES	24 605	3 870
Charges constatées d'avance	1 088	556
TOTAL AUTRES CRÉANCES + CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	25 693	4 425

Détail des dettes

Décomposition des postes du bilan en k€	Exercice 2022	Exercice 2021
Emprunts	37 000	71 815
Concours bancaires courants	0	0
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	37 000	71 815
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS	2 961	755
Locataires créditeurs	4 060	4 174
Fournisseurs et comptes rattachés	13 082	3 294
États et autres collectivités	3 477	1 054
Associés créditeurs	2 390	24
Dettes sur distribution	2 112	832
TOTAL DES AUTRES DETTES	25 121	9 380
Produits constatés d'avance	1 266	971
TOTAL DES AUTRES DETTES + PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	26 388	10 351



PFIZER, GOOGLE... - Dublin - Irlande - Acquis le 30 septembre 2022

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière (en k€)

	2022	2021
Loyers	28 390	9 033
Charges facturées	1 783	1 094
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	53	69
Reprise de provisions	-	-
Transfert de charges immobilières	19 933	11 576
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	50 159	21 772

Les loyers et les charges facturées représentent 60 % des produits liés à l'activité.
Les transferts de charges immobilières correspondent aux droits d'enregistrement.

Charges de l'activité immobilière (en k€)

	2022	2021
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 783	1 094
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotation aux provisions pour gros entretiens	405	312
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	20 873	11 747
Charges sur acquisitions non réalisées	7	0
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	23 068	13 154

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

- les charges, ayant leur contrepartie en produits pour 1 783 k€, sont composées des charges refacturées ;
- les dotations aux provisions pour gros entretiens représentent 405 k€ ;
- les charges sur acquisitions non réalisées pour 7 k€.

Les autres charges immobilières pour un montant de 20 873 k€ correspondent aux charges non récupérées et plus particulièrement 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 53 143 k€ concerne principalement le poste de transfert de charges d'exploitation pour 51 810 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 2022, 55 248 k€ décomposés comme suit :

- 12,4 % HT des produits locatifs HT encaissés au titre des honoraires de gestion soit 3 438 k€ ;
- 12 % TTI du prix de souscription soit 51 810 k€.

Les autres charges d'exploitation d'un total de 2 337 k€ sont constituées principalement de :

- honoraires et frais divers, pour 317 k€ ;
- publicité, pour 50 k€ ;
- services bancaires, pour 93 k€ ;
- taxes diverses, pour 128 k€ ;
- autres charges d'emprunt, pour 361 k€ ;
- provisions pour risques et charges, pour 1 388 k€.

Résultat financier

Le résultat financier s'élève à -1 311 k€, il est constitué des intérêts sur emprunts et commissions d'engagement sur les nouvelles dettes.

Résultat exceptionnel

Néant.

AUTRES INFORMATIONS

Engagements hors bilan

Dettes garanties (en k€)

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

Ligne de crédit	Type de garanties	Actifs	Montants garanties données (k€)
AIB - 2021	Hypothèque inscrite	Aldi Cork Castle Square / Blackthorn House Sandyford / City West Business Park / Eastpoint Business Park / Aldi Sandyford / Marshalsea	97 040

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

	2022		2021	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES^[1]				
Bureau	590 831	626 505	294 088	316 866
Activité	9 325	10 755	0	0
Commerce	16 200	16 310	16 200	16 300
Logistique	4 880	5 200	4 880	5 200
Santé	0	0	0	0
Hôtel	0	0	0	0
TOTAL	621 236	658 770	315 168	338 366

