RAPPORT ANNUEL 2024

L'essentiel de votre épargne

CORUM
Eurion

Multi-locataires – Milan – Italie
Acquis le 18 janvier 2024

L'ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER | 4

01
LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE
L'essentiel de l'année 2024 | 8
Les distinctions | 10

02
SE DÉVELOPPER ET INNOVER
Le profil du patrimoine immobilier | 14
Une présence dans 8 pays de la zone euro | 16
Les immeubles acquis en 2024 | 17

03
LES ÉLÉMENTS FINANCIERS
Le marché des parts | 22
Les données financières | 23
Les comptes annuels de l'exercice 2024 | 26

04
RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
Rapport de la société de gestion | 40
Rapport du Conseil de surveillance | 42
Rapport du commissaire aux comptes | 43
Rapport spécial du commissaire aux comptes | 45
Rapport de la conformité et de l'audit interne | 46
Projets de résolutions à l'Assemblée Générale Mixte | 49

L'ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

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

2024 : une année décisive, dont votre épargne sort renforcée

En 2024, votre SCPI a une nouvelle fois tenu son objectif de rendement, une preuve de solidité remarquable pour une SCPI de son envergure. De plus, son patrimoine a pris de la valeur, malgré la baisse généralisée des prix sur le marché immobilier. Des indicateurs de fiabilité qui sont autant de bonnes nouvelles pour votre épargne.

Les taux ont confirmé leur baisse en 2024

S'il est peut-être encore un peu tôt pour affirmer que la guerre contre l'inflation est définitivement gagnée, une première bataille a bel et bien été remportée en 2024. Dans la majorité des pays occidentaux, l'inflation a en effet retrouvé des niveaux acceptables[1]. En décembre 2024, elle s'élevait à 2,4 %[2] sur un an dans la zone euro, à comparer au pic de 10,6 %[2] enregistré en octobre 2022. L'action des banques centrales (ces institutions chargées de piloter la politique monétaire d'un État ou d'une zone économique) pour brider l'inflation aura donc porté ses fruits.

Revers de la médaille : le coup de frein sévère imposé à l'économie européenne pour juguler l'inflation a plongé certains pays dans la récession. C'est le cas de l'Allemagne. La France est sur un fil. Par ailleurs, depuis octobre 2024, l'inflation a tendance à stagner, voire à légèrement repartir à la hausse[2]. La situation reste donc fragile.

Un objectif de performance tenu pour la 5e année consécutive

C'est dans ce contexte encore hésitant que votre SCPI a poursuivi sa route en 2024, avec à son actif plusieurs faits notables.

Premier constat : CORUM Eurion a dégagé l'an dernier un rendement de 5,53 %. Elle tient donc son objectif de rendement de 4,5 % pour la 5e année consécutive.

Avec plus de 1 milliard d'euros gérés pour plus de 37 000 épargnants, CORUM Eurion fait aujourd'hui partie des SCPI d'envergure. Sa capacité à tenir son objectif de rendement dans le temps est donc le reflet de l'approche opportuniste de CORUM dans toute l'Europe depuis plus d'une décennie, et du choix scrupuleux des locataires. Elle témoigne du travail quotidien des équipes en France et à l'étranger, dans les pays où votre SCPI dispose de bureaux locaux : ces équipes œuvrent au quotidien pour que vos immeubles soient remplis, par des entreprises solides qui paient leur loyer, et que nous puissions attendre ainsi dans de bonnes conditions le moment de les revendre.

La valeur de vos immeubles est en hausse

Autre constat en 2024 : alors que les prix immobiliers étaient orientés à la baisse, le patrimoine de votre SCPI a pris de la valeur. Cela confirme d'une part que votre SCPI sait sélectionner les opportunités à l'achat. Ainsi, en 2024, elle a continué de beaucoup investir, avec l'achat de 6 immeubles pour un total de 238 millions d'euros ; ces immeubles ont été acquis à prix décotés, comme en témoigne le rendement moyen à l'acquisition sur l'année, de 7,21 %[3]. D'autre part, rappelons que la qualité de gestion des équipes permet de conserver des niveaux d'occupation élevés, en l'occurrence 99,9 %[4] en 2024 pour CORUM Eurion. Une preuve de sa robustesse, d'autant plus intéressante que CORUM Eurion fait partie des « grosses » SCPI du marché avec plus de 1 milliard d'euros d'épargne gérés. Pour les épargnants, cette taille (on parle de « capitalisation » dans le jargon des SCPI) permet une réelle diversification des immeubles et des locataires. Autrement dit, elle est le gage d'une meilleure gestion du risque.

Premières ventes envisagées en 2025

Cette tendance à la hausse de la valeur des immeubles pourrait se poursuivre en 2025. En effet, la baisse des taux à laquelle nous assistons depuis plusieurs mois en France et en Europe est synonyme d'une probable remontée des prix immobiliers. Pourquoi ? Parce que le recours plus facile au crédit fait peu à peu revenir les acquéreurs sur le marché immobilier. Or, qui dit plus de concurrence, dit hausse des prix. Et ce à plus ou moins brève échéance : en immobilier, il faut toujours plusieurs semestres avant d'observer les répercussions d'un événement…

Pour CORUM Eurion, qui a désormais atteint 5 années d'existence, cette perspective pourrait ouvrir la voie à de premières ventes en 2025. À suivre donc… !

[1] Source : FMI – « Alors que l'inflation recule, l'économie mondiale a besoin d'un changement de cap sur trois fronts ».
[2] Source : Commission européenne.
[3] 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 (droit d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus). Les investissements réalisés par CORUM Eurion depuis sa création 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.
[4] Le taux d'occupation financier (TOF) comprend les loyers facturés et facturables, ainsi que les locaux sous franchise de loyer. Ce taux mesure la performance locative financière.

EV Charged et Concentrix International Europe
Amsterdam – Pays-Bas
Acquis le 12 août 2022

Multi-locataires – Boulogne-Billancourt – France
Acquis le 12 avril 2024

Philippe Cervesi
Associé – Président de CORUM Asset Management

Mélanie Ballu
Associée – Directrice des investissements et Directrice générale de Corum Asset Management

« Très bonne communication sur les actions/événements qui concernent chacun d'entre nous. Un retour personnalisé chaque mois. Les choses sont claires et précises, ce qui est très appréciable.

Joël C.

01
LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

Multi-locataires – Milan – Italie
Acquis le 18 janvier 2024

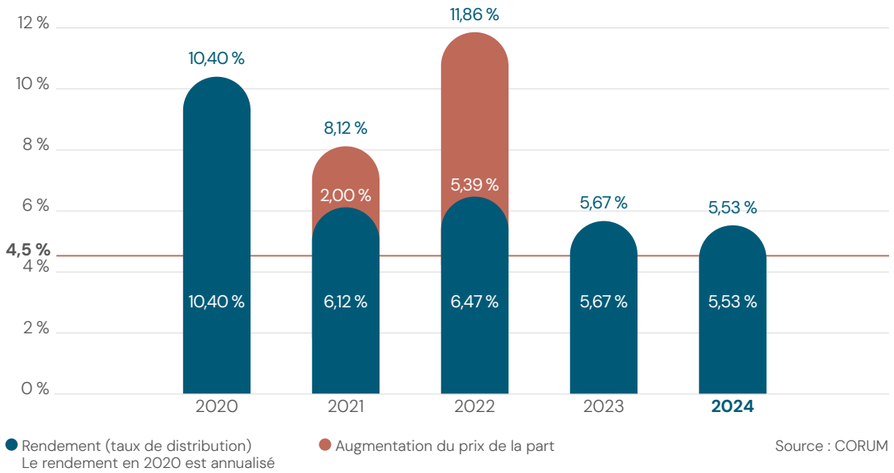
L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE 2024

Cinq ans de confiance et de performance

La performance réelle de votre SCPI CORUM Eurion

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

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



Rendement (taux de distribution)
Le rendement en 2020 est annualisé

Augmentation du prix de la part

Source : CORUM

Pour la cinquième année consécutive, votre SCPI affiche un rendement supérieur à l'objectif annoncé, avec 5,53 % pour l'année 2024. Cela en saisissant les opportunités jugées intéressantes, grâce à l'épargne et la confiance que vous continuez d'offrir à la SCPI CORUM Eurion et ses gérants.

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

LES CHIFFRES CLÉS

11,88 €

Dividende annuel brut par part en 2024

Les associés CORUM Eurion en jouissance sur l'ensemble de l'année 2024 ont perçu un dividende brut de 11,88 € par part.

6,36 %

Taux de rendement interne (TRI) sur 5 ans

Objectif de taux de rendement interne sur 10 ans : 6,5 %

Il 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.

