

# LE FIL D'ACTUALITÉS

4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2023 - DONNÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023

VALIDE DU 1ER JANVIER AU 31 MARS 2024

N° 16

CORUM  
EURION



publié le 17 janvier 2024



# L'ÉDITORIAL

Par Frédéric Puzin,

Fondateur de CORUM L'Épargne



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

## FAUT-IL ENCORE INVESTIR EN SCPI ?

Peut-être avez-vous lu dernièrement dans la presse des articles où les journalistes s'interrogeaient sur l'opportunité d'investir en SCPI. Peut-être que les mois de hausse, puis la baisse depuis quelques semaines, des taux d'intérêt vous interrogent. Peut-être même que certains de vos autres placements ont vacillé en 2023. Face à ces préoccupations bien légitimes, permettez-moi de vous partager quelques idées.

### L'immobilier, un placement comme un autre

Soyons clairs, chez CORUM, nous n'avons pas une vision romantique de l'immobilier. Je le répète depuis plus de douze ans : l'immobilier n'a jamais constitué une valeur refuge, n'en déplaie à ses champions... Il est faux de croire que le marché immobilier se suffit à lui-même et qu'il fonctionne en parfaite autonomie, déconnecté de la réalité économique et financière. Non : un immeuble ne vaut rien en soi. C'est le locataire qui, en payant le loyer, fait sa valeur à la fin de la journée. Vous serez d'accord avec moi : un vendeur « Gourmand » n'empêchera jamais des acheteurs « Empressés » d'entrer en compétition et de faire monter les enchères sur l'immeuble qu'il vend. Et un acheteur « Avisé » n'aura pas d'état d'âme à réaliser une bonne affaire face à un vendeur « Pressé » qui n'a pas d'autre acquéreur sous la main. Jusqu'à rien de nouveau me direz-vous... Certes, un immeuble, c'est concret et c'est cela qui rassure. Comparé à une action par exemple, l'immeuble est une valeur tangible, palpable. De là naît toute la confusion, savamment entretenue, avec la notion de valeur « refuge »... Car en réalité, la valeur et le rendement d'un immeuble varient dans le temps. Prenez justement son rendement : il correspond au revenu que l'immeuble génère par rapport à l'investissement que vous avez effectué. C'est un simple rapport entre le loyer payé par le locataire et le prix auquel vous avez acheté l'immeuble. Quant à sa valeur, il ne faut pas la confondre avec son prix... En effet, le vendeur « Gourmand » vendra probablement l'immeuble à un prix supérieur à sa valeur et l'acheteur « Avisé » va sans doute acquérir le sien à un prix inférieur à sa valeur. C'est l'imperfection du marché immobilier, mais c'est aussi ce qui lui donne tout son intérêt. Voilà pourquoi nous considérons, chez CORUM, qu'il faut penser l'immobilier comme n'importe quel autre placement : le Livret A, la bourse, les obligations... ou même comme n'importe quel acte de consommation d'ailleurs. Je fais usage de mon argent, qu'est-ce que j'en attends en retour ? Comment puis-je utiliser efficacement les fluctuations des marchés ? Tout est question de temporalité. Une chose est sûre : faire de l'immobilier pour faire de l'immobilier n'est pas une finalité en soi et ne permet certainement pas de mettre son épargne à l'abri de tout.

### La discipline de gestion d'aujourd'hui prépare les performances potentielles de demain

Puisque l'immobilier n'est pas une valeur refuge, il est nécessaire de prendre certaines mesures afin de limiter les risques pour votre épargne. La première des disciplines que nous avons mise en œuvre chez CORUM a été de fixer un objectif de rendement pour chacune de nos SCPI. En l'occurrence, pour CORUM Eurion, nous avons estimé en 2020 que l'objectif de vous verser chaque année 4,5 % de rendement (non garantis) était réalisable. Cet objectif est à la fois une ligne de conduite et un garde-fou : il donne le cap de nos décisions et évite de dériver. Car tenir l'objectif dans le temps implique de faire preuve de rigueur et d'acquiescer uniquement des immeubles réunissant un certain nombre de critères : ils doivent être achetés à un prix compatible avec l'objectif de rendement, ils doivent être occupés par des locataires capables de payer leur loyer et ce sur de longues durées. Il faut également que le moins de dépenses possible reste à la charge du propriétaire, c'est-à-dire votre SCPI et donc vous-même...

Le calcul du rendement se base sur les revenus tirés des potentiels loyers et des éventuelles plus-values en cas de ventes d'immeubles. Mais il existe une autre notion importante pour votre épargne immobilière : la performance réelle. En plus des revenus distribués par la SCPI, la performance réelle intègre une donnée complémentaire : la variation de la valeur de part de votre SCPI, autrement dit, l'évolution de la valeur des immeubles constituant son patrimoine. D'où l'intérêt de limiter les risques qui peuvent peser sur la valeur de ces immeubles et donc, de les acheter au bon prix. C'est la raison pour laquelle nous faisons pratiquer des expertises indépendantes avant chaque acquisition, afin de nous assurer que notre offre de prix est inférieure ou égale à la valeur donnée par l'expert. D'où l'importance également d'adapter la collecte d'épargne de votre SCPI aux réalités de marché : CORUM Eurion collecte uniquement l'épargne qu'elle s'estime capable d'investir dans des conditions suffisamment bonnes pour tenir son objectif de performance sur le long terme. Comment cette discipline se traduit-elle concrètement en chiffres, pour vous et votre épargne ?