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

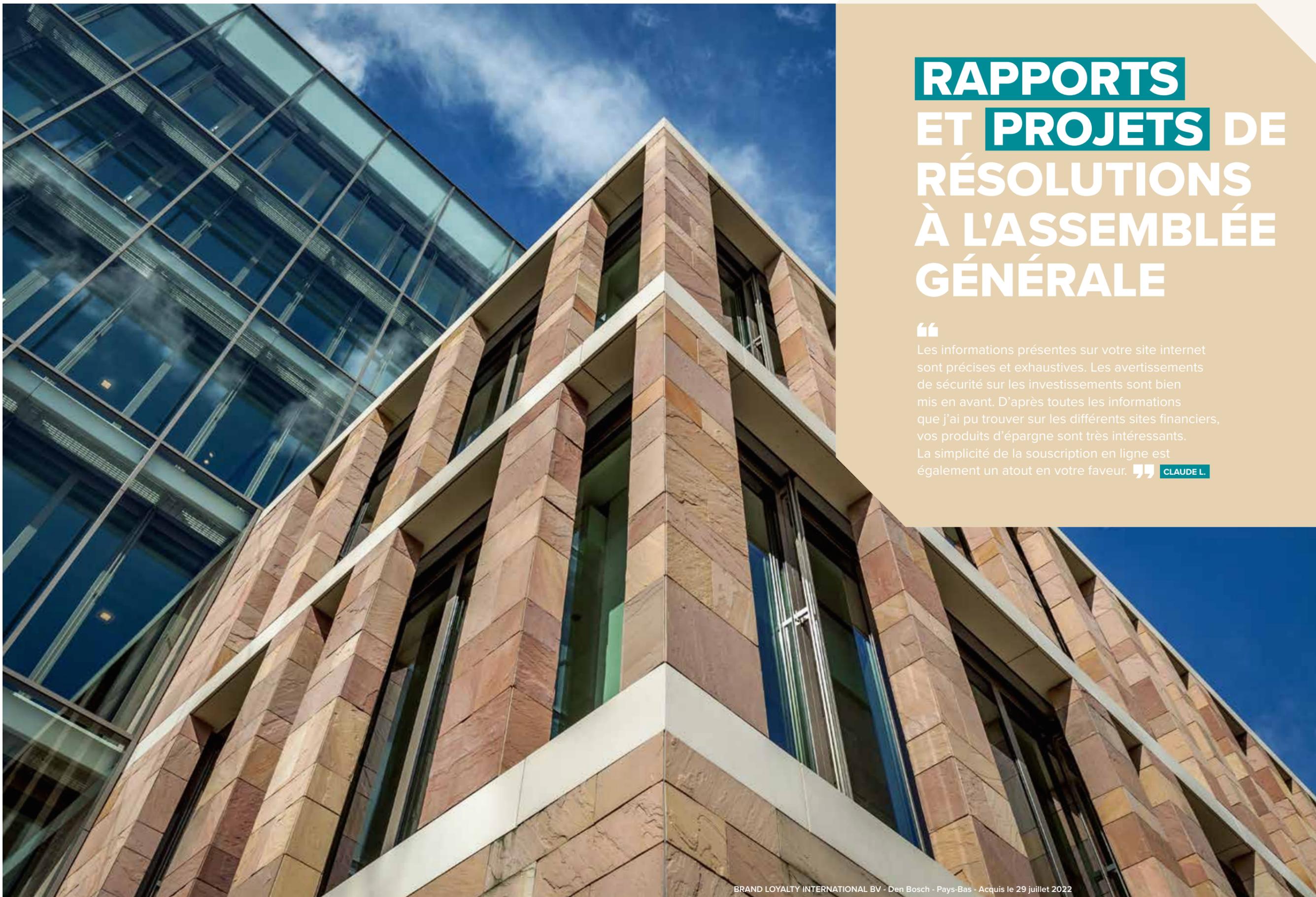
Inventaire détaillé

Région	Typologie	Surface en m ²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient	Estimation 2022 en k€
ESPAGNE							
BUREAU							
	Wood	15 955	25/03/2021	31 271	741	30 530	34 300
	Barcelone PSJ	5 280	16/07/2021	16 630	455	16 175	18 185
	Project Wing - JC16	8 426	28/07/2022	26 652	502	26 150	27 850
FINLANDE							
BUREAU							
	Outotec	14 376	29/12/2021	75 466	1 489	73 977	82 300
IRLANDE							
COMMERCE							
	Aldi Cork	1 584	25/03/2020	6 095	495	5 600	5 750
	Aldi Sandford	1 854	17/12/2021	11 541	941	10 600	10 560
	Thomas Street	1 556	05/08/2022	14 590	1 190	13 400	13 450
BUREAU							
	Sandford - Dublin	4 508	12/05/2020	19 030	1 500	17 530	17 550
	City West - Dublin	4 904	30/10/2020	22 712	1 606	21 106	21 320
	Citrix - Dublin	4 744	16/06/2021	20 975	1 655	19 320	19 100
	Marshalsea	4 845	23/12/2021	25 607	2 007	23 600	22 760
	Watermarque	11 111	30/09/2022	99 792	7 542	92 250	94 775
PAYS-BAS							
LOGISTIQUE							
	No Excess - Amsterdam	3 904	10/09/2020	5 304	424	4 880	5 200
BUREAU							
	Lichtenauerlaan 80	3 765	20/04/2021	9 463	755	8 708	8 585
	KPMG	6 092	26/11/2021	25 816	2 042	23 774	26 320
	Triple Q	5 685	30/11/2021	18 679	1 579	17 100	18 910
	Den Bosch	18 504	28/07/2022	50 427	3 927	46 500	47 200
	GoWest	19 279	12/08/2022	71 350	5 388	65 961	73 000
LETONIE							
BUREAU/COMMERCE							
	Riga	2 925	13/11/2020	10 794	268	10 526	10 600
ITALIE							
BUREAU							
	Milan	7 946	18/12/2020	6 910	210	6 700	8 000
	Galeno 36	6 744	31/05/2021	19 841	841	19 000	21 100
	Milan VW	30 105	21/04/2022	36 534	834	35 700	35 800
PORTUGAL							
BUREAU							
	GreenPark	2 406	29/10/2021	7 056	584	6 472	7 900
	Heroismo	6 188	17/05/2022	17 728	1 376	16 352	17 500
	Fusion Fuel SLB	14 333	20/12/2022	10 091	766	9 325	10 755
TOTAL		207 020		660 353	39 118	621 236	658 770

