

# EURION LE FIL D'ACTUALITÉS

4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2020 VALIDE DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 31 MARS 2021

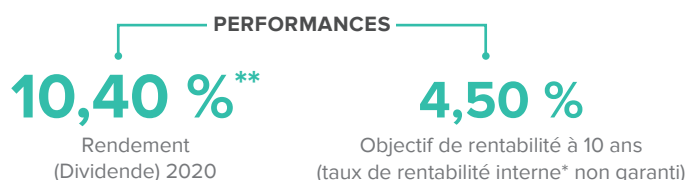
Acheter des parts de SCPI EURION est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans. Contrairement au Livret A par exemple, ce placement comporte des risques.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

Milan - Johnson Controls  
Italie  
Acquis le 18/12/2020

## \* En savoir plus

Retrouvez toutes les définitions dans le glossaire en dernière page.

## L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE



\*\* Nous vous rappelons que l'objectif de performance annuelle est de 4,50 % (non garanti).

## DIVIDENDE ANNUEL

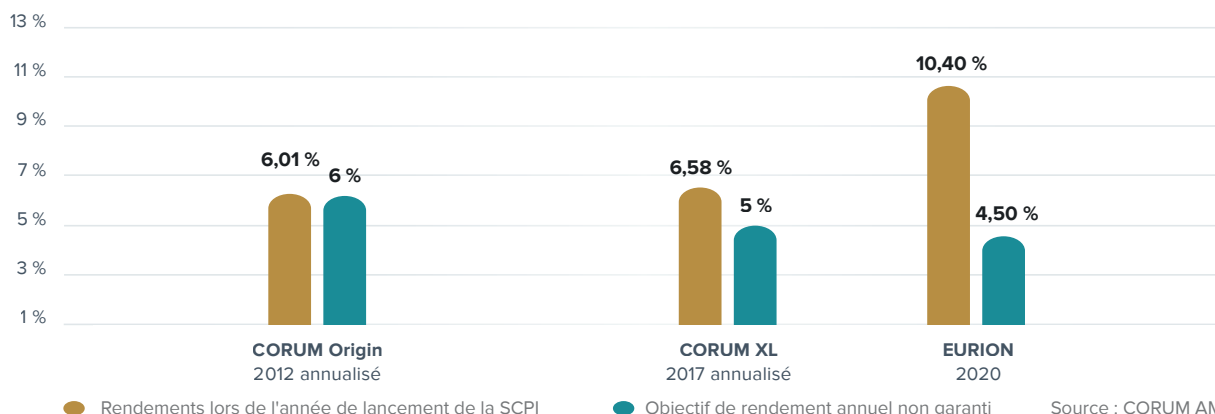
**20,79 €**  
par part

## MONTANTS DES LOYERS ENCAISSÉS

**4,02 M€**  
au cours de l'année 2020

## UNE ANNÉE DE LANCEMENT INÉDITE

Rendement des SCPI CORUM la première année par rapport à leur objectif



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CORUM Origin, visa SCPI n°12-17 de l'AMF du 24 juillet 2012

CORUM XL, visa SCPI n°19-10 de l'AMF du 28 mai 2019.



## UNE PREMIÈRE ANNÉE HORS DU COMMUN

Par Frédéric Puzin,  
Fondateur de CORUM L'Épargne



Je tiens à remercier **les 3 107 épargnants** et **les 366 conseillers en gestion de patrimoine** qui ont fait confiance à EURION en cette année de lancement.

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

Les circonstances ont été favorables : une collecte importante, et des conditions réunies pour l'investir très rapidement. Ces circonstances devraient se poursuivre en 2021 et nous permettre de vous proposer une performance 2021 toujours supérieure à l'objectif, mais dans une moindre mesure.

Cette année 2020 restera donc exceptionnelle à plus d'un titre pour EURION. Mais vous pouvez compter sur notre engagement au service de votre épargne dans la durée. En ne nous interdisant évidemment jamais de faire mieux, si cela est possible...