5,53 %

Rendement (taux de distribution) de CORUM Eurion en 2024

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

37 368

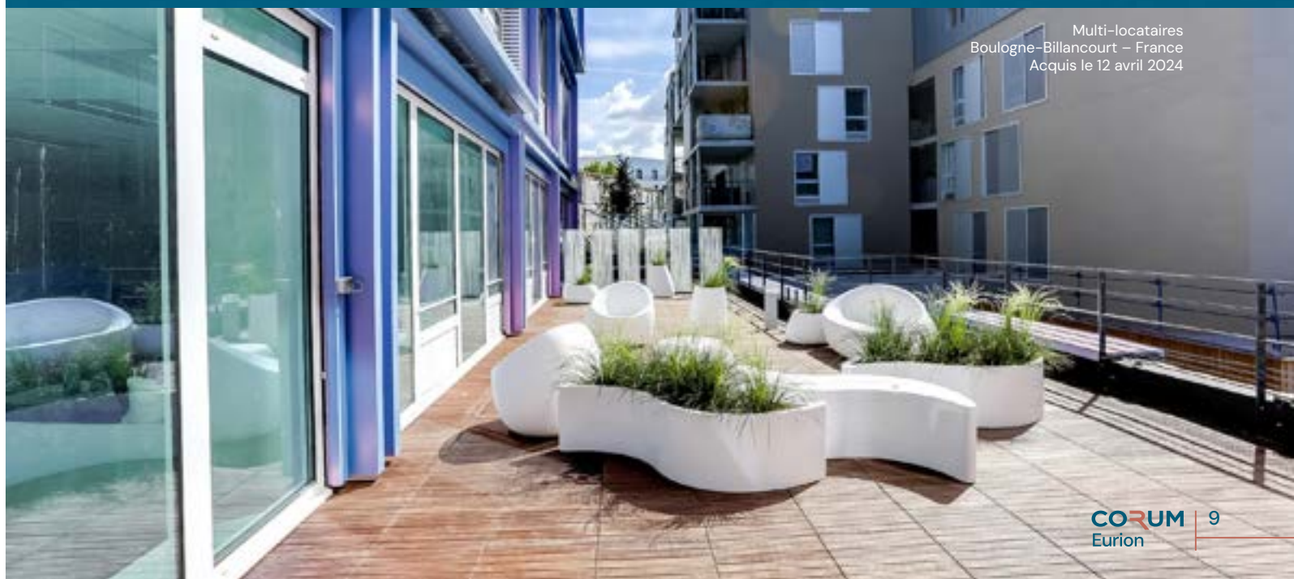
associés (+20 % vs 2023)

Votre SCPI compte désormais plus de 37 000 associés, nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez, soit 6 236 de plus que l'année dernière à la même période. Comptez sur nous pour continuer à offrir le meilleur à votre épargne !

1 326 M€

Capitalisation (+15 % vs 2023)

Il s'agit du nombre de parts au 31 décembre 2024 multiplié par le prix d'achat de la part à la même date. La capitalisation permet d'estimer la taille de CORUM Eurion. En d'autres termes, c'est aussi le montant d'épargne que vous nous avez confié depuis la création de votre SCPI.



Multi-locataires
Boulogne-Billancourt – France
Acquis le 12 avril 2024

LES DISTINCTIONS

Les SCPI CORUM primées par les experts du marché depuis leur création

En 13 ans, CORUM a été récompensée 85 fois pour la qualité de ses SCPI et de sa gestion.
En 2024, 4 nouveaux prix sont venus s'ajouter au palmarès de votre SCPI CORUM Eurion.

Gestion de Fortune
Victoires de la Pierre Papier

Depuis 2018, nos SCPI sont régulièrement primées par le magazine Gestion de Fortune. 2024 ne fait pas exception puisque nous avons reçu un prix dont nous sommes fiers, qui vient récompenser la qualité du service que nous vous délivrons.

- **Meilleur service aux investisseurs**

Mieux Vivre Votre Argent
Grand Prix des SCPI

Votre SCPI CORUM Eurion se fait remarquer pour ses performances passées, ses perspectives futures et son agilité de gestion par Mieux Vivre Votre Argent, qui la distingue avec le grand prix des SCPI dans la catégorie solidité financière.

- **Grand prix des SCPI dans la catégorie solidité financière**

Le Particulier
Les Victoires des SCPI

CORUM Eurion tire profit d'une stratégie opportuniste qu'elle continue d'appliquer en 2024 dans un marché où certains immeubles offrent des prix à l'achat plus bas et donc un potentiel d'appréciation dans les années à venir si les prix remontent… Cette stratégie se voit récompensée par Le Particulier.

- **Lauréat d'or dans la catégorie Jeunes SCPI**

Tout sur mes finances
Top d'Or

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

- **Communication – Bulletin d'information**

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

Fidelity, CIB – Dublin – Irlande
Acquis le 21 juillet 2023

02

SE DÉVELOPPER ET INNOVER

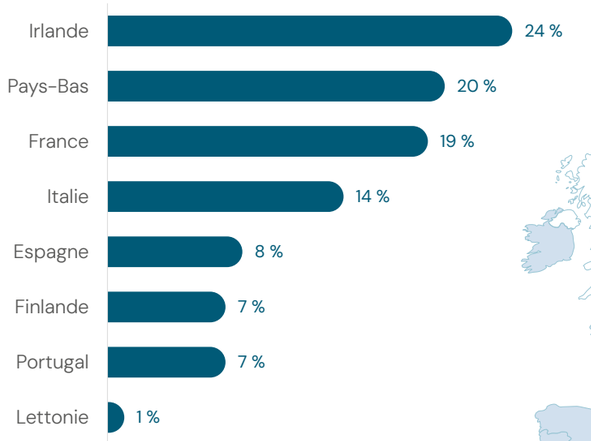
« Outre la performance, l'information est au cœur des préoccupations de CORUM, c'est rassurant de savoir comment évoluent les différents investissements.

Michel T.

Multi-locataires – Boulogne-Billancourt – France
Acquis le 12 avril 2024

LE PROFIL DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Répartition géographique
(en % de la valeur vénale)



Taux d'occupation financier (TOF)[1] et physique (TOP)[2] 2024

Taux d'occupation financier (TOF)

99,9 %

(dont 0,85 % de loyer sous franchise)

Soit 0,1 % en recherche de locataires

Taux d'occupation physique (TOP)

98,3 %

Taux de vacance physique : 1,7 %

Locaux vacants : 10 locaux

- **3** à Riga (2 089 m²)
- **2** à GoWest (1 962 m²)
- **1** à Dublin Watermarque (1 200 m²)
- **2** à In Situ (1 176 m²)
- **2** à Lichtenauerlaan (492 m²)[3]

[1] Il s'agit du rapport entre les loyers facturés et facturables (y compris les locaux sous franchise de loyer). Ce taux mesure la performance locative financière.
[2] Il s'agit de la moyenne des TOP trimestriels (surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus). Les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.
[3] Aucune vente au cours du 4e trimestre 2024 dont libération au 4e trimestre 2024.

LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

46
nombre d'immeubles

104
nombre de locataires

6,41
années, soit jusqu'en mai 2031
Durée moyenne pendant laquelle les locataires sont engagés à payer leur loyer

409 386 m²
superficie totale
(dont superficie vacante : 6 919 m²)

[4] Des locataires diversifiés sur plus d'une trentaine de secteurs d'activité : services financiers, énergie, pharmaceutique, jeux vidéo, vente en ligne, transports…

LA RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(en % de la valeur du patrimoine)

77 %
Bureau[4]

8 %
Hôtellerie

7 %
Industriel et logistique

7 %
Commerce

1 %
Éducation et loisirs

Multi-locataires
Milan – Italie
Acquis le 18 janvier 2024

UNE PRÉSENCE DANS 8 PAYS DE LA ZONE EURO

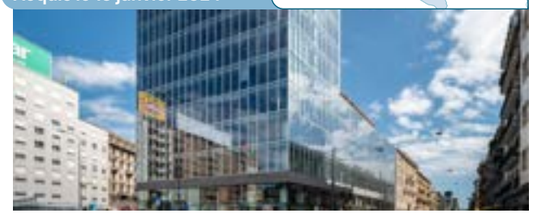
LES IMMEUBLES ACQUIS EN 2024

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

Italie

Multi-locataires
Milan

Acquis le 18 janvier 2024



Prix : 71 M€
Rendement à l'acquisition[1] : 7,2 %

Surface : 15 182 m²
Typologie : Bureau / Commerce
Durée du bail restant à courir : 6,4 ans
Locataires : Prima Assicurazioni, Coty, Airness, DM Droguerie…

France

Multi-locataires
Boulogne-Billancourt

Acquis le 12 avril 2024

Prix : 99 M€
Rendement à l'acquisition[1] : 7 %

Surface : 13 500 m²
Typologie : Bureau
Durée du bail restant à courir : 6,5 ans
Locataires : CFAO, COFEL, Delane…

Pour sa première acquisition 2024, CORUM Eurion fait les choses en grand, avec l'achat du Palazzo di Fuoco au cœur de Milan. Construit entre 1959 et 1962, l'immeuble devient immédiatement l'une des œuvres les plus représentatives du Milan du début des années 60, accueilli en grande pompe par le public et la presse de l'époque. Il est entièrement rénové entre 2018 et 2023 avec l'intégration des technologies les plus avancées. Grâce à sa grille lumineuse, par exemple, l'ensemble de la façade permet de communiquer avec les passants en affichant l'heure, la température et d'autres informations.

L'immeuble fait partie de la vie quotidienne des Milanais depuis 60 ans, puisqu'il se dresse sur la Piazzale Loreto, l'une des places principales de la ville située à l'extrémité de la plus longue rue commerçante. Cette artère accueille d'ailleurs la plus grande concentration de commerces de vêtements en Europe ! Une rue incontournable pour les Milanais donc, mais aussi pour les nombreux touristes. Sans mentionner le projet de développement à venir qui vise à faire de la place un environnement plus vert.