Frais relatifs à la gestion de votre épargne

	Taux	Base	Montants 2022
Commission de souscription	12 % TTI	Prix de souscription	51 810 k€
Commission de gestion en zone euro	12,4 % HT	Loyers HT encaissés et produits financiers nets	3 438 k€
Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers	5 % TTI	5 % TTI du prix de vente net vendeur, si la plus-value est supérieure à 5 % (du prix de vente)	0
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	1 % HT	Montant des travaux	0





RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

“

Les informations présentes sur votre site internet sont précises et exhaustives. Les avertissements de sécurité sur les investissements sont bien mis en avant. D'après toutes les informations que j'ai pu trouver sur les différents sites financiers, vos produits d'épargne sont très intéressants. La simplicité de la souscription en ligne est également un atout en votre faveur. ”

CLAUDE L.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Caractéristiques principales au 31 décembre 2022

o Capital nominal	569 M€
o Distribution 2022 (par part)	13,19 €
o Valeur IFI 2022* (par part)	189,20 €

* Cette valeur correspond à la valeur pouvant être retenue pour les associés assujettis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

o Capitalisation (en prix de souscription)	765 M€
o Nombre de parts	3 556 609
o Nombre d'associés	19 801
o Distribution estimée 2023 (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 2022. 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

Les recettes locatives représentent près de 100 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2022. En d'autres termes, près de 100 % des revenus de la SCPI sont issus des loyers. Les charges sont essentiellement composées par :

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

L'ensemble des charges nettes représente 24,8 % des loyers quittancés de CORUM Eurion.