Je vous souhaite au nom de toutes les équipes une **très belle année 2021.**

Toute l'expertise de la gamme  
CORUM L'Épargne dans  
un contrat d'assurance vie.

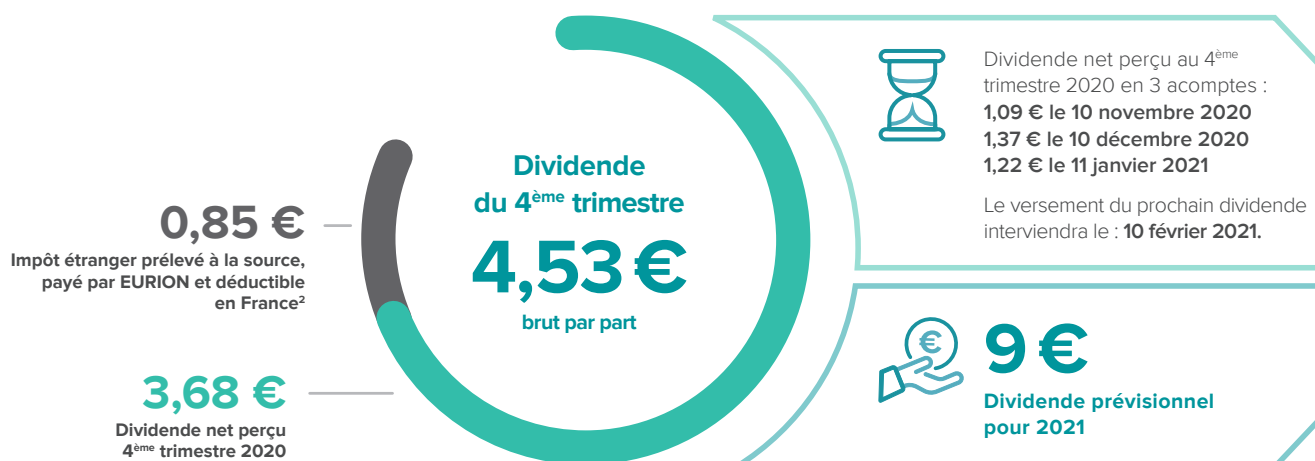
Plus d'informations sur les fonds disponibles au sein du  
contrat d'assurance vie CORUM Life (les SCPI CORUM  
Origin et CORUM XL et les quatre fonds obligataires)  
sur [www.corum.fr/assurance-vie/corum-life](http://www.corum.fr/assurance-vie/corum-life)



# LES PERFORMANCES

Les chiffres cités ont trait à l'année écoulée et les performances passées ne préjugent pas des performances futures d'EURION. Comme tout investissement immobilier, le capital n'est pas garanti et la valeur de la part d'EURION ainsi que les revenus qui y sont attachés peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

## DIVIDENDE PAR PART<sup>1</sup>



## ÉPARGNE COLLECTÉE AU COURS DU TRIMESTRE



Date d'entrée en jouissance

**1<sup>er</sup> JOUR DU 6<sup>ème</sup> MOIS**

suivant la souscription et son règlement intégral.

**\* En savoir plus**

Retrouvez toutes les définitions dans le glossaire en dernière page.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	31/12/2020	31/03/2020
Capitalisation* (en prix de souscription)	108 376 K€	18 240 K€
Capital nominal*	86 700 K€	14 592 K€
Nombre de parts	541 878	91 202
Nombre d'associés	3 107	504

## PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 30 JANVIER 2020

Souscription dès une part pour tout nouvel associé.