Vous êtes donc désormais plus de 31 100 épargnants au sein de CORUM Eurion. Sur l'année, elle a perçu 55 millions d'euros de loyers de la part de ses locataires, ce qui lui a permis de vous servir un rendement<sup>1</sup> annuel de 5,67 % en 2023. En moyenne, sur les quatre dernières années, elle vous aura donc distribué un dividende de 7,16 %. Quant à la performance réelle moyenne, qui tient compte, en plus des dividendes distribués, de la variation du prix de part (c'est-à-dire l'impact sur votre épargne de la variation de valeur des immeubles détenus par la SCPI), elle est, sur la même période de quatre ans, de 9,01 %. Certes, le prix de part est resté stable en 2023. Mais votre SCPI a déjà eu l'occasion de l'augmenter deux fois depuis sa création. Bien entendu les performances passées ne présagent pas des performances futures. C'est indéniable. Mais il vrai aussi que souvent les mêmes causes produisent les mêmes effets. Alors partant de ce principe, comptez sur nous pour mettre à l'avenir toute l'énergie et faire tous les efforts au service de votre épargne.

### Épargne immobilière en 2024 : stop ou encore ?

Tout cela est bien beau me direz-vous, mais la vraie question aujourd'hui reste de savoir s'il faut continuer ou non à investir en SCPI en 2024... Revenons un peu en arrière. La hausse des taux d'intérêt depuis 2022 a remis les pendules à l'heure sur le marché immobilier. Pendant la décennie précédente, la baisse des taux d'intérêt avait érodé les rendements immobiliers : en effet, les prix ne cessaient de monter un peu plus chaque année, et surtout beaucoup plus rapidement que les loyers. Or qui dit prix élevés, dit plus de risques pour les investisseurs ! La remontée des taux d'intérêt ne pouvait que conduire au cheminement inverse. En réalité, la question n'était pas de savoir si les taux allaient remonter, mais quand...

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

Cette certitude que les taux finiraient par remonter a d'ailleurs guidé la démarche de CORUM pendant toute la période de baisse des taux puis de taux nuls. Elle nous a incités à innover, en inventant, il y a douze ans, les SCPI européennes afin d'accéder à plus d'opportunités en termes de prix et de rendements. Elle nous a conduits à limiter les investissements puis à nous détourner des marchés considérés comme les plus chers, telles la France ou l'Allemagne à cette époque. Elle nous a poussés à être opportunistes, à aller chercher les bonnes affaires (selon l'analyse de nos gérants) en Espagne, en Irlande, aux Pays-Bas au début des années 2010, ou encore au Royaume-Uni en 2017 dans l'optique de vous faire profiter de la crise du Brexit (SCPI CORUM XL). Elle nous a amenés à être hyper-diversifiés, afin d'éviter la trop forte prise de risque que constitue la spécialisation sur un seul type d'immeuble ou dans un seul pays. Elle nous a invités à vendre certains immeubles quand il le fallait. Enfin, condition *sine qua non*, elle nous a déterminés à respecter une discipline : limiter la collecte d'épargne quand les prix immobiliers étaient trop chers, car acheter des immeubles dans ces conditions n'aurait pas permis de tenir les objectifs de performance de nos SCPI. Depuis un peu plus d'un mois, nouveau changement de braquet : les taux d'intérêt repartent à la baisse. Le 31 décembre 2021, l'État français empruntait à 10 ans au taux<sup>2</sup> de 0,14 %. Un an plus tard, ce taux s'élevait à 3,06 %, avec un plus haut à 3,50 % atteint mi-octobre 2023. Mais au 31 décembre 2023, il était redescendu à 2,56 %, une inflexion qui accompagne le recul progressif de l'inflation. Si la remontée des taux d'intérêt a fait baisser les prix immobiliers, le repli des taux devrait à l'inverse, et en toute logique, avoir un impact à la hausse sur ces prix. Toute la question est de savoir quand... Certainement pas avant plusieurs trimestres : comme toujours, le marché immobilier connaîtra une forme d'inertie, il mettra du temps à intégrer la nouvelle donne.

Conséquences ? Il y a aujourd'hui, selon nous, une fenêtre d'opportunités à saisir ! Non seulement les immeubles en vente offrent des rendements élevés au jour de leur achat, mais ils présentent aussi un réel potentiel d'appréciation dans les années à venir si les taux d'intérêt se stabilisent ou poursuivent leur baisse...

