

CORUM
EURION

2022
RAPPORT
ANNUEL

L'essentiel
DE VOTRE ÉPARGNE

CORUM

LES NOUVEAUX ÉPARGNANTS

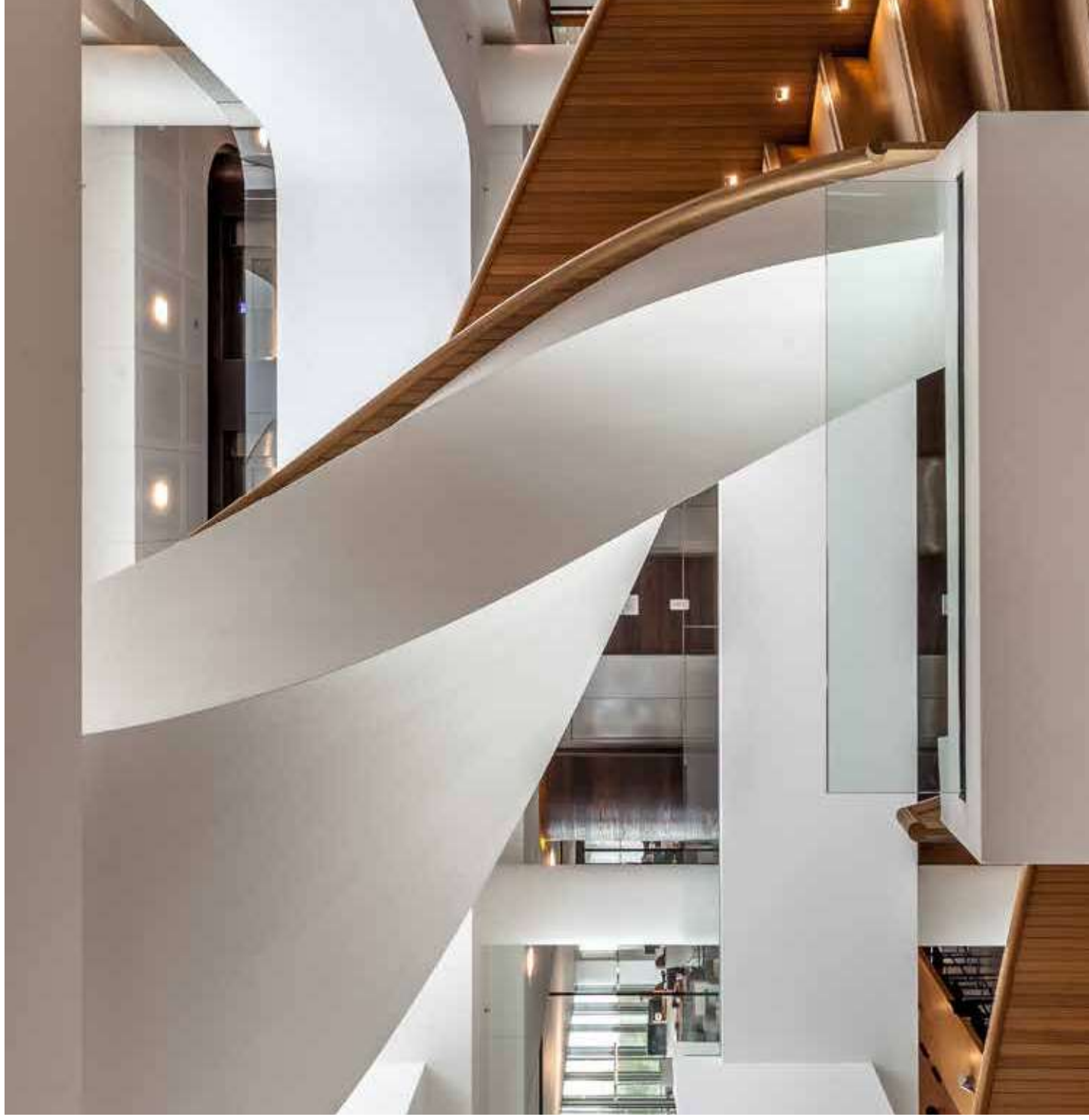
Acheter des parts de la SCPI CORUM Eurion est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront 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 %



MESSAGE DU FONDATEUR



EV CHARGED ET CONCENTRIX INTERNATIONAL EUROPE

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

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 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 un contexte actuel où la hausse des taux d'intérêt complique le recours au crédit et où beaucoup d'acheteurs peinent à réaliser leurs opérations faute d'obtenir les crédits nécessaires.