Une part (frais et commission de souscription inclus)	200,00 €
Nominal	160,00 €
Prime d'émission	40,00 €
dont commission de souscription due :	
- au titre des frais de collecte	21,60 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	2,40 €
dont frais liés à l'acquisition des immeubles	16,00 €
Variation du prix acquéreur moyen de la part (VPM)	0 %

## PRIX DE REVENTE PAR PART

Prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.	<b>176 €</b>
---	--------------

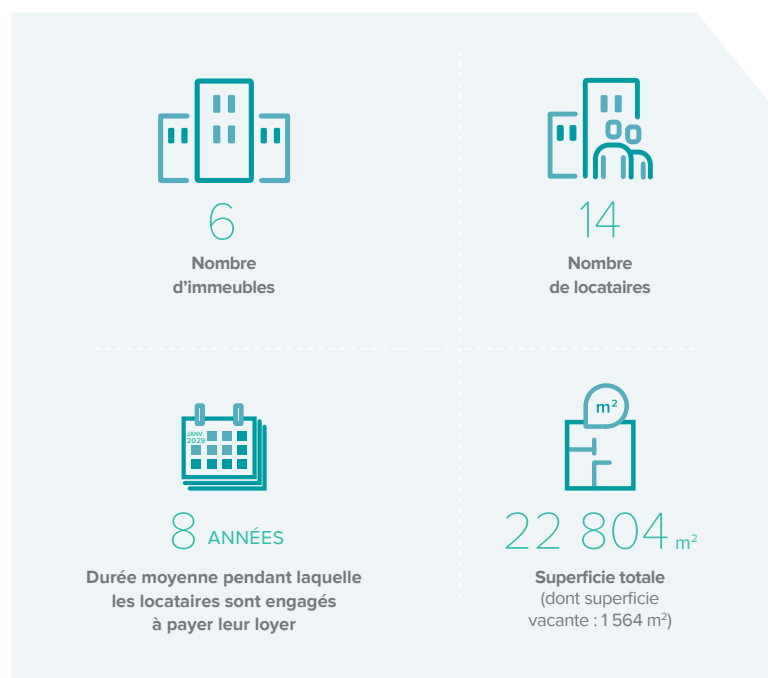
1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> jour du trimestre.

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

# LE PROFIL DU PATRIMOINE

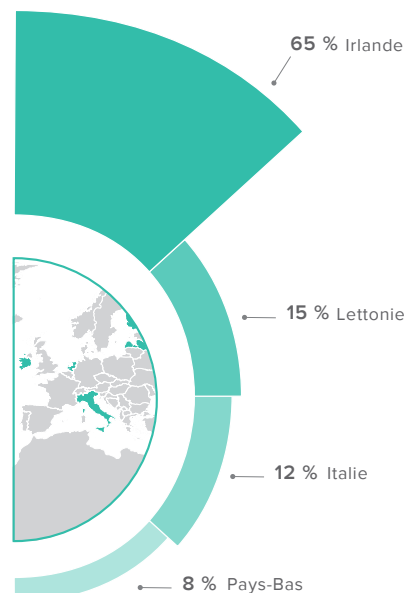
## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

(au 31 décembre 2020)



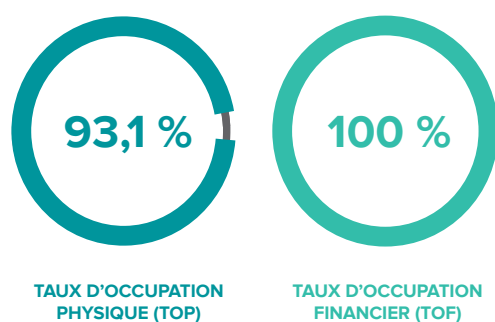
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

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



## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) ET FINANCIER (TOF)

(au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020)



Aucune vente ni libération au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020.

## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

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



Bureaux Google à Dublin en Irlande, acquis par EURION le 12 mai 2020.



# LES ACQUISITIONS

Les investissements réalisés par EURION au cours du trimestre ne préjugent pas de ses performances futures.