### Le bon moment, c'est maintenant !

Vous l'avez compris : c'est donc maintenant qu'il faut placer son argent dans l'immobilier. Disons qu'il y a aujourd'hui plus de vendeurs « Pressés » que d'acquéreurs « Empressés »... La période est donc favorable aux acheteurs « Avisés » ! C'est vrai, cela suppose d'accepter l'idée anxiogène d'investir votre épargne dans un moment où le marché immobilier est, selon nous, probablement dans le point bas d'un cycle. Seule votre épargne peut donner à CORUM Eurion les moyens de saisir les opportunités de marché actuelles et de se développer dans des conditions que nous considérons favorables pour vous. Bien sûr « les conseillers ne sont pas les payeurs »... Mais on dit aussi qu'il faut « acheter au son du canon et vendre au son du clairon » ! Ce proverbe, votre SCPI l'a fait sien. Voilà pourquoi votre SCPI a acheté quinze nouveaux immeubles en 2023. Parmi eux, un immeuble de logistique au Portugal, offrant un rendement de 7,34 % au jour de son achat et un engagement de location de près de 20 ans. Mais aussi plusieurs immeubles en France : quatre hôtels en région parisienne achetés plus de 61 millions d'euros, offrant un rendement de 6,54 % au moment de leur acquisition, assorti d'un bail de douze ans ; et un ensemble immobilier à Montpellier abritant des bureaux et un hôtel, acheté plus de 80 millions d'euros pour un rendement au jour de l'achat de 6,48 %. Rappelons que le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance annuelle. Résumons-nous : les prix de l'immobilier professionnel étaient au plus haut début 2022 avant la hausse



des taux d'intérêt. Ils sont aujourd'hui moins élevés, alors même que les taux d'intérêt sont repartis à la baisse depuis quelques semaines. « Les performances passées ne présagent pas des performances futures » : c'était vrai début 2022 quand les prix atteignaient des sommets ; c'est toujours vrai aujourd'hui, mais la position s'est inversée ! Alors à chacun de se forger son opinion, notamment par la comparaison, et de juger du risque pris en fonction des informations portées à sa connaissance.

### La valeur du patrimoine reste stable en 2023, grâce à la discipline de votre SCPI

Vous trouverez d'ici quelques semaines, dans le rapport annuel de CORUM Eurion qui vous sera communiqué comme tous les ans courant mars, le détail de la valeur du patrimoine de votre SCPI. Cette valeur sera le reflet de la discipline et de la stratégie que nous mettons en œuvre depuis sa constitution, et dont je viens de vous rappeler quelques fondamentaux. Vous l'aurez compris et je peux d'ores et déjà vous le confirmer : cette valeur reste quasiment stable<sup>3</sup> en 2023 malgré la baisse généralisée des prix immobiliers. Autrement dit : l'épargne que vous avez placée dans CORUM Eurion n'a pas subi de perte de valeur. Or ne pas perdre d'argent, c'est certainement la première de vos attentes d'épargnant... « Penser long terme et utiliser les marchés plutôt que les subir » : tel est notre mot d'ordre depuis douze ans au service de votre épargne. Et avec toutes les équipes de CORUM, j'espère que nous avons su vous le démontrer en toute indépendance.

Merci pour votre confiance.

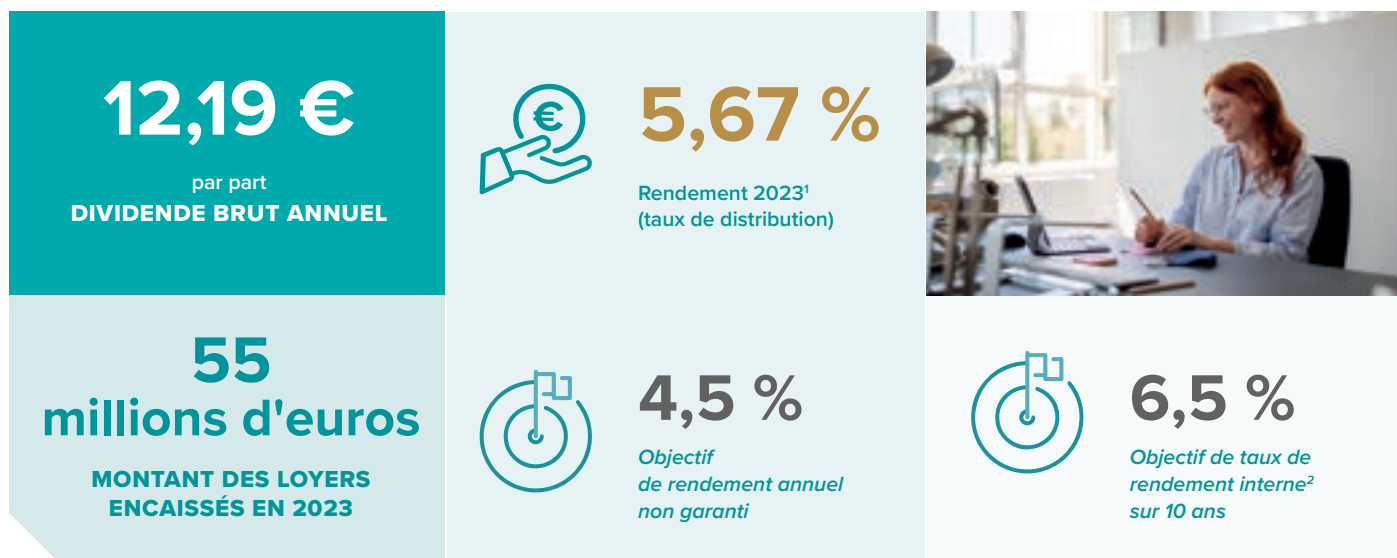
1 Rendement : taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées le cas échéant) divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM Eurion. Le taux de rendement interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité totale d'un investissement en intégrant le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps. Il tient compte non seulement des revenus perçus, des frais payés et de la variation de valeur de votre investissement, mais aussi du temps qui passe : en effet, 1 € aujourd'hui vaut plus que 1 € dans 1 an, car on peut immédiatement réinvestir cet euro et le faire fructifier. CORUM Eurion a un objectif de TRI sur 10 ans de 6,5 %.