Cette hausse des taux a d'ailleurs un deuxième effet : elle découle directement du premier : la baisse des



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

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





LE TE DE

“ Je suis très fier de mon monde de CORUM, les contacts, les interrelations, les événements déployés. C'est d'ailleurs déjà, j'ai fait et ma famille

L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE 2022

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



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



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



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 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

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



2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
2021 | **2022**

CORUM Origin

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

CORUM XL



2018 | 2019 | 2020 |
2021 | **2022**

Nos SCPI régulièrement
primées par le magazine
Gestion de Fortune

CORUM Origin

- o Meilleure SCPI à capital variable



2019 | 2020 | 2021 | **2022**
CORUM Origin sur

le podium des grands prix
des SCPI décernés par
le média **Mieux Vivre**
Votre Argent

- o Meilleure SCPI diversifiée en 2019, 2020, 2021 et 2022
- o 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

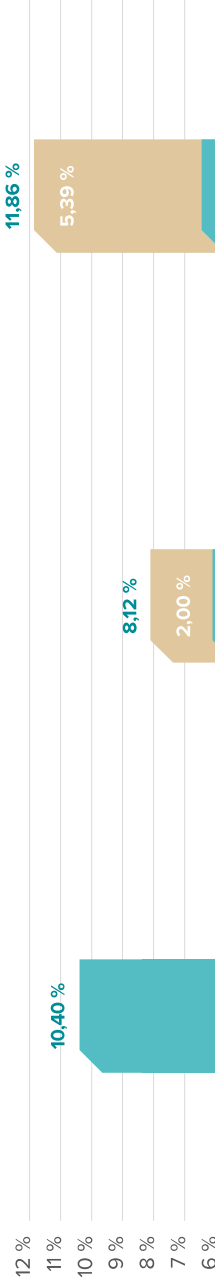


2021 | **2022**

LES PERFORMANCES DE L'ANNÉE

3 ANS ET DÉJÀ
DANS LA COUR
DES GRANDS !

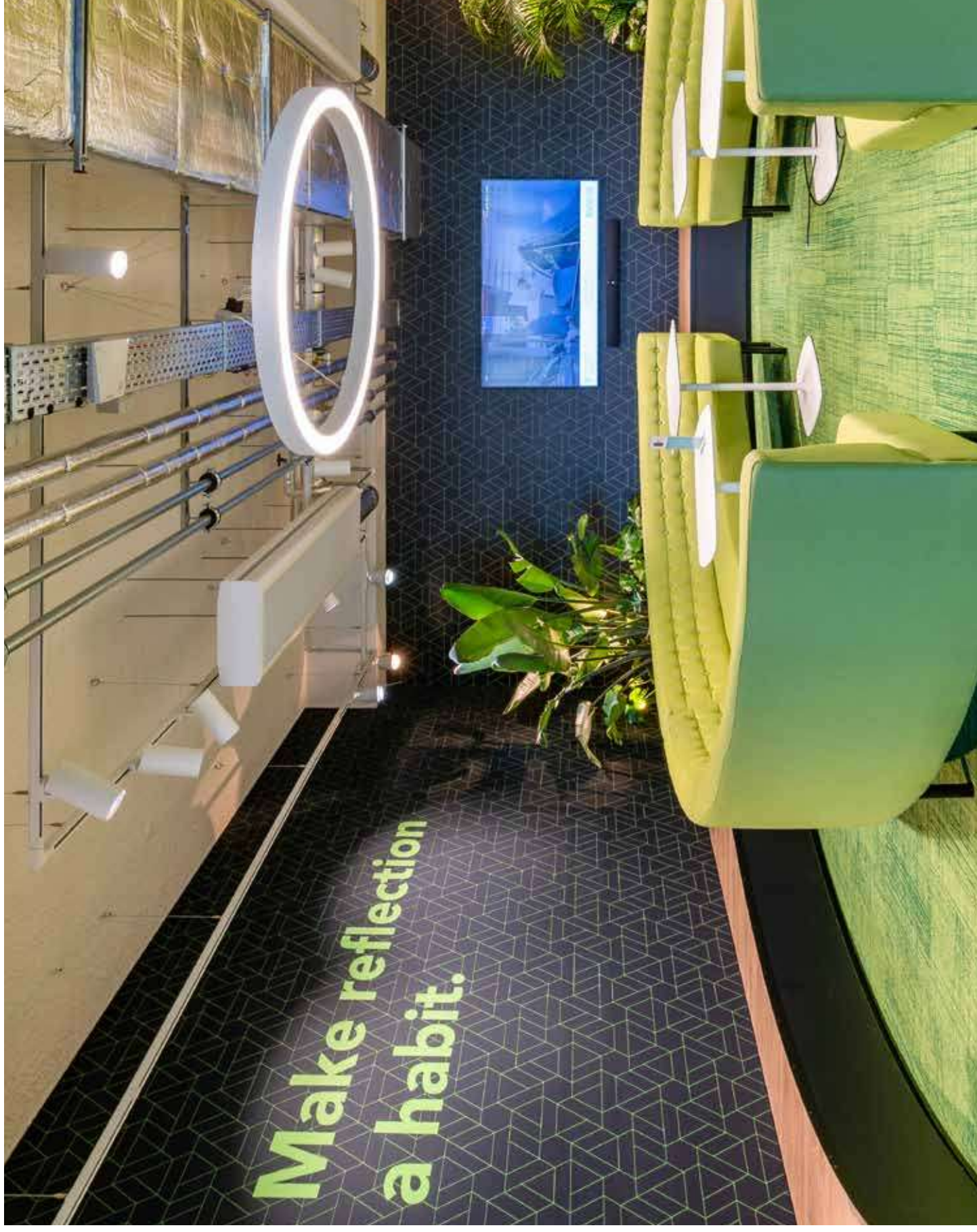
Évolution du rendement et du prix de la part