Occupation des immeubles

Mouvements et vacances locatives	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Superficie totale (m ²)	166 211	86 603	22 804
Surface vacante (m ²)	2 508	1 741	1 564
Taux d'occupation physique (TOP) ^[1]	98,57 %	96,59 %	98,3 %
Taux d'occupation financier (TOF) ^[2]	100,68 %	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 2022 sont les suivantes, toutes en cours de relocation

- o 2 à Amsterdam GoWest (1 962 m²)
- o 1 à Dublin City West (369 m²)
- o 2 à Riga (177 m²)

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

	Bureau	Industriel et logistique	Commerce	Santé	Hôtel	Total
France	0	0	0	0	0	0
Europe	95,13	1,93	2,94	0	0	100
TOTAL	95,13	1,93	2,94	0	0	100

Composition patrimoine immobilier : surfaces en % du total

	Bureau	Industriel et logistique	Commerce	Santé	Hôtel	Total
France	0	0	0	0	0	0
Europe	87,3	10,1	2,6	0	0	100
TOTAL	87,3	10,1	2,6	0	0	100



BRAND LOYALTY INTERNATIONAL BV
Den Bosch - Pays-Bas - Acquis le 29 juillet 2022

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 2022.

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

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

Le 8 mars 2023, le Conseil de surveillance de CORUM Eurion s'est réuni afin d'examiner l'activité de la SCPI et les comptes qui vous sont présentés précédemment dans ce rapport, notamment les honoraires versés à la société de gestion.

La SCPI CORUM Eurion a collecté, sur l'année 2022, 432 M€. Au 31 décembre 2022, la capitalisation de CORUM Eurion s'élève à 765 M€ et la SCPI compte 19 801 associés.

Sur l'exercice 2022, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à 51,810 M€. Les honoraires de gestion se sont élevés à 3,438 M€.

Nous n'avons pas de remarque à formuler sur les comptes annuels audités, après avoir entendu le rapport des commissaires aux comptes, qui s'engagent à certifier sans réserve les comptes de notre société.

Au cours de l'année 2022, tous les investissements ont été effectués hors de France : huit immeubles acquis pour un total de 325 M€, acte en mains. Ces immeubles sont à usage de bureau (97 %) et industriel et logistique (3 %). Le taux de rendement moyen à l'acquisition pour ces investissements est de 5,78 %. La durée ferme moyenne des baux restant à courir est de 7,65 ans pour les nouveaux locataires.

Au 31 décembre 2022, l'ensemble du patrimoine de CORUM Eurion est réparti entre sept pays de la zone euro : 32 % en Irlande, 27 % aux Pays-Bas, 12 % en Finlande, 12 % en Espagne,

10 % en Italie, 5 % au Portugal et 2 % en Lettonie. Les immeubles sont à usage de bureau (95 %), commerce (3 %) et industriel et logistique (2 %). Les baux ont une durée moyenne restant à courir de 6,51 ans.

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 98,57 % (il s'agit de la moyenne des TOP trimestriels : surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus) et un taux d'occupation financier de 100,68 % (i.e. cumul des TOF trimestriels : loyers facturés/loyers facturables).

Notre SCPI continue à saisir les opportunités d'investissement sur l'ensemble des marchés européens. La forte croissance de la capitalisation de CORUM Eurion est toujours maîtrisée avec une collecte dont 21 M€ n'étaient pas investis au 31 décembre 2022.

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 :

- l'approbation des modifications statutaires aux fins de clarification et de simplification ;
- l'approbation de la suppression de l'article 17.5 « Commission et suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine ».

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.

Présidente du Conseil de surveillance

SANDRINE NIQUET

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

Aux Associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI EURION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement CRC 99-06 du 23 juin 1999 ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- les montants indiqués dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine et plus précisément sur les valeurs des placements immobiliers : nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérification du rapport de la société de gestion et des autres documents adressés aux associés de la SCPI

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du Code de commerce.