2 Taux indicatif des bons du Trésor et OAT à 10 ans, source Banque de France  
3 Selon les expertises réalisées par les évaluateurs externes et revues par l'évaluateur interne

# L'ESSENTIEL DE L'ACTU

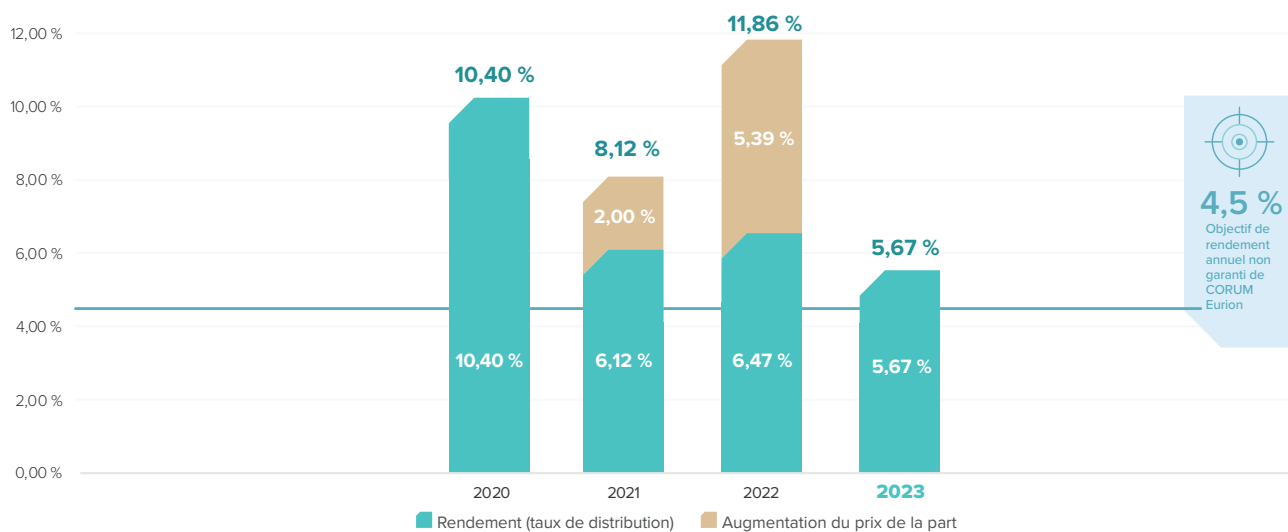
Acheter des parts de la SCPI CORUM Eurion est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront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

## L'ESSENTIEL DE L'ACTU



## LA PERFORMANCE RÉELLE DE VOTRE SCPI CORUM EURION

Des objectifs de rendement annuel dépassés depuis 2020, date de création de CORUM Eurion.



Source : CORUM

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

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

2. **Taux de rendement interne (TRI)** permet de mesurer la rentabilité totale d'un investissement en intégrant le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps. Il tient compte non seulement des revenus perçus, des frais payés et de la variation de valeur de votre investissement, mais aussi du temps qui passe : en effet, 1 € aujourd'hui vaut plus que 1 € dans 1 an, car on peut immédiatement réinvestir cet euro et le faire fructifier.

Les chiffres cités concernent les années écoulées et les performances passées ne présagent pas des performances futures de CORUM Eurion. Comme tout investissement immobilier, le capital, la valeur de la part de CORUM Eurion ainsi que les revenus qui y sont attachés ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

## ● DIVIDENDE PAR PART<sup>1</sup> AU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2023

### Répartition :

Dividende net perçu en 3 acomptes :

- 0,71 € le 10 novembre 2023
- 0,84 € le 11 décembre 2023
- 0,82 € le 10 janvier 2024

Le versement du prochain dividende interviendra le :  
**12 février 2024**

## 2,37 €

Dividende net lié aux loyers perçus

## 0,63 €

Impôt étranger, prélevé à la source sur les loyers, avancé par CORUM Eurion et déductible en France<sup>2</sup>

## 3,00 €

BRUT PAR PART

DIVIDENDE

## 9,68 €

brut par part

Dividende prévisionnel pour 2024, calculé sur la base de l'objectif de rendement annuel de 4,5 % (non garanti).

## ● ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI

  
**31 132**  
associés au 31/12/2023  
+ 57 % par rapport au 01/01/2023

Ce trimestre  
dont **2 284**  
ont rejoint la communauté des associés CORUM Eurion ce trimestre

**336 557**  
nouvelles parts augmentant le capital

**9 303**  
parts vendues et compensées par ces nouveaux associés

**113**  
parts vendues entre épargnants

**0**  
part en attente de retrait

## ● ÉVOLUTION DU CAPITAL

## 1 148

millions d'euros

Capitalisation (en prix de souscription)<sup>3</sup>

Évolution par rapport au 01/01/2023

+ 50 %

## 855

millions d'euros

Capital nominal<sup>4</sup>

+ 50 %

## 5 340 442

Nombre de parts

+ 50 %

## ● DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE



**1<sup>er</sup> JOUR DU 6<sup>e</sup> MOIS**  
suivant la souscription et son règlement intégral.

**Le délai de jouissance est un terme propre à la SCPI qui représente le laps de temps que l'épargnant doit attendre avant de percevoir ses premiers dividendes potentiels.** Ce délai d'entrée en jouissance a donc deux fonctions :

- La première est de permettre à nos équipes d'investissement d'identifier et d'acquérir les immeubles à potentiel permettant d'atteindre l'objectif de rendement de votre SCPI.
- La seconde est de protéger les associés déjà présents en évitant une dilution de leurs revenus potentiels par l'arrivée de nouveaux associés. En effet, si la SCPI voyait son nombre d'associés croître mais que son patrimoine ne se développait pas via l'acquisition de nouveaux immeubles, alors les potentiels loyers collectés ne progresseraient pas non plus, et en conséquence, la distribution des revenus serait minorée pour chacun.

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.

3. **Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM Eurion multiplié par le prix de part au 31 décembre 2023 : 5 340 442 parts \* 215 € = 1,148 milliard d'euros.

4. **Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM Eurion multiplié par le montant nominal d'une part au 31 décembre 2023 : 5 340 442 parts \* 160 € = 855 millions d'euros.

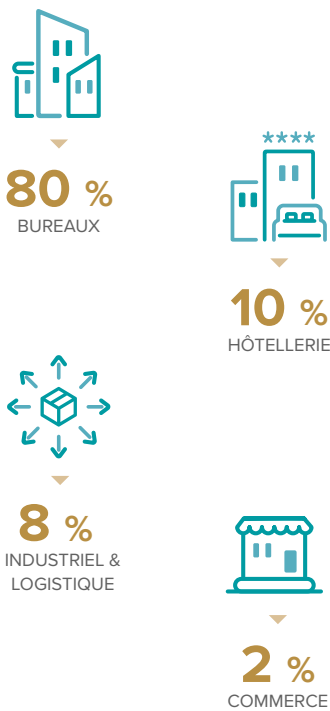
# LE PROFIL DU PATRIMOINE

## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL



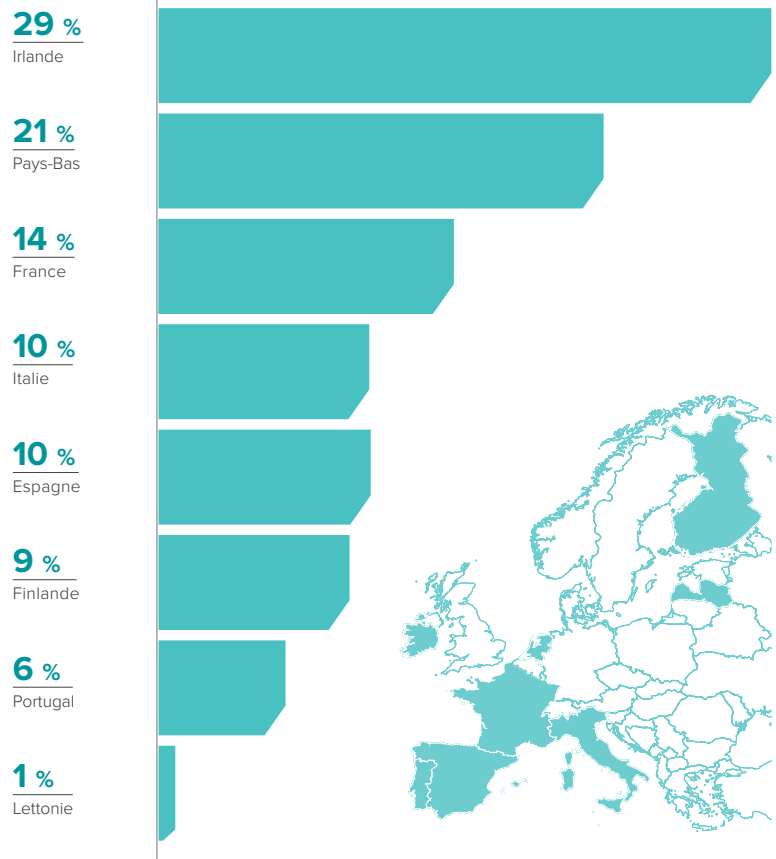
## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

% de la valeur vénale



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

% de la valeur vénale



## TAUX D'OCCUPATION

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

**99,66 %**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

**99,17 %**

Locaux vacants : (7 locaux)

Taux de vacance physique : 0,83 %

- 3 à Riga (177 m<sup>2</sup>)
- 2 à Go-West (1 962 m<sup>2</sup>)
- 1 à Dublin\_Thomas Street (340 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- 1 à Dublin\_Watermarque (1 200 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>

Aucune vente au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023

1. Dont libération au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023

- Dont **0,44 %** de loyers sous franchise
- Soit **0,34 %** en recherche de locataires

**TOF** : taux d'occupation financier, qui comprend les loyers facturés et facturables, ainsi que les locaux sous franchise de loyer. 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.