Six locataires occupent actuellement l'immeuble : 3 dans les espaces dédiés aux bureaux, Coty, Prima Assicurazioni et WeGreenIt, et 3 dans les espaces de commerce, Airness, DM Droguerie et PerDormire.

CORUM Eurion réalise son 3e investissement dans l'Hexagone en 7 mois, preuve que le marché français est redevenu compatible avec la stratégie opportuniste de votre SCPI. Son taux de rendement attractif de 7 % au jour de son achat témoigne d'une baisse importante des prix sur la première couronne parisienne. Un tel niveau de taux n'a d'ailleurs jamais été atteint ces 10 dernières années pour un immeuble de ce standing à Boulogne-Billancourt.

Situé en banlieue parisienne, cet immeuble bénéficie d'une excellente connexion aux différents transports publics avec notamment la ligne 9 à moins de 10 minutes à pied. Une situation qui va continuer de s'améliorer avec l'inauguration de la nouvelle ligne 15 à 800 mètres. Au-delà de son emplacement stratégique, il dispose d'une identité singulière avec sa façade aux reflets lilas et bleus. Construit en 2015, il répond à toutes les exigences récentes des utilisateurs de bureau. Ses espaces lumineux, ses hauteurs sous plafond généreuses, ses multiples terrasses et son restaurant d'entreprise moderne en font un lieu de travail idéal.

Il est loué à des locataires solides en mesure de créer de la valeur pour votre épargne. Représentant 65 % des loyers perçus, le Groupe CFAO, acteur historique du commerce sur le continent africain, en est l'occupant principal. Preuve de sa solidité : en 2023, il affiche un chiffre d'affaires de près de 8 milliards d'euros et emploie 22 600 collaborateurs sur plus de 40 pays.

[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 honoraire 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.

Pays-Bas

Multi-locataires
Hengelo

Acquis le 17 décembre 2024

Prix : 51 M€
Rendement à l'acquisition[1] : 7,5 %

Surface : 25 477 m²
Typologie : Commerce
Durée du bail restant à courir : 4 ans
Locataires : Twin Sport, Media Markt, Praxis

Cet ensemble commercial est situé dans la ville d'Hengelo, aux Pays-Bas, à quelques kilomètres seulement de la frontière allemande. Ce centre commercial à ciel ouvert bénéficie d'un emplacement stratégique au cœur d'une zone commerciale prisée, à proximité immédiate d'enseignes telles qu'Ikea, Bauhaus et McDonald's, qui attirent une clientèle fidèle et nombreuse.

Son emplacement à proximité de grands axes routiers le relie rapidement aux grandes villes néerlandaises, mais aussi à l'Allemagne. Une excellente desserte en transports publics permet aux visiteurs d'accéder facilement au parc commercial, qu'ils viennent en voiture ou en bus.

Construit entre 2003 et 2004, cet ensemble commercial s'étend sur 25 477 m², soit presque 4 terrains de foot, répartis en plusieurs magasins de tailles variées, allant de 750 m² à 4 800 m². Avec ses aménagements flexibles, cet ensemble commercial permet de répondre aux besoins d'une large gamme de locataires, de grandes enseignes aux acteurs locaux.

L'immeuble est entièrement occupé par 10 locataires, jugés solides, parmi lesquels Twin Sport, Media Markt, Praxis…

Portugal

Solinca Classic
Almada, Porto
& Rio Tinto

Acquis le 27 décembre 2024

Prix : 18 M€
Rendement à l'acquisition[1] : 7,5 %

Surface : 11 015 m²
Typologie : Loisirs
Durée du bail restant à courir : 25 ans
Locataire : Solinca Classic

Une première pour votre SCPI : l'acquisition de trois salles de sport à Almada, Porto et Rio Tinto au Portugal. Situées dans des zones urbaines résidentielles, elles bénéficient d'un passage régulier et répondent à la demande croissante des habitants pour des espaces dédiés au sport et au bien-être.

Ces salles sont occupées par un des leaders nationaux du fitness, Solinca Classic, connu pour ses 30 ans d'expérience et ses 57 établissements à travers le pays. Celui-ci est engagé à rester dans les locaux pour une durée de 25 ans. L'attractivité de ces salles de sport repose également sur leurs emplacements stratégiques. Elles sont situées au cœur de quartiers urbains dynamiques et très peuplés, leur offrant une fréquentation constante :

- **Almada, aux portes de Lisbonne**
  À moins de 20 minutes du centre-ville, cette salle se trouve dans un quartier animé mêlant résidences, bureaux et commerces, parmi lesquels des enseignes comme Lidl.
- **Porto, en plein cœur de la ville**
  Dans un quartier central et facilement accessible, cette salle attire une clientèle grâce à sa proximité avec les transports et son environnement résidentiel et commerçant.
- **Rio Tinto, un choix local**
  Située en périphérie de Porto, cette salle est au cœur d'une zone résidentielle dense, parfaite pour attirer une clientèle fidèle et régulière.

[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 honoraire 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.

Solinca Classic
Almada, Porto
& Rio Tinto – Portugal
Acquis le 19 décembre 2024

« Depuis que j'investis chez CORUM,
je suis pleinement satisfaite.
Mon contrat est clair, les rendements
correspondent à mes attentes
et la gestion est transparente.
La diversification des actifs et la
souplesse des options d'investissement
renforcent ma confiance.

Clémentine B.

03
LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

Fellowmind Finland Oy – Helsinki – Finlande
Acquis le 28 février 2023

LE MARCHÉ DES PARTS

Afin de faciliter votre lecture, les chiffres présentés dans ce rapport sont arrondis.
Nous vous rappelons que les chiffres cités ont trait aux années écoulées et que les performances passées ne présagent 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 01/01/2024 : 215 €
Prix de souscription de la part au 31/12/2024 : 215 €
Valeur nominale de la part : 160 €

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

Évolution du capital

	2024	2023	2022	2021	2020
Montant du capital nominal au 31/12 en k€	**986 747**	854 683	569 057	239 741	86 700
Nombre de parts au 31/12	**6 167 167**	5 340 442	3 556 609	1 498 383	541 878
Nombre d'associés au 31/12	**37 368**	31 132	19 801	8 632	3 107
Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année en k€	**23 069**	46 723	51 810	23 246	12 394
Prix d'entrée au 31/12 en €[1]	**215**	215	215	204	200

[1] Prix payé par le souscripteur.

Évolution du prix de la part

	2024	2023	2022	2021	2020
Prix de souscription au 01/01	**215 €**	215 €	204 €	200 €	200 €
Prix de souscription au 31/12	**215 €**	215 €	215 €	204 €	200 €
Dividende brut versé au titre de l'année[1]	**11,88 €**	12,19 €	13,19 €	12,23 €	20,79 €
Report à nouveau cumulé par part en jouissance moyen	**0,61 €**	0,01 €	0,01 €	0,01 €	0,00 €
Report à nouveau cumulé par part souscrite	**0,53 €**	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Taux de rendement interne[2]	**6,36 %**	NC	NC	NC	NC
Taux de distribution[3]	**5,53 %**	5,67 %	6,47 %	6,12 %	10,40 %
Variation du prix de la part[4]	**0,00 %**	0,00 %	5,39 %	2,00 %	0,00 %

[1] Le montant par part du dividende brut pour un associé en jouissance au 1er janvier de l'année.
[2] Taux de rendement interne calculé sur 5 ans, il mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de la part et des revenus distribués.
[3] Taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM Eurion.
[4] Variation du prix acquéreur de la part sur l'année, il correspond à l'écart entre le prix acquéreur au 31 décembre de l'année N et le prix acquéreur au 1er janvier de l'année N divisé par le prix acquéreur au 1er janvier de l'année N.

LES DONNÉES FINANCIÈRES

Chiffres clés

	2024		2023	
	Total (en k€)	Par part (en €)	Total (en k€)	Par part (en €)
1 – Compte de résultat[1]				
Produits de l'activité immobilière	114 016	21,43	82 997	22,93
Résultat de l'activité immobilière	86 676	16,29	54 451	15,05
Résultat de l'exercice	66 807	12,45	44 186	12,21
2 – Valeurs bilancielles[2]				
Capital social	986 747	160,00	854 683	160,04
Total des capitaux propres	1 068 459	173,25	923 539	172,93
Immobilisations locatives	1 163 292	188,63	936 679	175,39
Titres, parts et actions des entités contrôlées	87 738	14,23	88 096	16,50
Total de l'état du patrimoine	1 068 459	173,25	923 539	172,93
3 – Autres informations				
Résultat distribuable[1]	66 807	12,45	44 186	12,21
Dividende[3]	63 591	11,88	44 161	12,19
4 – Patrimoine[2]				
Valeur vénale des immeubles	1 321 315	214,25	1 066 495	199,70
Valeur comptable	1 068 459	173,25	923 539	172,93
Valeur de réalisation	1 139 429	184,76	966 044	180,89
Valeur de reconstitution	1 414 056	229,29	1 192 124	223,23

[1] Les montants par part sont fonction du nombre moyen de parts en jouissance à la fin de l'exercice.
[2] Les montants par part sont fonction du nombre de parts souscrites à la fin de l'exercice.
[3] Le dividende 2024 par part distribué se compose du dividende d'exploitation (11,87 €) et de produits financiers (0,01 €).