## IRLANDE

### NATIONAL BROADBAND IRELAND DUBLIN

ACQUIS LE 30 OCTOBRE 2020

**Prix de l'acquisition :** 22 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 6,42 %

**Surface :** 4 904 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau

Cet immeuble de bureaux est situé dans le parc d'affaires de City West, à environ 10 km du centre-ville de Dublin. Le locataire, National Broadband Ireland est une entreprise qui conçoit, construit et exploite le réseau haut débit en fibre optique en Irlande. En 2020, l'entreprise a signé un contrat de 3 milliards d'euros sur 25 ans avec le gouvernement et la Commission européenne pour fournir des services haut débit à toutes les zones du pays. National Broadband Ireland est locataire



**Durée du bail restant à courir :** 10,7 ans  
**Locataire :** National broadband Ireland

d'environ 68 % de l'immeuble. Les 32 % restant sont actuellement vacants. Cependant, pour cette surface, EURION bénéficie d'une garantie locative complète de 3 ans incluant le montant des loyers, des charges de services et des travaux d'aménagement pour un futur locataire, entièrement payée par le vendeur. L'arrivée d'un nouveau locataire devrait augmenter la valeur de l'immeuble.

## LETTONIE

### FKTK, RIMI, COSTA COFFEE RIGA

ACQUIS LE 23 NOVEMBRE 2020

**Prix de l'acquisition :** 11 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 6,61 %

**Surface :** 2 761 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau / Commerce

**Durée du bail restant à courir :** 5,5 ans  
**Locataires :** FKTK, Rimi, Costa Coffee

Cet immeuble bâti en 2001 est situé en plein cœur du centre-ville de Riga, capitale de la Lettonie. L'immeuble a un usage mixte, avec des commerces au niveau rue et des bureaux dans les étages. L'immeuble compte un seul locataire pour la partie bureau, FKTK (Commission des marchés financiers et des capitaux). Il s'agit d'une institution



publique qui supervise les banques lettones, les compagnies d'assurance et certaines sociétés financières. Par ailleurs, l'immeuble compte principalement quatre autres petits locataires pour la partie commerciale : un café, deux magasins de souvenirs et une supérette.

## ITALIE

### JOHNSON CONTROLS MILAN

ACQUIS LE 18 DECEMBRE 2020

**Prix de l'acquisition :** 7 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 6,64 %

**Surface :** 7 945 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau

**Durée du bail restant à courir :** 7,8 ans  
**Locataire :** Johnson Controls

Cet immeuble du nord-est de Milan est situé dans une zone mixte composée d'immeubles de bureaux, de logements et de commerces, et desservie par l'un des axes routiers majeurs et par les transports publics. Il a été construit en 1988 et complètement rénové en 2019. Il propose désormais des espaces de travail adaptés aux attentes actuelles du locataire, 86 places de parking,



des espaces collaboratifs, ainsi qu'une terrasse au dernier étage de l'immeuble. Le locataire est une entité du groupe américain Johnson Controls, spécialisé dans les équipements pour automobiles et les systèmes de climatisation. Le groupe compte 105 000 employés dans le monde, et a enregistré en 2019 un chiffre d'affaires de 31,4 milliards €. Sur place, 300 employés travaillent pour l'entité italienne.

#### Avertissements

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

#### Conditions de souscription à l'augmentation de capital

La société de gestion perçoit de la SCPI, lors des augmentations de capital, une commission de souscription de 12 % TTI (Toutes Taxes Inclues) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Les souscriptions sont reçues jusqu'à concurrence du capital plafond statutaire, fixé à 500 000 000 €. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retrait lorsque le capital social statutaire est atteint.

#### Conditions de retrait des associés

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement. Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion soit **176 €** par part depuis le 30 janvier 2020. Il est tenu, au siège de la société, un registre où sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la société de gestion. L'associé qui souhaite se retirer adresse sa notification à la société de gestion, par courrier simple, en accompagnant sa lettre du ou des certificats de parts. Les parts seront annulées.

#### Conditions de cession

**1. Cession directe (de gré à gré)** La cession est librement débattue entre les parties. Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la société de gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession. La société de gestion n'intervient que pour inscrire la cession sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

**2. Jouissance des parts et agrément** Les parts du cédant cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession est intervenue. L'acheteur a droit aux dividendes à compter du premier jour du mois de la cession. Les cessions de parts ne sont pas soumises à agrément.

**3. Droits d'enregistrement gré à gré** Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 3 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021).