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 10 mars 2023

Cailliau Dedouit et associés
Commissaires aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

STÉPHANE LIPSKI



CITRIX SYSTEMS IRELAND - Dublin - Irlande - Acquis le 22 juin 2021



RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES
RELATIF À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

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 2022, la commission de gestion s'élève à 3 438 392,79 € ;
- commission de souscription. Cette souscription se base sur un pourcentage (12 % TTI) de chaque nouvelle souscription encaissée. Au 31 décembre 2022, la commission de souscription s'élève à 51 810 220,51 € ;
- 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 2022, aucune commission d'arbitrage n'a été versée à la société de gestion.

Fait à Paris, le 10 mars 2023

Cailliau Dedouit et associés
Commissaires aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

STÉPHANE LIPSKI

RAPPORT DE LA CONFORMITÉ ET DE L'AUDIT INTERNE

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

La conformité et le contrôle interne de CORUM Asset Management sont assurés 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 2022. 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

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. Le plan de contrôle 2023 intègre les thématiques du Rapport Annuel de Contrôle soumis chaque année à l'Autorité des marchés financiers ainsi que les axes de supervision prioritaires du régulateur comme la surveillance des prestataires informatiques externes (services en nuage notamment), la qualité des données ou encore la protection des épargnants à travers l'information diffusée.

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.

Les challenges de 2023

À l'heure du numérique, CORUM Asset Management continue 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 va ainsi changer 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 se dotera également d'un outil permettant d'attribuer automatiquement un score LCB-FT pour chaque client et pour chaque transaction.

À noter que CORUM Asset Management dispose d'un outil de contrôle interne afin de documenter de façon uniforme les plans de contrôle de toutes les entités du Groupe, de maintenir une piste d'audit et de pouvoir suivre en temps réel le taux de réalisation des contrôles.

[1] Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.

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.

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, à 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 7 mai 2022 a fixé le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société à 800 M€, et autorise cette dernière à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts, notamment sous la forme d'hypothèques ou d'instruments de couverture, dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Le taux d'endettement de CORUM Eurion au 31 décembre 2022 est de 5,6 %.

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.

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.



THE WORKMANS CLUB LIMITED, INGARO LIMITED
Dublin - Irlande - Acquis le 5 août 2022

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 5 827 k€ pour 58 ETP (équivalent temps plein) sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 80 % et de rémunérations variables à hauteur de 20 %.

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 2 133 k€.



CITRIX SYSTEMS IRELAND - Dublin - Irlande - Acquis le 22 juin 2021

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 18 AVRIL 2023

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

Au titre de l'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 2022 ; 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 2022 tels qu'ils sont présentés, faisant ressortir un résultat net 21 331 594,76 € et un capital social nominal de 569 057 422,37 €.

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 2022

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

Résultat net au 31 décembre 2022	21 331 594,76 €
Report à nouveau	6 820,43 €
Résultat disponible à affecter	21 338 415,19 €
Dividende	21 319 519,95 €
Report à nouveau après affectation	18 895,24 €

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	609 335 858,54 €	171,32 €
Valeur de réalisation	643 481 643,54 €	180,93 €
Valeur de reconstitution	791 512 327,66 €	222,55 €

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

Maintien du nombre des membres du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale prend acte de l'expiration des mandats des huit membres du Conseil de surveillance et décide de renouveler ce dernier. Elle rappelle que les membres du Conseil de surveillance sont désignés parmi les associés pour une durée de trois (3) ans et rééligibles conformément aux dispositions du Règlement Intérieur.

L'Assemblée Générale après avoir constaté que l'article 18 des statuts – « Nomination du Conseil de surveillance », dispose notamment que ledit conseil « est composé de sept membres au moins, douze au plus », décide de maintenir le Conseil de surveillance au nombre actuel de huit (8) membres.

Sixième résolution

Élection des membres du Conseil de surveillance

Chaque associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir. Il est rappelé qu'il est proposé à l'Assemblée Générale de maintenir le nombre de membres du Conseil de surveillance à huit (8). En conséquence, sous réserve de l'adoption de cette résolution, seuls les huit (8) candidats ayant remporté le plus grand nombre de voix seront élus.