Multi-locataires – Milan – Italie
Acquis le 18 janvier 2024

Évolution par part des résultats financiers (en €)

	2024	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	17,01	98,4 %	15,58	99,6 %	17,61	99,8 %	15,25	99,2 %	24,29	98,6 %
Produits financiers[1]	0,01	0,01 %	0,01	–	–	–	–	–	–	–
Produits divers	0,22	1,3 %	0,02	0,1 %	0,03	0,2 %	0,12	0,8 %	0,33	1,4 %
Transfert de charges	0,04	0,2 %	0,06	0,3 %	–	–	0,00	–	0,00	–
Total des revenus[2]	**17,28**	**100 %**	**15,66**	**100 %**	**17,64**	**100 %**	**15,36**	**100 %**	**24,63**	**100 %**
Commission de gestion	2,11	12,2 %	1,93	12,3 %	2,18	12,4 %	1,81	11,8 %	2,98	12,1 %
Autres frais de gestion	0,54	3,1 %	0,42	2,7 %	0,59	3,3 %	0,90	5,9 %	1,80	7,3 %
Entretien du patrimoine	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Charges financières	1,31	7,6 %	0,53	3,4 %	0,81	4,6 %	0,06	0,4 %	–	–
Charges locatives non récupérables	0,95	5,5 %	0,52	3,4 %	0,59	3,3 %	0,29	1,9 %	–	–
Sous-total des charges externes	**4,92**	**28,5 %**	**3,40**	**21,7 %**	**4,17**	**23,7 %**	**3,06**	**19,9 %**	**4,78**	**19,4 %**
Amortissements nets[3]	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Provisions nettes[3]	–	–	0,05	0,3 %	0,24	1,3 %	0,32	2,1 %	0,01	–
Sous-total des charges internes	**–**	**–**	**0,05**	**0,3 %**	**0,24**	**1,3 %**	**0,32**	**2,1 %**	**0,01**	**–**
Total des charges[4]	**4,92**	**28,5 %**	**3,45**	**22,0 %**	**4,41**	**25,0 %**	**3,38**	**22,0 %**	**4,79**	**19,4 %**
Résultat courant	**12,36**	**71,5 %**	**12,21**	**78,0 %**	**13,24**	**75,0 %**	**11,98**	**78,0 %**	**19,84**	**80,6 %**
Résultat exceptionnel	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Variation du report à nouveau	-0,62	-3,6 %	-0,02	-0,1 %	-0,01	–	-0,01	-0,1 %	-0,02	-0,1 %
Revenus distribués avant prélèvements fiscaux et sociaux	**11,74**	**68,0 %**	**12,19**	**77,9 %**	**13,23**	**75,0 %**	**11,97**	**77,9 %**	**19,82**	**80,5 %**
Revenus distribués après prélèvements fiscaux et sociaux	**11,74**	**68,0 %**	**12,19**	**77,9 %**	**13,23**	**75,0 %**	**11,97**	**77,9 %**	**19,82**	**80,5 %**

[1] Avant prélèvements fiscaux et sociaux.
[2] Hors prélèvements sur la prime d'émission.
[3] Dotation de l'exercice diminuée des reprises.
[4] Hors amortissements, frais et commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission.

Emploi des fonds (en k€)

	2024	Variation	2023
+ Fonds collectés	1 295 796	179 235	1 116 562
+ Emprunts	186 625	72 625	114 000
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	73 355	14 462	58 893
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	157 242	23 069	134 173
- Achats/cessions d'immeubles et travaux immobilisés	1 251 030	226 255	1 024 775
+ Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	–	–	–
- Acomptes sur futures acquisitions	–	-8 553	8 553
Sommes restant à investir	**794**	**-11 927**	**4 168**

Tableau de financement (en k€)

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

	2024	2023
Valeurs disponibles au début de l'exercice	**7 523**	**21 957**
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	66 807	44 186
Cessions d'actifs[1]	–	–
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	141 703	314 178
Régularisation des immobilisations incorporelles	–	–
Variation des dettes hors solde sur dividendes	121 235	82 179
Dotations aux provisions	9 041	5 348
Total des ressources	**338 786**	**445 892**
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	30 049	12 061
Acquisitions d'immeubles	226 255	399 319
Solde du dividende de l'exercice précédent	44	19
Acomptes sur dividendes de l'exercice	63 591	44 161
Reprise d'amortissements et de provisions	8 126	4 765
Total des emplois	**328 065**	**460 325**
Valeurs disponibles en fin d'exercice	**18 244**	**7 523**

[1] Plus-values sur cessions d'actifs, nettes des honoraires de la société de gestion.

Solinca Classic
Almada, Porto & Rio Tinto – Portugal
Acquis le 19 décembre 2024

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2024

Comptes

État du patrimoine (en k€)

	2024		2023	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives	1 163 112	1 235 335	936 499	978 215
Immobilisations en cours	180	180	180	180
Titres de participation	87 738	85 800	88 096	88 100
Provisions liées aux placements immobiliers	-685	-	-785	-
Total des placements immobiliers	**1 250 345**	**1 321 315**	**1 023 991**	**1 066 495**
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	17 562	17 562	2 316	2 316
Autres créances	17 911	17 911	19 471	19 471
Placements et disponibilités	18 244	18 244	7 523	7 523
Provisions pour risques et charges	-4 265	-4 265	-3 726	-3 726
Dettes financières	-189 981	-189 981	-116 921	-116 921
Dettes d'exploitation	-33 993	-33 993	-9 491	-9 491
Total des autres actifs et passifs d'exploitation	**-174 523**	**-174 523**	**-100 828**	**-100 828**
Total des comptes de régularisation actif et passif	**-7 363**	**-7 363**	**377**	**377**
Capitaux propres comptables	**1 068 459**	**-**	**923 539**	**-**
Valeur estimée du patrimoine[1]	**-**	**1 139 429**	**-**	**966 044**

[1] Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier (anciennement article 11 de la loi n° 701300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1er juillet 1971.

Tableau de variation des capitaux propres (en k€)

	Ouverture au 01/01/2024	Mouvements 2024	Clôture au 31/12/2024
Capital	**854 683**	**132 064**	**986 747**
Capital souscrit	854 683	132 064	986 747
Prime d'émission nette	**68 812**	**9 639**	**78 451**
Primes d'émission HT	261 878	47 171	309 049
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-193 066	-37 531	-230 597
Écarts d'évaluation	**-**	**-**	**-**
Réserves et report à nouveau	**19**	**25**	**44**
Résultat de l'exercice	**-**	**-**	**-**
Résultat au 31/12/23	44 186	-44 186	-
Acomptes sur distribution au 31/12/23	-44 161	44 161	-
Résultat au 31/12/24	-	-	-
Acomptes sur distribution au 31/12/24	-	-63 591	-63 591
Total des capitaux propres	**923 539**	**144 920**	**1 068 459**

Engagement hors bilan (en k€)

	31/12/2024	31/12/2023
Dettes garanties	167 125	163 100
Engagements donnés sur les placements immobiliers	-	-
Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers	-	-
Garanties données	-	-
Garanties reçues	-31 808	-65 028
Aval, cautions	-	-

Compte de résultat (en k€)

	2024	2023
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	90 479	56 364
Charges facturées	7 799	2 732
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	1 176	79
Reprise de provisions	100	229
Transfert de charges immobilières	14 462	23 593
Total I : produits immobiliers	**114 016**	**82 997**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	7 799	2 732
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotation aux provisions pour gros entretiens	-	322
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	19 464	25 421
Charges sur acquisitions non réalisées	77	71
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
Total II : charges immobilières	**27 340**	**28 546**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**86 676**	**54 451**

...

Compte de résultat (en k€) (suite)

Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissements d'exploitation	–	–
Reprise de provisions d'exploitation	8 027	4 535
Transferts de charges d'exploitation[1]	25 086	46 942
Reprises de provisions pour créances douteuses	–	–
Total I : produits d'exploitation	**33 112**	**51 477**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion[2]	34 103	53 314
Charges d'exploitation de la société	–	–
Diverses charges d'exploitation	2 888	1 516
Dotations aux amortissements d'exploitation	–	–
Dotations aux provisions d'exploitation	8 946	4 943
Dépréciation des créances douteuses	95	83
Total II : charges d'exploitation	**46 031**	**59 856**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	**-12 919**	**-8 378**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	–	–
Produits d'intérêts des comptes courants	–	–
Autres produits financiers	38	22
Reprise de provisions sur charges financières	–	–
Total I : produits financiers	**38**	**22**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	6 988	1 908
Charges d'intérêts des comptes courants	–	–
Autres charges financières	–	–
Dépréciations	–	–
Total II : charges financières	**6 988**	**1 908**
Résultat financier C = (I-II)	**-6 950**	**-1 886**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	–	–
Reprise de provisions exceptionnelles	–	–
Total I : produits exceptionnels	**–**	**–**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	–	–
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	–	–
Total II : charges exceptionnelles	**–**	**–**
Résultat exceptionnel D = (I-II)	**–**	**–**
Résultat net (A+B+C+D)	**66 807**	**44 186**

[1] Les transferts de charges d'exploitation correspondent essentiellement aux commissions de souscription.
[2] Dont les commissions de souscription pour 23 069 k€ en 2024 et 46 723 k€ en 2023.