# LES ACQUISITIONS

Les investissements réalisés par CORUM Eurion au cours du trimestre ne présagent pas de ses performances futures. Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance annuelle.

## • FRANCE

### B&B HÔTELS ILE-DE-FRANCE

Prix de l'acquisition : **61 M€**      Surface : **24 035 m<sup>2</sup>**  
Rendement à l'acquisition<sup>1</sup> : **6,5 %**      Typologie : **Hôtellerie**

Durée du bail restant à courir : **12 ans**  
Locataire : **B&B HOTELS**



HÔTEL ACQUIS LE : **3 ET 24 OCTOBRE 2023**

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

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

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

## • PORTUGAL

### OLICARGO RIBEIRAO

Prix de l'acquisition : **29 M€**      Surface : **33 000 m<sup>2</sup>**  
Rendement à l'acquisition<sup>1</sup> : **7,3 %**      Typologies : **Logistique**

Durée du bail restant à courir : **19,4 ans**  
Locataire : **OLICARGO**



ACQUIS LE : **12 OCTOBRE 2023**

CORUM Eurion poursuit sa diversification avec l'acquisition d'une plateforme logistique au Portugal, dans la ville de Ribeirao au nord de Porto. Celle-ci est localisée dans une zone logistique et industrielle qui bénéficie d'un accès rapide aux transports aériens, maritimes et autoroutiers. Un avantage de taille pour votre locataire !

Construite en 1998, la plateforme s'étend sur une surface de 33 000 m<sup>2</sup>, soit l'équivalent de 5 terrains de foot. Elle propose des espaces flexibles qui permettent de s'adapter aux besoins du locataire avec différents types de surfaces de stockage (secs, froids, surgelés) ainsi que des bureaux.

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

<sup>1</sup> **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). Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance annuelle.

# LES ACQUISITIONS

Les investissements réalisés par CORUM Eurion au cours du trimestre ne présentent pas de ses performances futures. Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présente pas de sa performance annuelle.

## • ITALIE

### LINGOTTO HOTELS TURIN

Prix de l'acquisition : **28 M€**  
Rendement à l'acquisition<sup>1</sup> : **6,1 %**

Surface : **10 610 m<sup>2</sup>**  
Typologie : **Hôtellerie**

Durée du bail restant à courir : **15 ans**  
Locataire : **LINGOTTO HOTELS**



ACQUIS LE : **13 NOVEMBRE 2023**

Première acquisition à Turin, capitale de la région italienne du Piémont et l'une des plus belles villes du pays. Turin, c'est aussi la capitale de l'automobile en Italie. A cet égard, l'immeuble qui vient de rejoindre le patrimoine de votre SCPI est un bâtiment emblématique de la ville !

C'est en 1923 que l'immeuble, surnommé Lingotto, voit le jour. Inauguré en grande pompe en présence du roi d'Italie, ce site industriel de Fiat est alors la plus grande usine d'Europe. Le site de plus de 70 000 m<sup>2</sup> est une véritable ville dans la ville. La structure comporte 5 étages, avec une piste d'essai sur le toit ! Au fil du temps, le Lingotto accueille un parc des expositions, un centre des congrès, deux hôtels, des bureaux, un centre commercial, des bars, des restaurants et même un hélicoptère. Un globe de verre, surnommée la Bolla, trône également sur le toit de l'édifice, elle est exclusivement utilisée par Fiat pour tenir leurs conseils d'administration.

C'est une partie de l'immeuble qui est achetée par CORUM Eurion, plus précisément 10 000 m<sup>2</sup> dédiés à l'hôtellerie. L'établissement ne manque pas d'attirer les visiteurs en les plongeant dans une ambiance industrielle unique qui multiplie les clins d'œil à Fiat. La piste de course sur le toit est conservée, le mobilier a été choisi afin de représenter l'histoire du lieu et un jardin tropical a été planté entre les deux bâtiments parallèles qui composent l'ensemble hôtelier.

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



1. **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). Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présente pas de sa performance annuelle.



Les investissements réalisés par CORUM Eurion au cours du trimestre ne présentent pas de performances futures. Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présente pas de sa performance annuelle.

## • FRANCE

### MULTI-LOCATAIRES MONTPELLIER

Prix de l'acquisition : **80 M€**      Surface : **24 553 m<sup>2</sup>**  
Rendement à l'acquisition<sup>1</sup> : **6,5 %**      Typologie : **Hôtellerie**  
Bureau  
Durée du bail restant à courir : **5,9 ans**  
Locataires : **ORANGE, EGIS, APEX ENERGIES, B&B**



ACQUIS LE : **22 DÉCEMBRE 2023**

Vous entendez le chant des grillons ? Vous sentez le soleil qui réchauffe la peau et le vent qui vient du large ? Bienvenue en Occitanie ! CORUM Eurion continue de tirer profit du contexte immobilier français avec l'achat de trois immeubles à proximité du centre-ville de Montpellier, dans le sud-est de la France. Au cœur de l'une des principales zones de bureaux et services de la ville, les trois bâtiments sont situés dans le parc Majoria. Ancien site industriel majoritairement occupé par IBM, le campus de Majoria a été transformé à la fin des années 2000 afin de proposer une nouvelle destination de choix aux grands groupes internationaux et aux start-ups locales. Le campus attire aujourd'hui grâce à sa localisation stratégique, son parc paysager d'exception, son espace sécurisé et son accessibilité.