13,19 €

**Dividende annuel brut
par part en 2022**

Les associés CORUM Eurion en jouissance s
2022 ont perçu un dividende de 13,19 € par part



OL
LE
IM

“
Confiance
bons ren
bonne in

L'ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

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

des taux d'intérêt née du contexte d'inflation a a situation nouvelle : une fenêtre particulièrement ir s'est ouverte pour les investisseurs en capacité sans faire appel au financement bancaire. C'est le cas de CORUM Eurion : grâce à l'épargne que confiez, elle dispose malgré sa jeunesse d'une virafappe sur le marché de l'investissement immobilier désormais se positionner sur des opérations d'Je pense par exemple à l'immeuble Watermark acheté près de 100 M€ : 10 000 m² de bureaux quatre entreprises de premier plan telles que Google Irlande, encore engagées sur plus d'en moyenne au moment de l'achat. Un gage d pour vous. Avant 2022, l'achat d'un immeubl dimension n'aurait pas été possible. D'ailleurs, un de cette ampleur ne nous aurait même pas été Mais l'évolution du marché de l'investissement l'an dernier a rebattu les cartes : les taux d nette hausse ont freiné l'accès au crédit et dra réduit le nombre d'investisseurs. Alors que de acteurs peinaient à finaliser leurs opérati de décrocher leurs financements, CORUM E s'imposer dans la cour des grands et nég acquisitions dans d'excellentes conditions.

Opportunisme

La politique d'investissement de votre SCPI fidèle à l'ADN de CORUM : opportuniste, intern diversifiée. Notre principale boussole pour dé bonnes affaires reste le rapport qualité/prix, q le meilleur possible. Exemple avec l'immeubl un bâtiment d'environ 20 000 m², acheté à Am 3^e trimestre 2022 pour 66 M€, alors que sa va 73 M€ au moment de l'acquisition selon l'estim experts indépendants. Soit une décote de 9,5 cation ? D'abord un peu trop « gourmand » sur s vente, le vendeur s'est finalement trouvé en obligé de vendre rapidement ; il n'a eu d'autre ch baisser son prix. Même si d'autres acteurs ont fait supérieures à la nôtre, c'est la proposition de COP qui a été retenue. Preuve de la crédibilité de

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.