Annexe aux comptes

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

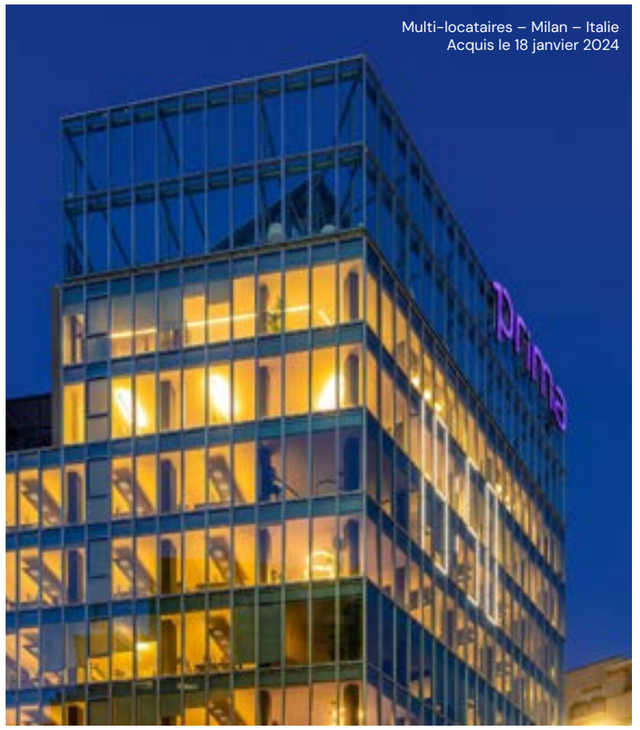
- aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable général, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° de l'article L. 214-1 et aux articles L. 214-86 à 214-120 du Code monétaire et financier et aux adaptations prévues par le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 homologué par arrêté du 7 juillet 2016.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n° 2016-03, les états financiers annuels des SCPI sont constitués par :

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

Dérogations

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



Multi-locataires – Milan – Italie
Acquis le 18 janvier 2024

Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans l'état du patrimoine (valeurs bilancielles) pour leur coût d'acquisition augmenté, le cas échéant, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03.

Valeurs vénales des immeubles

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

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

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

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

- la méthode de comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes et comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut, qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Valorisation des titres de participation détenus

Les titres de participation de sociétés contrôlées figurant dans l'état du patrimoine, colonne valeurs bilancielles, sont inscrits au coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires).

La valeur estimée des titres de participation de sociétés contrôlées résulte des mêmes méthodes de calcul effectuées par l'expert pour l'évaluation de l'ensemble du patrimoine immobilier.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les frais d'acquisition sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission conformément aux dispositions statutaires.

Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres

Informations relatives aux actifs immobilisés (en k€)

	Valeurs brutes au 01/01/2024	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes au 31/12/2024
Terrains et constructions locatives	929 861	225 455	-	1 155 316
Immobilisations en cours	180	-	-	180
Frais d'acquisition	6 638	1 158	-	7 796
Titres de participation	88 096	-358	-	87 738
Total	**1 024 775**	**226 255**	**-**	**1 251 030**

Détail des immobilisations en cours (en k€)

	2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Riga Kungu	180	180
Total	**180**	**180**

État des provisions pour gros entretiens (en k€)

	Provision au 01/01/2024	Dotation		Reprise		Provision au 31/12/24
		Immeubles acquis	Patrimoine existant	Immeubles acquis	Patrimoine existant	
Montant	785	-	-	-	100	685

	Date début	Montant provision
Dépenses prévisionnelles sur N+1	01/01/25	150
Dépenses prévisionnelles sur N+2	01/01/26	276
Dépenses prévisionnelles sur N+3	01/01/27	157
Dépenses prévisionnelles sur N+4	01/01/28	53
Dépenses prévisionnelles sur N+5	01/01/29	49
Total		**685**

Immobilisations financières

Les titres de participation détenus[1] se décomposent comme suit au 31 décembre 2024.

Société détenue (en k€)	Date acquisition	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat 2024	Capitaux propres	Quote-part détenue
Outotec	29/12/2021	73 977	72 700	18 330	-	44 919	100 %
Helsinki Takkatie	28/02/2023	13 761	13 100	4 040	-	11 407	100 %
Total		**87 738**	**85 800**	**22 370**	**-**	**56 326**	

[1] Contrôlés au sens du règlement ANC 2016-03.

Les titres détenus par CORUM Eurion sont relatifs à des sociétés MREC localisées en Finlande (Mutual Real Estate Companies). En Finlande, la propriété immobilière est souvent organisée par le biais de la propriété indirecte via le véhicule d'investissement immobilier MREC (cf. page 36).

Autres immobilisations financières (en k€)

Néant.

Dettes financières (en k€)

Décomposition des postes du bilan	2024	2023
Emprunts	186 625	114 000
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	**186 625**	**114 000**
Total des dépôts de garantie reçus	**2 102**	**1 984**
Total des intérêts courus	**1 254**	**937**
Total des dettes financières	**189 981**	**116 921**

Détail des emprunts (en k€)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixes	**-**	**-**	**44 800**	**44 800**
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	44 800	44 800
Emprunts à taux variables	**-**	**72 625**	**69 200**	**141 825**
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	72 625	69 200	141 825
Total	**-**	**72 625**	**114 000**	**186 625**

Ratio d'endettement (en k€)

	2024	2023
Emprunts bancaires	186 625	114 000
Engagements immobiliers	-	-
Valeur de réalisation	1 139 429	966 044
Ratio d'endettement	**16 %**	**12 %**

Fellowmind Finland Oy
Helsinki – Finlande
Acquis le 28 février 2023

Informations relatives aux capitaux propres

Aucune plus ou moins-values sur cessions d'immeubles n'a été réalisée.

Résultat de l'exercice (en k€)

	2024	2023
Résultat de l'exercice	**66 807**	**44 186**
Report à nouveau consommé	-	-
Distribution des acomptes sur dividendes de janvier à décembre	63 591	44 161
Total du report à nouveau	**3 216**	**25**

Valeurs de la société au 31 décembre 2024

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

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

Ces valeurs se sont établies pour 6 167 167 parts au 31 décembre 2024.

	2024 (en k€)	2024 par part (en €)	2023 (en k€)	2023 par part (en €)
Placements immobiliers	1 250 345		1 023 991	
Autres actifs nets[1]	-181 886		-100 451	
Valeur comptable	**1 068 459**	**173,25**	**923 539**	**172,93**
Valeur vénale des immobilisations locatives	1 321 315		1 066 495	
Autres actifs nets[2]	-181 886		-100 451	
Valeur de réalisation	**1 139 429**	**184,76**	**966 044**	**180,89**
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice	104 940		83 025	
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	169 687		143 055	
Valeur de reconstitution	**1 414 056**	**229,29**	**1 192 124**	**223,23**

[1] Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net moins 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 de chaque année.

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

Détail des créances

Décomposition des postes du bilan (k€)	2024	2023
Créances locataires et comptes rattachés		
Créances locataires	17 645	2 303
Créances douteuses	102	102
Dépréciation des créances locataires	-186	-90
Total des créances locataires et comptes rattachés	**17 562**	**2 316**
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	12 384	17 371
Syndics	-	-
Associés créances	883	2
Fournisseurs débiteurs	4 276	2 087
Autres débiteurs	-365	12
Total des autres créances	**17 911**	**19 471**

Détail des dettes

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2024	2023
Emprunts	186 625	114 000
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	**186 625**	**114 000**
Total des dépôts de garantie reçus et intérêts courus	**3 356**	**2 921**
Locataires créditeurs	8 498	-
Créditeurs divers	996	-
Fournisseurs et comptes rattachés	10 434	-2 747
État et autres collectivités	1 871	3 454
Associés créditeurs	4 247	6 247
Dettes sur distribution	7 947	2 537
Total des dettes d'exploitation	**33 993**	**9 491**

Détail des comptes de régularisation

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2024	2023
Charges constatées d'avance	1 904	1 742
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	2 445	384
Produits constatés d'avance	-11 712	-1 749
Total des comptes de régularisation actif et passif	**-7 363**	**377**

Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière (en k€)

	2024	2023
Loyers	90 479	56 364
Charges facturées	7 799	2 732
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	1 176	79
Reprise de provisions	100	229
Transfert de charges immobilières	14 462	23 593
Total I : produits immobiliers	**114 016**	**82 997**

Les loyers et les charges facturées représentent 86 % des produits liés à l'activité.
Les transferts de charges immobilières correspondent aux droits d'enregistrement.

Charges de l'activité immobilière (en k€)

	2024	2023
Charges ayant leur contrepartie en produits	7 799	2 732
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotation aux provisions pour gros entretiens	-	322
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	19 464	25 421
Charges sur acquisitions non réalisées	77	71
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
Total II : charges immobilières	**27 340**	**28 546**

Les charges de l'activité immobilière se décomposent :
- des charges ayant leur contrepartie en produits (charges refacturées) pour 7 799 k€ ;
- des charges sur acquisitions non réalisées pour 77 k€.