#### Fiscalité

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

**2. Plus-values immobilières** Les plus-values immobilières de source française sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021) soit un taux global de 36,2 %. Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières. La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> année et jusqu'à la 21<sup>e</sup> (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22<sup>e</sup> année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>e</sup> pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux. Taxe pour les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € : taxe pour toute cession d'immeuble par la SCPI engendrant une plus-value supérieure à 50 000 €. Il est désormais admis par l'administration fiscale que le seuil de 50 000 euros s'apprécie au niveau des associés de la SCPI soumis à l'impôt sur le revenu. La surtaxe est calculée dès le premier euro selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour durée de détention.

**3. Revenus financiers français** Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Les revenus financiers sont soumis à l'impôt sur les revenus. Un acompte est prélevé à la source par la société de gestion au taux de 12,8 % et est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus, l'excédent éventuel pouvant être restitué par le trésor, si option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Les contribuables disposant d'un revenu fiscal de référence pour l'année 2020 maximum de 25 000 € (célibataire) ou 50 000 € (couple) peuvent demander à en être dispensés pour les revenus à percevoir au cours de l'année fiscale 2022, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2021. Chaque année, avant le 30 novembre, les associés devront, le cas échéant, renouveler ou adresser leur nouvelle demande de dispense pour les revenus à percevoir au titre de l'année suivante, à la société de gestion.

**4. Associés non-résidents** Il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la société de gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident. L'attention des associés non-résidents est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

**5. Revenus étrangers** Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition. EURION est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

#### Vie sociale

Les statuts, la note d'information, le document d'informations clés, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel de votre société sont disponibles gratuitement sur le site internet : [www.corum.fr](http://www.corum.fr).

Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option doit être modifié sur votre espace associé dans les meilleurs délais, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Tout changement de statut fiscal ou autre, doit être adressé à la société de gestion CORUM Asset Management dans les meilleurs délais et avant la fin de mois, accompagné des pièces justificatives nécessaires. L'assemblée générale d'EURION se tiendra le 6 mai 2021.

#### Souscription à crédit

En cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt et sur le remboursement du capital en cas de retournement du marché immobilier, ainsi que sur la potentielle déductibilité des intérêts d'emprunt de vos revenus. Ainsi, si le rendement de vos parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente de vos parts, vous devrez payer la différence. Ne vous basez donc pas sur les seuls revenus des SCPI pour honorer vos échéances d'emprunt.

## GLOSSAIRE

**Délai de Jouissance :** Délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit à dividendes. Il doit être pris en compte par le souscripteur, notamment dans le cadre d'une acquisition de part financée à crédit où il pourra exister un décalage entre les remboursements du crédit et la survenance des premiers dividendes.

**La capitalisation :** Correspond au nombre total de parts d'EURION multiplié par le prix de part : 541 878 parts \* 200 € = 108,4 millions d'euros.

**Le capital nominal :** Correspond au nombre total de parts d'EURION multiplié par le montant nominal d'une part : 541 878 parts \* 160 € = 86,7 millions d'euros..

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

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

**Taux de distribution (DVM) :** Taux de distribution sur valeur de marché, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix acquéreur moyen de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle d'EURION.

**Taux de rentabilité interne (TRI) :** Mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de part et des dividendes distribués sur la période.

**TOF :** Taux d'Occupation Financier, loyers facturés / loyers facturables. Ce taux mesure la performance locative financière.

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

**Variation du prix moyen de la part (VPM) :** Correspond à l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1.



Siège Social : 1 rue Euler - 75008 Paris - RCS Paris 880 811 567, immatriculée le 21 janvier 2020 - Capital social initial : 4 527 680 € - Capital social au 31 décembre 2020 : 86 700 406 €  
Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information : n°20-04 en date du 21 janvier 2020. Société de Gestion : CORUM Asset Management agréée par l'AMF le 14 avril 2011 sous le n° GP-11000012, agréée au titre de la directive AIFM. CORUM L'Épargne est une marque de CORUM Asset Management.

CORUM Asset Management – 1 rue Euler, 75008 Paris - 01 53 75 87 48 - [corum@corum.fr](mailto:corum@corum.fr)  
[www.corum.fr](http://www.corum.fr)