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

**Le Patio** : Livré en 2021, l'immeuble de bureaux et son parking interconnecté sont répartis sur une surface de plus de 16 000 m<sup>2</sup>, l'équivalent de 13 piscines olympiques ! Il offre de multiples espaces de détente ainsi que des terrasses végétalisées. Le Patio est occupé par le siège régional de la société française Orange qui figure parmi les principaux opérateurs de télécommunications et de services numériques au monde. Le Groupe opère dans 26 pays et offre ses services à 296 millions de clients. Son chiffre d'affaires atteint 43,5 milliards d'euros en 2022 !

**Le Cassiopée** : Construit en 2014, cet immeuble de bureaux sur 3 étages offre des plateaux modernes, lumineux et répondant parfaitement aux attentes des occupants de bureaux. Il s'étend sur une surface de plus de 6 000 m<sup>2</sup>, l'équivalent de 5 piscines olympiques. Le Cassiopée est occupé par deux locataires d'envergure : Egis et APEX Energies.

Egis est une entreprise d'ingénierie française présente dans les secteurs de l'aménagement, du transport, de l'eau et de l'environnement. Son ambition : concevoir des infrastructures et des bâtiments intelligents qui répondent aux défis liés à l'urgence climatique. Le Groupe opère dans plus de 100 pays, notamment en Europe, Moyen-Orient, Inde, Amérique Latine, Afrique et Asie. Quant à APEX Energies, il s'agit d'une société française créée en 1991 à Montpellier, spécialisée dans la production d'énergie renouvelable. Depuis plus de 30 ans, le Groupe met en œuvre des solutions de production et de maîtrise de l'énergie pour les entreprises et les collectivités afin de réduire leur empreinte carbone et améliorer leur performance énergétique.

**L'hôtel** : Construit en 2014, le bâtiment de 1 888 m<sup>2</sup> et 91 chambres attire principalement une clientèle d'affaires au vu de sa localisation. Néanmoins en fonction des saisons, les touristes arrivent également en grand nombre. Autant dire qu'il ne manque pas de clients !

L'hôtel est entièrement occupé par B&B Hotels, une chaîne française en pleine expansion. Rien qu'en 2022, le Groupe a ouvert 45 hôtels en France, portant son nombre d'établissements à 370 dans le pays, et près de 700 au total en Europe.



# LE DÉTAIL DES FRAIS

Nous mettons tout en œuvre pour gérer et faire fructifier l'épargne que vous nous avez confiée. Et parce que tout travail mérite salaire, les frais présentés ci-dessous sont la contrepartie de notre travail quotidien au service de votre épargne. L'investissement en SCPI, comme tout autre placement, étant soumis à certains frais, il est ainsi recommandé de détenir vos parts sur une durée d'au moins 8 à 10 ans, afin de pouvoir amortir ces frais de souscription et de gestion.

Retenez que les dividendes (non garantis) que vous percevez mensuellement sont nets de l'ensemble de ces frais. Les objectifs de rendement de votre SCPI sont également nets de frais et sont calculés sur 100 % du montant que vous nous avez confié.

## FRAIS À L'ENTRÉE

Prélevés sur l'épargne investie



Frais de souscription

12 % TTI<sup>1</sup> du prix de part

Ils rémunèrent :

- La recherche des immeubles,
- La collecte des fonds permettant de mettre en œuvre le programme d'investissements.

Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :

- Frais de notaire (7 à 8 % du montant de l'acquisition<sup>2</sup>),
- Frais d'agence (4 à 8 % du prix de vente<sup>2</sup>).

## FRAIS À LA SORTIE

Prélevés sur l'épargne investie



Commissions de cession des parts

0 €

La SCPI CORUM Eurion n'applique pas de frais de cession ou de transfert de part.



Commissions de retrait anticipé

0 % du prix de revente de la part

La SCPI CORUM Eurion n'applique pas de frais retrait anticipé de part.

## FRAIS LIÉS À LA GESTION DE VOTRE ÉPARGNE

Prélevés directement sur les loyers perçus



Commissions de gestion

13,2 % TTC des loyers encaissés (en zone euro)

Ils rémunèrent :

- La gestion des locataires,
- L'entretien et la valorisation du patrimoine,
- L'encaissement des loyers et leur redistribution sous forme de dividendes, etc.

Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :

- Frais d'agence (4 à 7 % des loyers pour le non meublé et 7 à 15 % pour le meublé<sup>2</sup>),
- Taxes et charges,
- Souscription à diverses assurances, etc.



Commissions de suivi et de pilotage des travaux

0 % du montant HT des travaux réalisés

La SCPI CORUM Eurion n'applique pas de commissions de suivi et de pilotage des travaux.