Les autres charges immobilières pour un montant de 19 464 k€ correspondent aux intérêts sur emprunts affectés à des acquisitions d'actifs, aux charges non récupérées et aux droits d'enregistrement liés aux acquisitions de l'exercice.

Produits d'exploitation de la société

Les produits d'exploitation d'un montant de 33 112 k€ sont constitués :
- du poste de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 25 086 k€ correspondant essentiellement aux commissions de souscription ;
- de reprises de provisions d'exploitation pour un montant de 8 027 k€.

Charges d'exploitation de la société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion a perçu, au titre de l'exercice 2024, 34 103 k€ décomposés comme suit :
- 12,40 % HT des produits locatifs HT et produits financiers nets encaissés au titre des honoraires de gestion, soit 11 034 k€ ;
- 12 % TTI du prix de souscription, soit 23 069 k€.

Les autres charges d'exploitation d'un total de 11 929 k€ sont constituées principalement de :
- honoraires et frais divers pour 183 k€ ;
- publicités pour 186 k€ ;
- services bancaires pour 239 k€ ;
- taxes diverses pour 226 k€ ;
- autres charges d'emprunt pour 2 017 k€ ;
- provisions pour risques et charges pour 8 946 k€ ;
- dépréciation des créances douteuses pour 95 k€.

Résultat financier

Le résultat financier s'établit à -6 950 k€ et est principalement constitué de charges d'intérêts d'emprunts.

Résultat exceptionnel

Néant.

Autres informations

Engagements hors bilan

Dettes garanties (en k€)

Ligne de crédit	Type de garanties	Actifs	Montants des garanties données
BayernLB	Hypothèque inscrite	Palazzo Di Fuoco, NH Lingotto, Amazon Udine	126 100
Crédit Agricole 2	Hypothèque inscrite	In Situ	110 140
BPI1	Hypothèque inscrite	Orange Montpellier	60 000
BPI2	Hypothèque inscrite	B&B Roissy, B&B Rueil, B&B Saint-Denis, B&B Vélizy	62 580

Cautions/garanties reçues de la part des locataires

Les garanties reçues correspondent aux engagements pris par nos locataires en cas d'impayé.
Ces engagements sont de différents types, à savoir :
- caution ou garantie de la maison mère ;
- garanties bancaires.

Informations au titre des opérations sur les entreprises liées

Néant.

Tableau de composition du patrimoine (en k€)

	2024		2023	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureau	1 000 029	1 044 395	837 352	859 990
Hôtellerie	89 000	98 480	89 000	98 910
Commerce	62 200	62 790	16 200	16 085
Industriel et logistique	75 405	92 240	75 405	91 330
Éducation et loisirs	16 600	23 230	-	-
Total	**1 243 234**	**1 321 135**	**1 017 957**	**1 066 315**

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/24

Région	Typologie dominante	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient en k€	Estimation 2024 en k€
Espagne							
	Bureau						
	Wood	10 775	25/03/2021	31 261	731	30 530	**34 100**
	Barcelone PSJ	3 734	16/07/2021	16 638	455	16 183	**17 100**
	Project Wing – JC 16	8 373	29/07/2022	26 661	511	26 150	**26 200**
	Industriel et logistique						
	Amazon Tarragone	18 635	02/02/2023	21 437	591	20 845	**28 500**
Finlande							
	Bureau						
	Outotec	14 376	29/12/2021	75 715	1 738	73 977	**72 700**
	Helsinki Takkatie	4 966	28/02/2023	14 155	393	13 761	**13 100**
France							
	Bureau						
	Montpellier Cassiopée	6 160	22/12/2023	16 585	1 085	15 500	**16 090**
	Montpellier Orange	16 500	22/12/2023	58 346	1 046	57 300	**60 000**
	Boulogne-Billancourt In Situ	13 542	12/04/2024	99 078	6 578	92 500	**110 140**
	Hôtellerie						
	B&B Roissy	6 243	03/10/2023	12 235	881	11 354	**13 190**
	B&B Rueil	4 371	03/10/2023	14 457	1 038	13 420	**13 560**
	B&B Vélizy	5 309	24/10/2023	12 597	908	11 689	**12 260**
	B&B Saint-Denis	8 167	03/10/2023	22 088	1 551	20 537	**23 570**
	B&B Montpellier	1 888	22/12/2023	5 353	353	5 000	**5 700**
Irlande							
	Bureau						
	Sandyford – Dublin	4 508	12/05/2020	19 030	1 500	17 530	**17 230**
	Citywest – Dublin	4 905	30/10/2020	22 810	2 010	20 800	**20 250**
	Citrix – Dublin	4 744	16/06/2021	20 981	1 661	19 320	**17 170**
	Marshalsea	4 026	23/12/2021	25 640	2 040	23 600	**21 950**
	Thomas Street	1 546	05/08/2022	14 598	1 198	13 400	**12 815**
	Watermarque – Dublin	9 767	30/09/2022	100 122	7 601	92 521	**93 880**
	F1 - Cherrywood	6 408	29/06/2023	36 009	2 609	33 400	**34 000**
	Georges Quay House	9 720	21/07/2023	87 677	6 677	81 000	**83 970**
	Commerce						
	Aldi Cork	1 673	25/03/2020	6 110	510	5 600	**5 535**
	Aldi Sandyford	1 854	17/12/2021	11 541	941	10 600	**10 550**
Pays-Bas							
	Bureau						
	Lichtenauerlaan 80	3 309	20/04/2021	9 466	755	8 711	**7 460**
	KPMG	6 092	26/11/2021	25 816	2 042	23 774	**22 955**
	Triple Q	5 108	30/11/2021	18 682	1 577	17 105	**13 910**
	Den Bosch	12 372	28/07/2022	50 434	3 934	46 500	**42 800**
	GoWest	17 695	12/08/2022	71 350	5 388	65 961	**68 100**
	Heerleen APG	41 713	27/03/2023	50 338	4 838	45 500	**50 075**
	Commerce						
	Westermaat Hengelo	25 454	17/12/2024	51 042	5 042	46 000	**46 705**
	Industriel et logistique						
	No Excess – Amsterdam	3 709	10/09/2020	5 305	425	4 880	**5 200**
Lettonie							
	Bureau						
	Riga	2 761	13/11/2020	10 794	268	10 526	**10 000**

...

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/24 (suite)

Région	Typologie dominante	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient en k€	Estimation 2024 en k€
Italie							
	Bureau						
	Milan	5 280	18/12/2020	6 914	210	6 704	**8 800**
	Galeno 36	5 985	31/05/2021	19 846	846	19 000	**22 300**
	Milan VW	10 648	21/04/2022	36 606	881	35 725	**38 500**
	Palazzo Di Fuoco	15 182	18/01/2024	71 637	1 589	70 047	**80 200**
	Hôtellerie						
	NH Lingotto	10 610	13/11/2023	28 570	1 570	27 000	**30 200**
	Industriel et logistique						
	Amazon Udine	4 184	02/02/2023	14 689	735	13 955	**15 700**
Portugal							
	Bureau						
	GreenPark	2 450	29/10/2021	7 084	612	6 472	**8 500**
	Heroismo	6 188	17/05/2022	17 759	1 407	16 352	**20 100**
	Industriel et logistique						
	Fuel Fusion SLB	14 333	20/12/2022	10 092	767	9 325	**10 000**
	Ribeirão Log	33 111	12/10/2023	28 737	2 337	26 400	**32 840**
	Éducation et loisirs						
	Solinca Alamada	3 279	27/12/2024	5 291	391	4 900	**6 700**
	Solinca Constituição	2 965	27/12/2024	5 938	438	5 500	**7 780**
	Solinca Rio Tinto	4 771	27/12/2024	6 692	492	6 200	**8 750**
	Total	**409 386**		**1 324 386**	**81 152**	**1 243 234**	**1 321 135**

Frais relatifs à la gestion de votre épargne

	Taux	Base	Montants 2024
Commission de souscription	12 % TTI	Prix de souscription	23 069 k€
Commission de gestion en zone euro	12,40 % HT	Loyers HT encaissés et produits financiers nets	11 034 k€
Commission de cession de part	0 €	Montant forfaitaire pour toute cession	NA
Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers	5 % TTI	Prix de vente net vendeur, si la plus-value est supérieure à 5 % (du prix de vente)	-

Multi-locataires – Milan – Italie
Acquis le 18 janvier 2024

« Mon conseiller CORUM s'est toujours rendu disponible au besoin, que ce soit pour des renseignements ou bien lors d'une nouvelle souscription à crédit via leur partenaire. Les performances annoncées sont bien réelles et c'est pour moi un placement sûr et rentable sans investir dans un bien immobilier locatif avec gestion plus délicate et risque de mauvais locataire.

Geoffrey T.

04

RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Multi-locataires – Boulogne-Billancourt – France
Acquis le 12 avril 2024

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Caractéristiques principales au 31 décembre 2024

- Capital nominal 987 M€
- Distribution 2024 (par part) 11,88 €
- Valeur IFI 2024* (par part) 189,20 €

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

- Capitalisation (en prix de souscription) 1 326 M€
- Nombre de parts 6 167 167
- Nombre d'associés 37 368
- Distribution estimée 2024 (par part) 9,68 €

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

Chaque immeuble acquis a fait l'objet d'une expertise au cours du mois de décembre 2024. Cette expertise est le fruit d'une analyse in situ de l'actif immobilier, d'une étude du marché immobilier comparable et de l'examen de la documentation juridique du bâtiment (baux, documents techniques, etc.).