Seuls les huit (8) candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés parmi la liste des candidats ci-dessous seront nommés membres du Conseil de surveillance :

Membre sortant se représentant (par ordre alphabétique) :

- o **CRESPIN Jérôme**, propriétaire de 288,27 parts, demeurant au 17 rue Jean Gabin, 69740 Genas, né le 15 juin 1965, chef de projet
- o **FERRE Jean-Charles**, propriétaire de 101 parts, demeurant au 9 rue d'Aumale, 75009 Paris, né le 24 avril 1984, chef d'entreprise
- o **GUILLAUME CONJARD PATRIMOINE ET DÉVELOPPEMENT SARL**, représentée par **CONJARD Guillaume**, propriétaire de 358 parts, sise au 789 route de Saint-Georges, 38780 Oytier-Saint-Oblas
- o **MARCHAND Franck**, propriétaire de 1121 parts, sise au 8 rue Saulnerie, 35410 Chateaugiron, né le 18 février 1955, retraité
- o **NIQUET Sandrine**, propriétaire de 282 parts, demeurant au 66b Vanbrugh Park SE37JQ Londres, née le 12 mai 1973, conseillère en gestion de patrimoine international
- o **NP CONSULTING EURL**, représentée par **PEYCRU Nicolas**, propriétaire de 280 parts, sise au 70 chemin de la Capelasse, 13080 Aix-en-Provence
- o **VERMEER INVESTISSEMENT SASU**, représentée par **BRUNEAU Franck**, propriétaire de 561 parts, sise au 11 rue de Lesseps, 92200 Neuilly-sur-Seine

Associé faisant acte de candidature (par ordre alphabétique) :

- o **CHERRIÈRE Pierre-Jérôme**, propriétaire de 233 parts, demeurant au 748 chemin du Quintin, 13300 Salon, né le 11 août 1984, conseiller en investissements financiers, gestionnaires de copropriété et pilote de chasse dans l'armée de l'air
- o **LOURTIES Jean-Louis**, propriétaire de 100 parts, demeurant au 48 rue Kamarck, 75018 Paris, né le 21 août 1965, fondateur et président du cabinet de courtage NIKKEL SAS

- o **PERRAULT Cyril**, propriétaire de 1 500 parts, demeurant au 13 rue Fenelon, 75010 Paris, né le 9 avril 1977, directeur adjoint d'audit interne du groupe AXA
- o **PREVOST Isabelle**, propriétaire de 666 parts, demeurant au 55 rue des Orisiers, 69560 Sainte-Colombe, née le 2 décembre 1970, présidente et directrice d'ID EST Conseils, présidente de Logigro et de EEF MENCO

Septième 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 2023. Chaque membre du Conseil de surveillance percevra des jetons de présence dont l'enveloppe annuelle est déterminée en Assemblée Générale et qui sera répartie entre les membres, prorata temporis, en fonction de leur présence aux réunions.

Les membres du Conseil de surveillance auront également droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation des pièces justificatives.

Au titre de l'Assemblée Générale extraordinaire :

Huitième résolution

Modifications statutaires aux fins de clarification et de simplification

L'Assemblée Générale approuve les différentes modifications statutaires, présentées ci-dessous, constitutives d'une harmonisation et d'une simplification de forme des statuts, sans modifier le fond des articles modifiés.

Les articles 2, 17, 22 et 23 sont rédigés comme suit :

Article 2 : OBJET

La société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif en France et dans la zone euro. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder aux opérations prévues par l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier. Elle peut également prendre des participations :

- o dans des parts de sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé et dont les associés répondent du passif au-delà de leurs apports, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location, dont les autres actifs sont liquides ;
- o dans des sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ou organismes équivalents de droit étranger.