SE DI ET

“ Étant donné
je partage
autour d



LE PROFIL DU PATRIMOINE IMMOBILIER

AU 31 DÉCEMBRE 2022

LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL



25
NOMBRE
D'IMMEUBLES



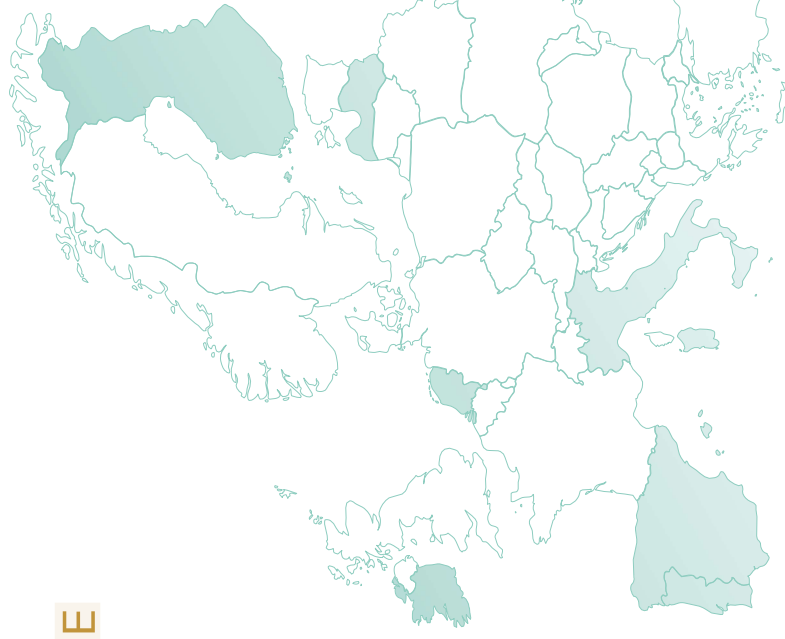
5
NOMBRE
DE LOCATAIRES



6,51
ANNÉES

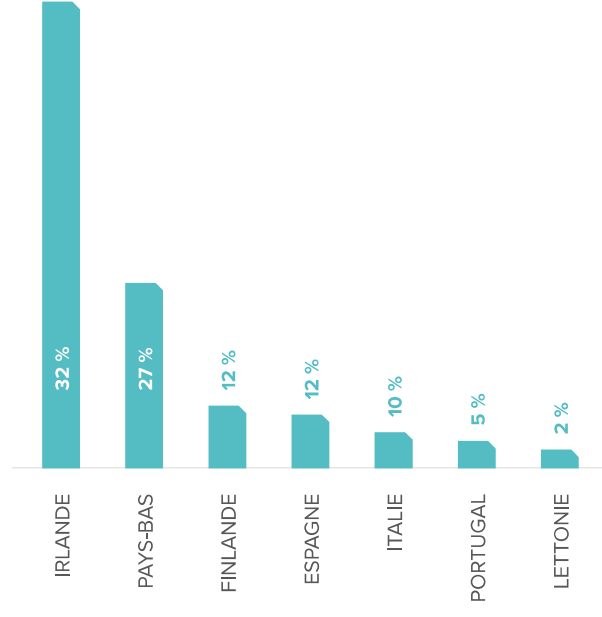
Durée moyenne pendant laquelle les locataires sont engagés à payer leur loyer

166
SUPERFICIE
(dont surface vacante :)



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale)

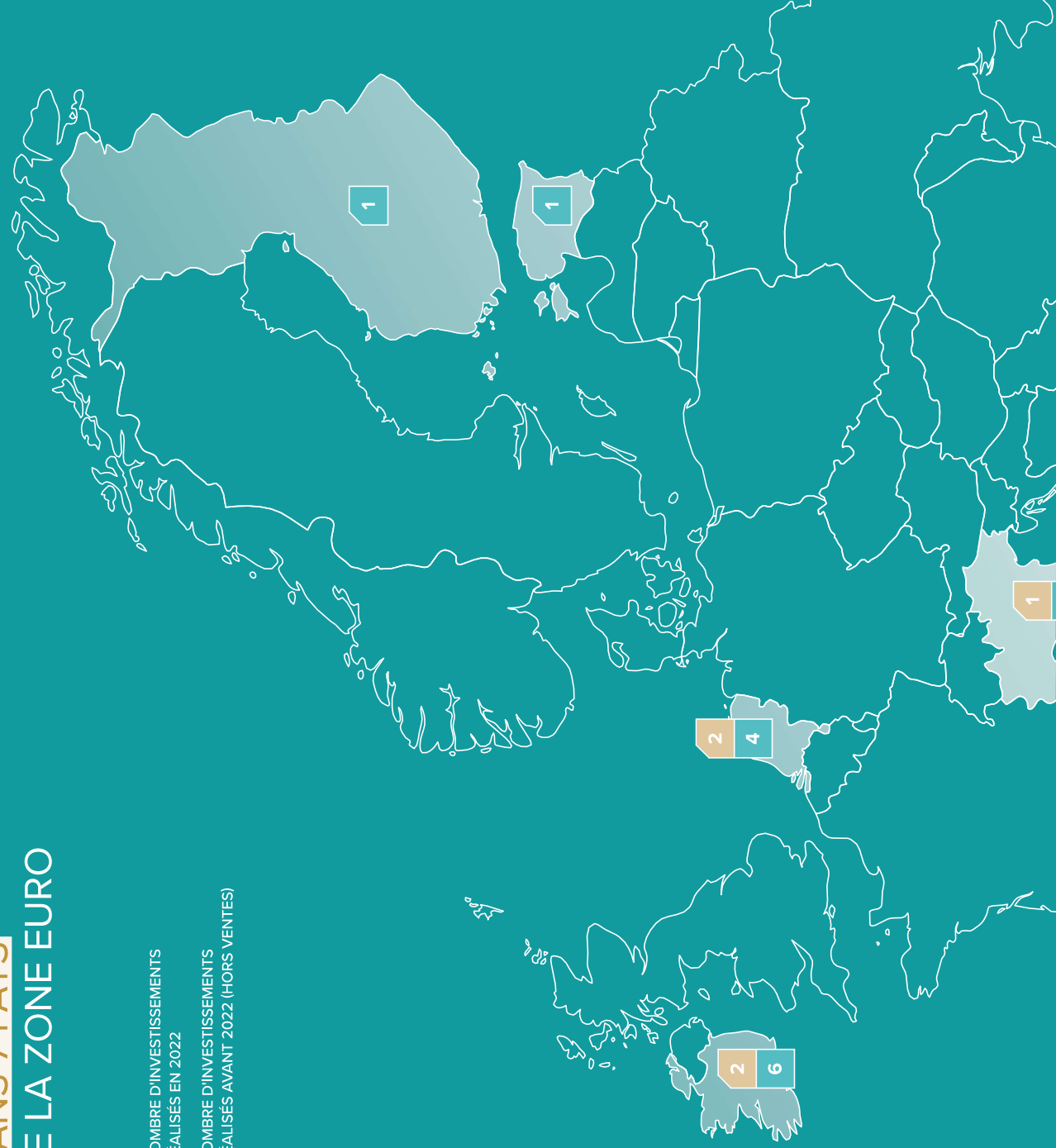


TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)^[1]

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

Les investissements réalisés par CORUM EURION ont dépassé les attentes de ses performances futures. Le rendement est supérieur à celui du marché, rapporté au prix d'acquisition acte en main.