Ils rémunèrent :

- La mise en place et le suivi des gros travaux,
- La coordination avec les architectes,
- Les frais de bureau d'études, etc.

Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :

- Commissions sur travaux d'un maître d'ouvrage,
- Frais de syndic pour travaux (entre 1,5 à 3 %<sup>3</sup>).



Commissions d'acquisition

0 % du prix d'acquisition net vendeur

La SCPI CORUM Eurion n'applique pas de frais d'acquisition.

Ils rémunèrent :

- La recherche des immeubles,
- La négociation des contrats de location, etc.

CORUM Eurion n'applique pas de frais liés à son rôle d'agent immobilier dans le cadre de ses activités d'acquisition et de cession d'immeuble (c'est-à-dire pas de frais de brokerage).



Commissions de cession des immeubles

5 % TTI<sup>1</sup> du prix de vente net vendeur, si la plus-value est supérieure à 5 % (du prix de vente)

Ils rémunèrent :

- La définition de la stratégie de cession,
- La gestion et la négociation de la vente, etc.

1. Toutes Taxes Incluses 2. Source : immobilier.lefigaro.fr du 5/01/2022 3. Source : immovision.com/immobilier

## ● ÉVOLUTION DU PRIX DE PART

### ● PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>er</sup> JUILLET 2022

<b>Une part (frais et commission de souscription inclus)</b>	<b>215,00 €</b>
Nominal	160,00 €
Prime d'émission	55,00 €
dont commission de souscription due :	
- au titre des frais de collecte	23,22 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	2,58 €
dont frais liés à l'acquisition des immeubles	29,20 €

### ● VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Valeur de réalisation (par part)	180,93 €
Valeur de reconstitution (par part)	222,55 €
Valeur IFI (par part)	189,20 €

### ● PRIX DE REVENTE PAR PART DEPUIS LE 1<sup>er</sup> JUILLET 2022

Prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.	<b>189,20 €</b>
---	-----------------

**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.

**Valeur de réalisation** : correspond à la valeur à laquelle les immeubles peuvent être vendus dans les conditions actuelles du marché, augmentée de la valeur des autres actifs (par exemple la trésorerie) et diminuée des dettes.

**Valeur de reconstitution** : correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).

**Valeur IFI (impôt sur la fortune immobilière)** : correspond à la valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'IFI. Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).

### Avertissements

**Acheter des parts de SCPI CORUM Eurion est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans. Contrairement au livret A par exemple, ce placement comporte des risques. Il existe tout d'abord un risque de perte en capital. De plus, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Nous précisons que CORUM Asset Management ne garantit pas le rachat de vos parts. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne présagent 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 incluses) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Les souscriptions sont reçues jusqu'à concurrence du capital plafond statutaire, fixé à 2 000 000 000 €. 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 **189,20 €** par part depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022. 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. Commissions de cession de parts** La Société de Gestion ne facture pas de frais de cession de parts. Des droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur sont à payer au Trésor public..

### 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 CORUM 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 2023) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023) 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>ème</sup> année et jusqu'à la 21<sup>ème</sup> (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22<sup>ème</sup> année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</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** Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Ils sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % (flat tax) qui se décompose de la manière suivante : un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu aux taux de 12,8 % et les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %. Ces revenus financiers font l'objet d'un prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu par la société de gestion au moment du versement des dividendes, vous percevez alors ces revenus nets de fiscalité, sauf si vous avez sollicité une demande de dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement. Vous pouvez être dispensé du PFU si votre revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année était inférieur à 25 000 € (personne seule) ou 50 000 € si vous vivez en couple (mariage ou PACS). Si vous souhaitez demander une dispense de prélèvement forfaitaire obligatoire pour les revenus versés en 2024, vous pouvez télécharger et compléter le formulaire sur [www.corum.fr/documents/attestation-dispense](http://www.corum.fr/documents/attestation-dispense) ; et le retourner avant le 20 novembre 2023 par email à [relation-clients@corum.fr](mailto:relation-clients@corum.fr) ou par voie postale à CORUM L'Épargne, 1 rue Euler, 75008 Paris.

**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. CORUM 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 sur [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. Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2024, le dépositaire sélectionné par la Société de Gestion est SOCIETE GENERALE, S.A. Siège social : 29 Bd Haussmann – 75009 Paris immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222. Adresse postale de la fonction dépositaire : Tour SG Alicante - 17 Cours Valmy - CS 50318 - 92972 Paris La Défense Cedex – France.

### 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.





CORUM Eurion, 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 2023 : 854 683 414 € Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information : n°19-10 en date du 28 mai 2019. 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. Bulletin trimestriel d'information publié le 17/01/2024.

**Restez  
connectés  
avec nous**

Découvrez tout au long de l'année les actualités du groupe CORUM et de ses SCPI sur nos réseaux sociaux



**CORUM** | LES NOUVEAUX  
ÉPARGNANTS

CORUM – 1 rue Euler, 75008 Paris

01 53 75 87 48 - [corum@corum.fr](mailto:corum@corum.fr) - [www.corum.fr](http://www.corum.fr)