La société peut également investir dans des dépôts et des liquidités ainsi que dans des contrats constituant des instruments financiers à terme, en vue de protéger ses actifs et sous réserve que ces contrats portent sur des opérations de couverture, conformément à la réglementation française applicable.

Article 17 : FRAIS

[...]

COMMISSION DE GESTION ET AUTRES DÉPENSES

Commission de gestion

La société de gestion perçoit une commission de gestion de 13,20 % TTC sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets, répartie de la façon suivante :

- o 8,40 % TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société (notamment, la comptabilité, la tenue du registre des associés, le bureau et le personnel) et la distribution des bénéfices (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006) ;
- o 4 % HT, soit 4,80 % TTC (au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2019) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Cette commission de gestion est réglée trimestriellement.

Elle couvre tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société (comptabilité, tenue du registre des associés, bureau et personnel), à la perception des recettes locatives et à la distribution des bénéfices.

Cette rémunération sera acquise à la société de gestion au fur et à mesure de la constatation par la société de ses recettes.

Elle sera prélevée directement par la société de gestion, lors de l'encaissement des revenus bruts par la société, sous forme d'acomptes mensuels.

Autres dépenses

Si la législation applicable ou une autorité de contrôle compétente l'exige, le montant des frais est indiqué dans les documents commerciaux utilisés dans les pays de distribution concernés.

Le cas échéant, le montant des coûts est indiqué dans les conditions contractuelles à établir pour la distribution dans les différents pays.

COMMISSION DE CESSION DE PARTS

Pour les cessions de parts ainsi que pour les mutations à titre gratuit (donations/successions), la société de gestion ne perçoit pas de commission. Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement à la charge de l'acquéreur de 5 % ou 3 % si le patrimoine est majoritairement situé hors de France.

Article 22 - NOMINATION DU OU DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée Générale ordinaire nomme un ou plusieurs commissaires aux comptes pour une durée de six exercices dans les conditions prévues à l'article L. 823-1 du Code de commerce. Leurs mandats expirent après la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Le commissaire aux comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

[...]

Article 23 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS

Les commissaires aux comptes certifient la régularité et la sincérité de l'inventaire et des comptes de la société.

Ils ont pour mission permanente de vérifier les livres et les valeurs de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux. À toute époque de l'année, les commissaires aux comptes, ensemble ou séparément, opèrent toutes vérifications et tous contrôles qu'ils jugent opportuns et peuvent se faire communiquer, sur place, toutes les pièces qu'ils estiment utiles à l'exercice de leur mission.

Ils sont convoqués à la réunion au cours de laquelle la société de gestion arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Ils disposent, pour l'accomplissement de leur mission, des prérogatives énoncées par l'article L. 234-2 du Code de commerce.

Aucune réévaluation d'actif ne peut être faite sans qu'un rapport spécial à l'Assemblée Générale ait été préalablement présenté par les commissaires aux comptes et approuvé par celle-ci.

Neuvième résolution

Suppression de l'article 17.5 « Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier »

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de supprimer l'article 17.5 des statuts relatifs aux commissions de travaux réalisés sur le patrimoine immobilier.

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.



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

- o Mme Sandrine NIQUET - Présidente du Conseil de surveillance
- o M. Franck MARCHAND - Membre
- o M. Stéphane GLAVINAZ - Membre
- o M. Jean-Charles FERRE - Membre
- o M. Jérôme CRESPI - Membre
- o Guillaume CONJARD Patrimoine et développement, représenté par M. Guillaume CONJARD - Membre
- o NP CONSULTING, représentée par Nicolas PEYCRU - Membre
- o Vermeer Investissement, représentée par Franck BRUNEAU

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 531636546.

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 2025.