SERVIFORM | Madrid

ACQUIS LE 29 JUILLET 2022

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



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

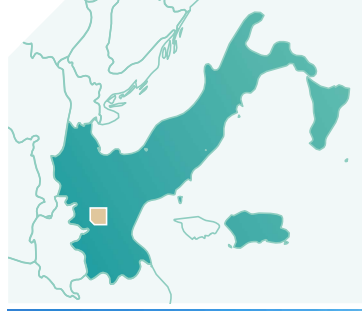
MULTI-LOCATAIRES | Dublin

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.

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

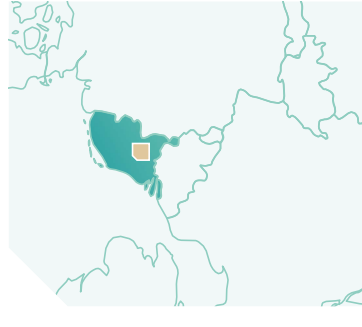
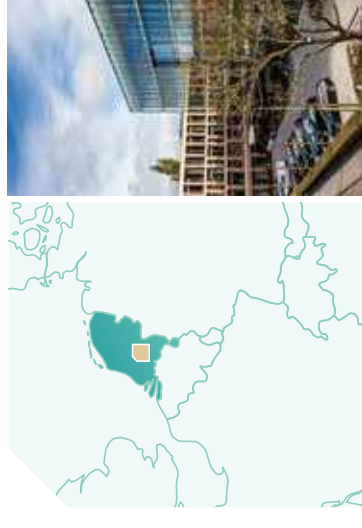
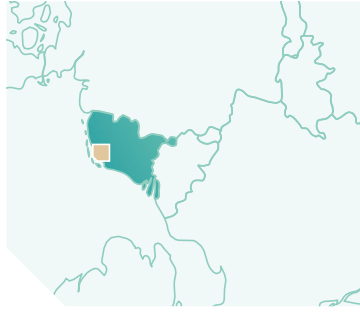
Typologie : Bureau

MULTI-LOCATAIRES | Milan

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 occupés par des acteurs tels que Netflix, Booking.com, APG, AON... L'immeuble se compose de 3 étages, principalement utilisés comme bureaux, ainsi que d'un rez-de-chaussée mezzanine. Il comprend également un local



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 occupés par des acteurs tels que Netflix, Booking.com, APG, AON... L'immeuble se compose de 3 étages, principalement utilisés comme bureaux, ainsi que d'un rez-de-chaussée mezzanine. Il comprend également un local

PORTUGAL

Prix de l'acquisition :
18 M€

Rendement à l'acquisition : 6,3 %

Durée du bail restant à courir : 3,9 ans

Locataires :
Action, Infraspark, 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 Infraspark, 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€

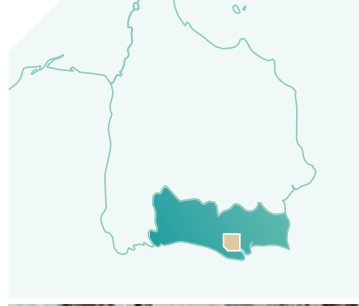
Rendement à l'acquisition : 6 %

Durée du bail restant à courir : 20 ans

Locataire :
Fusion Fuel Portugal

Surface locative :
15 700 m²

Typologie : Industrie



FUSION FUEL | Benavente



LE
FI

“ Bon ress
bonne fr
d'investi



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

LES DO FINANC

Chiffres clés

1 - COMPTE DE RÉSULTAT^[1]

Produits de l'activité immobilière

Résultat de l'activité immobilière

Résultat de l'exercice

2 - VALEURS BILANCIELLES^[2]

Capital social

Total des capitaux propres

Immobilisations locatives

Titres, parts et actions des entités contrôlées

Total de l'état du patrimoine

3 - AUTRES INFORMATIONS^[1]

Résultat distribuable

Dividende

4 - PATRIMOINE^[2]

Valeur vénale des immeubles

Valeur comptable

Valeur de réalisation

Valeur de reconstitution

[1] Les montants par part sont fonction du nombre moyen de

[2] Les montants par part sont fonction du nombre de parts so

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

Tableau de financement (en k€)

En complément du tableau d'emploi des fonds ci-dessus, le tableau de financement présente l'état des flux de trésorerie d'emplois mobilisés et de ressources.

VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE

RESSOURCES DE L'EXERCICE

Bénéfice de l'exercice

Cessions d'actifs^[1]

Augmentation de capital (prime d'émission nette)

Régularisation des immobilisations incorporelles

Variation des dettes hors solde sur dividendes

Dotations aux provisions

TOTAL DES RESSOURCES

EMPLOIS DE L'EXERCICE

Variation des valeurs réalisables

Acquisitions d'immeubles

Solde du dividende de l'exercice précédent

Accomptes sur dividendes de l'exercice^[2]

Reprise d'amortissements et de provision

TOTAL DES EMPLOIS

VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE

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

[2] Acomptes 2022.



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

Tableau de variation des capitaux propres

CAPITAL	
Capital souscrit	
PRIME D'ÉMISSION NETTE	
Prime d'émission HT	
Prime d'émission en cours de souscription	
Prélèvement sur prime d'émission	
ÉCARTS D'ÉVALUATION	
RÉSERVES ET REPORT À NOUVEAU	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	
Résultat au 31/12/21	
Acomptes sur distribution au 31/12/21	
Résultat au 31/12/22	
Acomptes sur distribution au 31/12/22	
TOTAL CAPITAUX PROPRES	

Engagement hors bilan (en k€)

Dettes garanties	
Engagements donnés sur les placements immobiliers	
Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers	
Garanties données	
Garanties reçues	
Aval, cautions	
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS (+) / REÇUS (-)	

Compte de résultat (en k€)

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	
Loyers	
Charges facturées	
Produits des participations contrôlées	
Produits annexes	
Remise de provisions	

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		

ANNEXE AUX COMPTE

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des états financiers et est établie conformément :

- o aux dispositions du règlement n° 2014-03 relatif au référentiel comptable général, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exercice, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- o aux règles spécifiques applicables aux Sociétés de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° de l'article L. 214-1 et aux articles L. 214-86 à 214-120 du Code de Commerce, monétaire et financier et aux adaptations prévues par le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 par arrêté du 7 juillet 2016.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n° 2016-03 les états financiers annuels 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.

Dégagements

- o aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- o aux hypothèses de base sur lesquelles sont établis les comptes annuels : néant ;
- o à la méthode du coût historique dans la colonne « Bilan » de l'état du patrimoine : néant.

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

Dettes financières (en k€)

Les dettes financières s'élevaient à 39 961 k€ et sont passées à 39 961 k€ pour 2 135 k€ et des intérêts courus pour 826 k€.

Décomposition des postes du bilan
Emprunts
Concours bancaires courants
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS
TOTAL DES INTÉRÊTS COURUS

Détail des emprunts (en k€)

Ventilation par maturité résiduelle
EMPRUNT À TAUX FIXE
Emprunts amortissables
Emprunts « in fine »
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE
Emprunts amortissables
Emprunts « in fine »
TOTAL

Ratio d'endettement (en k€)

Emprunts bancaires
Engagements immobiliers
Valeur de réalisation
Ratio d'endettement

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

Aucun événement postérieur à la clôture n'est à

INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS ET PASSIFS D'É

Détail des créances

Décomposition des postes du bilan en k€
CRÉANCES LOCATAIRES
Créances locataires
Créances douteuses
Dépréciation des créances locataires
TOTAL
AUTRES CRÉANCES
Intérêts ou dividendes à recevoir
État et autres collectivités
Syndics
Associés débiteurs
Fournisseurs débiteurs
Autres débiteurs
TOTAL AUTRES CRÉANCES
Charges constatées d'avance
TOTAL AUTRES CRÉANCES + CHARGES CONSTATEES

Détail des dettes

Décomposition des postes du bilan en k€
Emprunts
Concours bancaires courants
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS FINANCIERS
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS
Locataires créditeurs

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	-	-
Dotations 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

Les autres charges d'exploitation d'un total de 2 337 k€

AUTRES INFORMATION

Engagements hors bilan

Dettes garanties (en k€)

Dans le cadre des prêts conclus pour le financement aux prêteurs des sûretés réelles (privilège de préférence)

Ligne de crédit	Type de garanties
AIB - 2021	Hypothèque inscrite

Cautions/garanties reçues de la part des locataires
Les garanties reçues correspondent aux engagements pris par nos locataires en cas d'impayé.

INFORMATIONS AU TITRE D'OPÉRATIONS SUR LES

Néant.

TABLEAU DE COMPOSITION

	Valeur
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES⁽¹⁾	
Bureau	
Activité	