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

Évolution des recettes locatives et des charges

Elles représentent près de 100 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2024. 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 entretiens.

L'ensemble des charges nettes représente 21,9 % des loyers quittancés de CORUM Eurion.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cession ou de retrait en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)
2020	28	0,10 %	-	< 1 mois	-
2021	2 673	0,49 %	-	< 1 mois	-
2022	5 263	0,35 %	-	10 jours	-
2023	27 275	0,77 %	-	10 jours	-
2024	66 692	1,31 %	-	10 jours	-

Occupation des immeubles

Mouvements et vacances locatives	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Superficie totale (m²)	409 386	344 197	166 211	86 603	22 804
Surface vacante (m²)	6 919	3 679	2 508	1 741	1 564
Taux d'occupation physique (TOP)[1]	98,3 %	99,1 %	98,6 %	96,59 %	98,3 %
Taux d'occupation financier (TOF)[2]	99,9 %	100,1 %	100,7 %	99,45 %	100 %

[1] Moyenne des TOP trimestriels (surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus). L'attention est attirée sur le fait que les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.
[2] Cumul des TOF trimestriels (loyers facturés/loyers facturables).

Les vacances constatées au 31 décembre 2024 sont les suivantes, toutes en cours de relocation :

- 3 à Riga (2 089 m²)
- 2 à GoWest (1 962 m²)
- 1 à Dublin Watermarque (1 200 m²)
- 2 à In Situ (1 176 m²)
- 2 à Lichtenauerlaan (492 m²)[1]

[1] Dont libération au 4e trimestre 2024.

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

	Bureau	Industriel et logistique	Commerce	Hôtellerie	Éducation et loisirs	Total
France	14,1 %	-	-	5,1 %	-	19,2 %
Europe	64,9 %	7,0 %	4,8 %	2,3 %	1,8 %	80,8 %
Total	**79,0 %**	**7,0 %**	**4,8 %**	**7,4 %**	**1,8 %**	**100 %**

Composition du patrimoine immobilier : surfaces en % du total

	Bureau	Industriel et logistique	Commerce	Hôtellerie	Éducation et loisirs	Total
France	8,7 %	-	0,2 %	6,3 %	-	15,2 %
Europe	53,3 %	18,1 %	8,1 %	2,6 %	2,7 %	84,8 %
Total	**62,0 %**	**18,1 %**	**8,3 %**	**8,9 %**	**2,7 %**	**100 %**

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes, et la gestion de notre société, pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

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

Le 4 mars 2025, le Conseil de surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés, notamment les honoraires versés à la société de gestion.

La SCPI CORUM Eurion a collecté, sur l'année 2024, 192 millions d'euros bruts. Au 31 décembre 2024, la capitalisation de CORUM Eurion s'élève à 1,326 milliard d'euros et la SCPI compte 37 368 associés.

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

Au cours de l'année 2024, tous les investissements ont été effectués en Europe : six immeubles acquis pour un total de 240 millions d'euros acte en main. Les immeubles acquis en 2024 sont à usage de bureau (63 %), commerce (29 %) et d'éducation et loisirs (7 %). Le taux de rendement moyen à l'acquisition pour ces investissements est de 7,2 % acte en main. La durée ferme moyenne des baux restant à courir est de 7,27 ans pour les nouveaux locataires.

Le patrimoine de la SCPI au 31 décembre 2024 est réparti entre huit pays de la zone euro : 24 % en Irlande, 20 % aux Pays-Bas, 19 % en France, 14 % en Italie, 8 % en Espagne, 7 % en Finlande, 7 % au Portugal et 1 % en Lettonie. Pris dans leur ensemble, les immeubles composant le patrimoine ont une valeur de 1,32 milliard d'euros.

Sur l'exercice 2024, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à 23,1 millions d'euros et les honoraires de gestion se sont élevés à 11 millions d'euros.

La stratégie d'investissement menée depuis la création de votre SCPI permet une diversification de votre SCPI tant en termes de localisation géographique que de typologie immobilière des acquisitions. Il est à préciser que ce patrimoine présente un taux d'occupation physique de 98,3 % et un taux d'occupation financier de 99,9 % (i.e. cumul des TOF trimestriels (loyers facturés/loyers facturables)).

Au-delà des propositions de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire relatives à la clôture annuelle des comptes, il est proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire de se prononcer sur un changement d'expert immobilier. En outre, il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire :

- l'adaptation des statuts de la société aux évolutions réglementaires ;
- la simplification et la précision portant sur les articles 16 (« Pouvoirs de la société de gestion ») et 17 (« Rémunération de la société de gestion ») des statuts de la société.

Nous n'avons pas d'observation sur l'ensemble des résolutions proposées par la société de gestion aux associés et vous invitons, en conséquence, à adopter l'ensemble de ces résolutions nécessaires au bon déroulement et développement de la vie de votre SCPI.

Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous accordez à votre Conseil.

Sandrine Niquet
Présidente
du Conseil de surveillance

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les comptes annuels exercice clos le 31 décembre 2024

Aux Associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI CORUM Eurion relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel de l'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- les montants figurant dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, notamment ceux relatifs aux placements immobiliers, correspondent à leur valeur vénale. Celle-ci est déterminée par la société de gestion sur la base d'une évaluation réalisée par un expert immobilier indépendant pour les actifs immobiliers détenus directement par votre société. Nos travaux ont consisté à examiner les procédures mises en place par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues, ainsi que des hypothèses et méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

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

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

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

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI.

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

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

Fait à Paris, le 20 mars 2025

Stéphane Lipski

Cailliau Dedouit et associés
Commissaires aux comptes

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les conventions réglementées relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

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

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions statutaires

Nous avons été informés que l'exécution de la convention avec la société de gestion telle que prévue par vos statuts a produit ses effets au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion CORUM Asset Management :
Conformément à l'article 17 des statuts, votre SCPI verse à la société de gestion, CORUM Asset Management, les rémunérations suivantes :

- commission de gestion. Cette commission se base sur un pourcentage (13,2 % TTC) des loyers (HT) encaissés et des produits nets de la période. Au 31 décembre 2024, la commission de gestion s'élève à 11 034 309 € ;
- commission de souscription. Cette souscription se base sur un pourcentage (12 % TTI) de chaque nouvelle souscription encaissée. Au 31 décembre 2024, la commission de souscription s'élève à 23 068 863 € ;
- commission d'arbitrage. Cette commission est prélevée uniquement en cas de plus-value et se base sur un pourcentage (5 % TTI) du prix net vendeur si la plus-value est supérieure à 5 % du prix de vente. Au 31 décembre 2024, aucune commission d'arbitrage n'a été versée à la société de gestion.

Fait à Paris, le 20 mars 2025

Stéphane Lipski

Cailliau Dedouit et associés
Commissaires aux comptes

RAPPORT DE LA CONFORMITÉ ET DE L'AUDIT INTERNE

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

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

Dans le cadre des dispositions prévues par le règlement général de l'AMF, CORUM Asset Management s'est dotée 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 recueil de procédures relatives à l'activité de la société de gestion ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- un suivi et contrôle des prestataires.

Cette équipe est garante du déploiement opérationnel des contraintes réglementaires, de la vérification de la mise en œuvre ainsi que de la gestion du risque.

Organisation de la conformité

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

Pour ce faire, le département Conformité réalise une veille réglementaire constante qui lui permet d'être attentif aux modifications réglementaires ou aux revirements jurisprudentiels dans l'intérêt de la société de gestion et de ses clients.

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

Par ailleurs, l'équipe Conformité s'est dotée d'un dispositif de traitement des réclamations qui lui permet de suivre individuellement chaque requête de nos clients. D'autre part, les fraudes externes subies par des prospects victimes font également l'objet d'un suivi dédié. CORUM Asset Management veille à la sensibilisation des associés des SCPI qu'elle gère et de ses prospects, aux bonnes pratiques et réflexes à avoir afin de se prémunir face au risque de fraude.

L'accompagnement réglementaire des équipes opérationnelles

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

Le plan de formation mis en place dispose que chaque collaborateur bénéficie d'une formation spécifique sur les règles de conformité. Ainsi, l'ensemble des collaborateurs a été formé et sensibilisé sur l'exercice 2024. Ils ont également reçu une formation spécifique relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ainsi qu'une formation relative à l'encadrement des conflits d'intérêts.

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

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

À ce titre, les politiques internes de la société de gestion, notamment en matière de gestion des conflits d'intérêts ou de traitement des réclamations, sont disponibles sur son site internet ou sur simple demande.

Organisation du contrôle interne

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

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

- les contrôles opérationnels de 1er niveau réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles ;
- les contrôles permanents de 2e niveau réalisés par l'équipe Contrôle interne qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance ;
- les contrôles périodiques de 3e niveau, distincts et indépendants du contrôle permanent, couvrant l'ensemble des activités et des risques de la société de gestion et des fonds gérés selon un plan d'audit pluriannuel.