Le dépositaire

CACEIS Bank France

1-3 place Valhubert, 75013 Paris

Conception, réalisation et impression : ZAGENCEZEBRA.COM

PEFC 10-32-2225 / Certifié PEFC / pefc-france.org



CORUM ET LA VOILE



PROGRAMME SPORTIF 2023



- o **19 au 24 septembre :**
Défi Azimut (Lorient)
- o **29 octobre :**
Transat Jacques Vabre
(Le Havre > Martinique)
- o **début décembre :**
Retour à la Base
(Martinique > Lorient)



“
CORUM L'Épargne est plus qu'un sponsor, c'est toute une entreprise avec laquelle nous co-construisons un projet long terme et ambitieux. ”

NICOLAS TROUSSEL
SKIPPER DE L'IMOCA CORUM L'ÉPARGNE

Retour sur 2022

Une année placée sous le signe du challenge et de la résilience. Après un beau départ dans le peloton de tête sur la première course de l'année, la Guyader Bermudes 1000 Race, Nicolas Troussel a été contraint d'abandonner suite à une avarie de quille. S'en sont suivis plusieurs mois de chantier pour réparer mais également optimiser l'IMOCA CORUM L'Épargne, durant lesquels notre équipe a fait preuve d'abnégation et d'une solidarité sans faille.

Nicolas a finalement pu prendre le départ de la célèbre Route du Rhum le 9 novembre et franchir la ligne d'arrivée en Guadeloupe après 13 jours, 20 heures, 57 minutes et 2 secondes de course. La première transatlantique bouclée en solitaire sur CORUM L'Épargne pour Nicolas !

Le premier semestre 2023 est consacré à la mise en place d'évolutions techniques majeures sur le bateau, dans le but d'être le plus performant possible sur les courses de l'année et lors du Vendée Globe 2024.

Un engagement à l'image de CORUM

Construit sur des valeurs fortes qui font notre ADN depuis notre création en 2011, le projet voile est un projet de développement d'entreprise. Il se veut le porte-étendard de notre marque, symbole de transparence, d'indépendance, d'innovation et de quête de performance. Tout comme nos produits d'épargne, la voile requiert de s'investir pleinement et dans la durée.

L'intérêt pour votre épargne

Ce projet est une véritable vitrine de la marque et permet d'attirer l'attention et la confiance de nouveaux clients. Le choix, pour CORUM L'Épargne, de détenir son propre IMOCA est justifié par le bénéfice financier que vous en retirez en tant qu'épargnants. Expliquons-nous.

Rappelons d'abord que lorsque nous finançons une opération de communication, nous ne sommes pas en train de le faire avec votre épargne. En effet, ces dépenses ne sont pas financées avec la part de votre épargne que nous avons pour mission de faire fructifier. Vous nous rémunérez pour la gestion des produits d'épargne dans lesquels vous avez investi (SCPI, fonds obligataires, assurance vie). C'est avec ces revenus, et donc nos propres deniers, que nous finançons nos actions en faveur de la notoriété de la marque CORUM L'Épargne. Votre épargne n'est en rien mise à contribution.

Se faire connaître est évidemment important pour la croissance de notre société. Mais c'est également important pour votre épargne. Tout d'abord, plus les épargnants seront nombreux à investir dans l'une de nos SCPI par exemple, plus sa taille sera importante et plus elle sera diversifiée puisqu'elle pourra acheter plus d'immubles et les louer à plus de locataires. Et comme vous le savez, cette plus grande diversification offrira une meilleure protection contre les risques, notamment le risque de vacance des immeubles ou le risque de potentiels loyers impayés de la part des locataires.

Au-delà de cet aspect vertueux, l'arrivée de nouveaux épargnants présente un vrai avantage pour nos clients historiques. Elle améliore la « liquidité » de leur investissement. En effet, si l'on reprend l'exemple des SCPI, pour autant que celles-ci aient de bonnes performances, une plus grande notoriété facilitera la revente de vos parts si vous voulez récupérer votre épargne. Alors qu'en matière d'immobilier, quand un investisseur veut récupérer son argent il doit revendre son immeuble, la SCPI peut offrir plus de souplesse : si un nouvel épargnant investit dans la SCPI, vous allez pouvoir récupérer votre épargne en seulement quelques jours.





CORUM
EURION

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