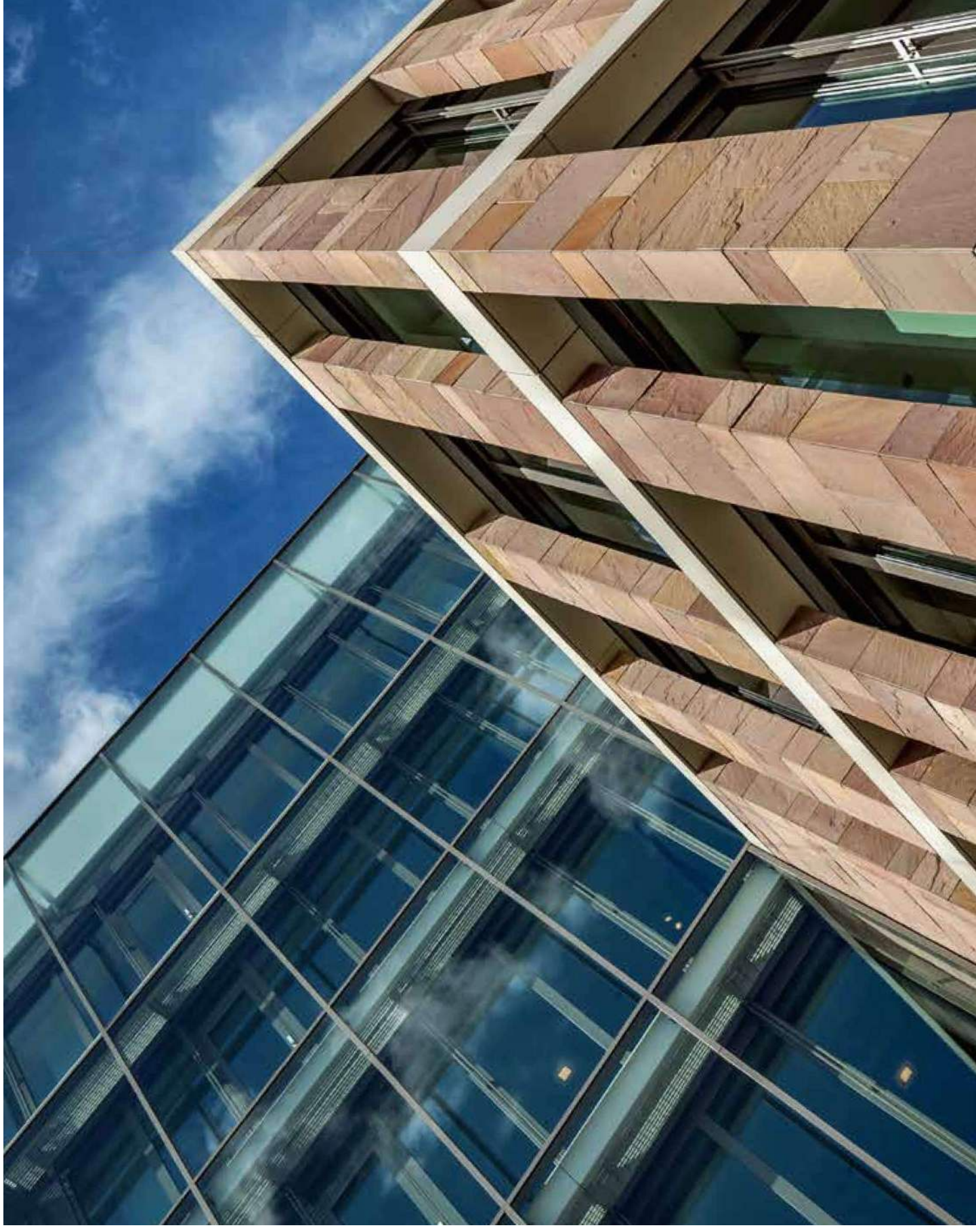
Inventaire détaillé

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 Sandyford	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							
	Sandyford - 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
LETTONIE							
BUREAU/COMMERCE							
	Rīga	2 925	13/11/2020	10 794	268	10 526	10 600

Frais relatifs à la gestion de votre é

	Taux
Commission de souscription	12 %
Commission de gestion en zone euro	12,4
Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers	5 %
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	1 %





RA ET RÉ À GÉ



Les informations
sont présentées
de manière
mis en avant
que j'ai pu
vos produits
La simplicité
également

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Caractéristiques principales au 31 décembre 2022

○ Capital nominal	569 M€
○ Distribution 2022 (par part)	13,19 €
○ Valeur IFl 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).

○ Capitalisation (en prix de souscription)	765 M€
○ Nombre de parts	3 556 609
○ Nombre d'associés	19 801
○ 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 :

- les honoraires de gestion ;
- les autres frais de gestion notamment les honoraires du commissaire aux comptes, du dépositaire et de l'expert immobilier ;
- 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

Superficie totale (m²)

Surface vacante (m²)

Taux d'occupation physique (TOP)^[1]

Taux d'occupation financier (TOF)^[2]

[1] Moyenne des TOP trimestriels (surface cumulée des locaux de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion)

[2] Cumul des TOF trimestriels (loyers facturés/loyers facturables)

Les vacances constatées au 31 décembre 2022

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

Composition du patrimoine immobilier

France

Europe

TOTAL



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes, et la gestion de votre société, pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

La société de gestion nous a soumis les états financiers de votre 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€.

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 :

- o l'approbation des modifications statutaires aux fins de

RAPPORT DES COMPTES AUX COMPTES SUR LES COMPTES 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 des comptes annuels de la SCPI EURION l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation patrimoniale 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 professionnelles applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

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 certification.





RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RELATIF À L'EXERCICE CLOS

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes société, nous vous présentons notre rapport conventions réglementées visées par l'article du Code monétaire et financier.

En application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Assemblée Générale.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'exactitude des conventions, mais de vous communiquer, sur les 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 économique ou bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à ces conventions.

RAPPORT DE LA CONFORMITÉ ET DE L'AUDIT INTERNE

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

Elle garantit un traitement équitable des investisseurs agissant 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 les indicateurs clés de CORUM Eurion notamment le fil d'actualité trimestriel.

À ce titre, les politiques internes de la société et notamment en matière de gestion des conflits d'intérêt de traitement des réclamations, sont disponibles sur le 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 les 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 interne qui rend régulièrement compte de ses recommandations aux différents organes de gouvernance ;
- les contrôles périodiques de 3^e niveau, réalisés par les indépendants du contrôle permanent, couvrant des activités et des risques de la société et des fonds gérés selon un plan d'audit pluriannuel approuvé par le Comité d'Audit et des Risques présente également

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 de fraude, les fraudes internes subies par des prospects victimes de fraude, sont 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

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.

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 :

- o 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 ;
- o 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 ;
- o 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'exitabilité 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

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 à 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.

Conformément à l'article 22 de la directive AIFM, il est précisé que la politique de rémunération de gestion se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Pour chaque bénéficiaire, les rémunérations brutes répondent à des critères objectifs et sont attribuées annuellement sur la base de critères spécifiques et des objectifs individuels de CORUM Asset Management. Les critères financiers et non financiers et les objectifs définis lors des entretiens annualisés :

- o pour les gérants, dirigeants et directeurs : performance, rentabilité des activités et fidélisation des clients ;
- o pour l'équipe Commerciale et Marketing : implication et explication de l'offre, accompagnement et fidélisation des clients ;
- o pour l'équipe Conformité et Contrôle interne : respect des contrôles réalisés ou supervisés par elle-même ;
- o un prestataire externe indépendant, non-remboursé, des anomalies détectées ;
- o pour les autres directeurs : performance et réalisation des objectifs fixés sur l'atteinte de résultats de la société de gestion.

Conformément à la directive précitée, une politique de rémunération variable de certaines fonctions 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 5 815 583 ETP (équivalent temps plein) sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 5 100 000 ETP et de rémunérations variables à hauteur de 715 583 ETP.

Le montant agrégé des rémunérations des cadres et des collaborateurs de CORUM Asset Management est de 12 133 k€. Les activités ont une incidence significative sur le risque de votre SCPI s'établissant à 2 133 k€.



PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

DU 18 AVRIL 2023

L'Assemblée Générale après avoir constaté que l'assemblée générale a été convoquée conformément aux statuts – « Nominations du Conseil de surveillance » – a décidé de se réunir en Assemblée Générale Mixte le 18 février 2023, à 10 heures, au moins, douze au plus », décide de maintenir en vigueur les statuts 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 que pour un nombre de candidats au maximum de huit (8) postes, le candidat qui est proposé à l'Assemblée Générale de surveillance est élu. En conséquence, sous réserve de l'adoption de la présente résolution, seuls les huit (8) candidats ayant obtenu 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 seront élus. La liste des candidats ci-dessous seront nommés membres du Conseil de surveillance :

- Membre sortant se représentant (par ordre alphabétique) : **CRESPIN Jérôme**, propriétaire de 288,27 parts, au 17 rue Jean Gabin, 69740 Genas, né le 15/05/1968, chef de projet
- **FERRE Jean-Charles**, propriétaire de 101 parts, au 9 rue d'Aumale, 75009 Paris, né le 24/05/1968, chef d'entreprise
- **GUILLAUME CONJARD PATRIMOINE ET DÉVELOPPEMENT**, représentée par **CONJARD PÉMENT SARL**, représentée par **CONJARD PÉMENT SARL**, propriétaire de 358 parts, sise au 789 route de Saillat, 38780 Oytier-Saint-Oblas
- **MARCHAND Franck**, propriétaire de 121 parts, sise au 19 rue de la Saulnerie, 35410 Chateaugiron, né le 18 février 1968
- **NIQUET Sandrine**, propriétaire de 282 parts, demeurant au 66b Vanbrugh Park SE37JQ Londres, née le 17/05/1978

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'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 €.

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 :

- 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) ;
- 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

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



CORUM ET LA VOILE



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, 20 minutes et

L'intérêt pour votre épargne

Ce projet est une véritable vitrine de la marque d'attirer l'attention et la confiance de nouveaux investisseurs. Le choix, pour CORUM L'Épargne, de détenir son IMOCA est justifié par le bénéfice financier en retirez en tant qu'épargnants. Expliquons-nous. Rappelons d'abord que lorsque nous finançons une opération de communication, nous ne sommes pas de le faire avec votre épargne. En effet, ces dépenses sont pas financées avec la part de votre épargne mais par une mission de faire fructifier. Vous nous aidez pour la gestion des produits d'épargne dans





CORUM
EURION

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

www.corum.fr