Le Comité d'Audit et des Risques présente également ses travaux et recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance et s'assure de la remontée régulière des résultats des missions d'audit, d'un suivi des processus liés à la gestion des fonds et d'une opinion indépendante sur l'exposition aux risques de la société de gestion.

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

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

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

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

Gestion des risques

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

Informations extra-financières (règlement SFDR et taxonomie)

CORUM AM s'est engagée dans une démarche ISR (Investissement Socialement Responsable) stricte dans le cadre de la gestion de la SCPI CORUM Eurion, matérialisée par l'obtention du label ISR le 25 novembre 2021 par CORUM Eurion. Au travers de sa démarche ISR, CORUM Eurion a pour objectif général d'améliorer continuellement les caractéristiques environnementales de ses immeubles tout en offrant des espaces accueillants, accessibles et confortables à ses locataires, quel que soit le pays ou la typologie d'actif de l'immeuble considéré. Plus précisément, CORUM Eurion vise les objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance suivants :

- objectifs environnementaux : conscient des enjeux du développement durable d'aujourd'hui et de demain, CORUM AM s'engage à mettre en œuvre des actions pour améliorer la sobriété carbone des immeubles, avec une attention particulière portée à la réduction de la consommation énergétique et la réduction de la consommation en eau ;
- objectif social : conscient de l'importance de la prise en compte des attentes et besoins de ses locataires, CORUM AM s'engage à mettre en œuvre des actions pour améliorer le confort et le bien-être des occupants de ses immeubles ;
- objectif de gouvernance : conscient de l'importance de la collaboration entre l'ensemble des parties prenantes impliquées, CORUM Eurion s'engage notamment à établir un dialogue avec ses locataires afin d'avoir une approche commune des enjeux environnementaux et sociaux.

CORUM Eurion relève de « l'article 8 » du règlement Sustainable Finance Disclosure (SFDR). CORUM Eurion promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) avec un objectif environnemental minimal de 35 % d'investissement dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental en vertu de la taxonomie de l'UE.

Gestion de la liquidité et de l'endettement

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

L'Assemblée Générale Mixte du 15 mai 2024 a fixé le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société à 2 000 M€, et autorise cette dernière à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts, notamment sous la forme d'hypothèques ou d'instruments de couverture, dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Le taux d'endettement de CORUM Eurion au 31 décembre 2024 est de 16 %.

Évaluation indépendante

Conformément à la réglementation, un évaluateur interne indépendant a été introduit pour évaluer de manière indépendante la valeur des actifs des SCPI. CORUM Eurion a tout d'abord recours à un expert immobilier répondant à toutes les exigences et garanties professionnelles. Celui-ci évalue tous les cinq ans les actifs immobiliers détenus en patrimoine et actualise ces valeurs les quatre années suivantes. Ensuite, les actifs immobiliers ainsi que financiers (poche extrêmement réduite) font l'objet d'une évaluation indépendante, satisfaisant au dispositif exigé par la réglementation, réalisée par CORUM Asset Management, indépendamment de ses équipes de gestion. Il est prévu que les équipes de contrôle interne réalisent des contrôles sur le processus de valorisation et l'établissement de la valeur de reconstitution de CORUM Eurion.

Information des associés

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

Politique de rémunération

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

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

- pour les gérants, dirigeants et directeurs : performances des fonds gérés, rentabilité des activités accessoires, management, motivation ;
- pour l'équipe Commerciale et Marketing : information et explication de l'offre, accompagnement et suivi dans le montage financier et le processus de souscription, fidélisation des clients ;
- pour l'équipe Conformité et Contrôle interne : résultat des contrôles réalisés ou supervisés par elle-même et/ou avec un prestataire externe indépendant, non-renouvellement des anomalies détectées ;
- pour les autres directeurs : performance et efficience, réalisation des objectifs fixés sur l'atteinte des objectifs de résultat de la société de gestion.

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

Le montant total des rémunérations brutes de l'ensemble du personnel de la société de gestion s'élève à 9 999 k€ pour 91 collaborateurs sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 83 % et de rémunérations variables à hauteur de 17 %.

Le montant agrégé des rémunérations des cadres supérieurs et des collaborateurs de CORUM Asset Management dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque de votre SCPI s'établit à 5 729 k€.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

du 30 avril 2025

Toutes les résolutions ci-dessous proposées sont agréées par votre société de gestion et ont reçu un avis favorable du Conseil de surveillance.

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

Rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024, quitus à la société de gestion et au Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve l'intégralité de ces rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2024 tels qu'ils sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 66 807 333,05 € et un capital social nominal de 986 747 392,89 €.

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

Deuxième résolution

Affectation du résultat au 31 décembre 2024

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

Résultat net au 31 décembre 2024	66 807 333,05 €
Report à nouveau au 31 décembre 2024	44 163,58 €
Résultat disponible à affecter	66 851 496,63 €
Acomptes sur distribution au titre de l'exercice 2024	63 590 752,64 €
Report à nouveau après affectation	3 260 743,99 €

Troisième résolution

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

L'Assemblée Générale Ordinaire 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	1 068 459 282,98 €	173,25 €
Valeur de réalisation	1 139 429 169,86 €	184,76 €
Valeur de reconstitution	1 414 056 304,74 €	229,29 €

Quatrième résolution

Rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

Cinquième résolution

Changement d'expert immobilier

Conformément à l'article 28 des statuts, l'Assemblée Générale Ordinaire constate que le mandat de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE est arrivé à échéance et décide de nommer la société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE en qualité d'expert immobilier, à compter de l'exercice 2025, pour la durée fixée à l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.

Sixième résolution

Enveloppe de jetons de présence au Conseil de surveillance

Conformément à l'article 18 des statuts et sur proposition de la société de gestion, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe à 4 000 € la rémunération globale allouée au Conseil de surveillance au titre de l'activité de ses membres pour l'année 2025.

Chaque membre du Conseil de surveillance percevra des jetons de présence dont l'enveloppe annuelle est déterminée en Assemblée Générale et qui sera répartie entre les membres, prorata temporis, en fonction de leur présence aux réunions. Les membres du Conseil de surveillance auront également droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation des pièces justificatives.

Septième résolution

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'Assemblée Générale à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Huitième résolution

Modification de l'objet social de la Société

L'Assemblée Générale Extraordinaire, afin de tenir compte des évolutions réglementaires relatives aux actifs pouvant être acquis par une SCPI, décide de modifier l'article 2 des statuts de la Société comme suit :

> *« 2. Objet*
>
> *La Société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif en France et dans la zone euro. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder aux opérations prévues par l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.* ***L'actif de la Société se compose exclusivement des éléments de patrimoine relevant de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier.***
>
> *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. »*

Neuvième résolution

Précision apportée à l'article 16 des statuts de la Société

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de préciser l'article concernant les pouvoirs de la société de gestion comme suit :

> *« Article 16. Attributions et pouvoirs de la société de gestion*
>
> *[…]*
>
> ***Dans le cadre de sa fonction de gérante de portefeuille dont elle a la charge,*** *la société de gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative) les pouvoirs suivants… »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dixième résolution

Simplification de l'article 17.2 des statuts de la Société

L'Assemblée Générale Extraordinaire, dans un souci de simplification n'impactant pas le montant de la commission de gestion, décide de modifier l'article 17.2 (a) des statuts de la Société comme suit :

> *« 2. Commission de gestion et autres dépenses*
>
> ***a) Commission de gestion***
>
> *La société de gestion perçoit une commission de gestion de 12,40 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur le cas échéant) sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets* ***au titre de la gestion de portefeuille, la gestion administrative et tous les services nécessaires pour que soient remplies les obligations de la société de gestion en matière de gestion et de la valorisation du portefeuille d'actifs, notamment les activités d'administration des immeubles.*** *Cette commission de gestion est réglée* ***mensuellement****. Elle couvre* ***notamment*** *tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à la gestion du portefeuille et à l'administration de la Société (comptabilité* ***et services juridiques****, tenue du registre des associés, bureau et personnel). »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

Onzième résolution

Modification de l'article 18 des statuts de la Société

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 18 des statuts de la Société afin d'harmoniser ses dispositions avec la réglementation en vigueur :

> ***« Article 18. Nomination du Conseil de surveillance***
>
> *[…]*
>
> *Il est institué un Conseil de surveillance qui assiste la société de gestion. Ce conseil est composé de* ***trois*** *membres au moins, douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.*
>
> *Si, par suite de vacance par décès, démission, le nombre de membres du Conseil de surveillance est descendu en dessous* ***du nombre minimum de membres fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire*** ~~*à sept*~~*, le Conseil pourra, s'il le souhaite, se compléter* ***à ce nombre*** ~~*au chiffre de huit*~~*. Si le nombre de ses membres devient* ***inférieur au minimum fixé par l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier****, le Conseil de surveillance devra se compléter à ce* ***nombre minimum****. Les* ***cooptations effectuées*** *par le Conseil de surveillance devront être* ***ratifiées par*** ~~*la plus prochaine*~~ *l'Assemblée Générale Ordinaire* ***qui suit la cooptation****. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de surveillance.*
>
> ***Le membre coopté en remplacement demeure en fonction pour la durée restante du mandat du membre remplacé.*** *»*

Le reste de l'article demeure inchangé.

Douzième résolution

Modification de l'article 26.4 des statuts de la Société

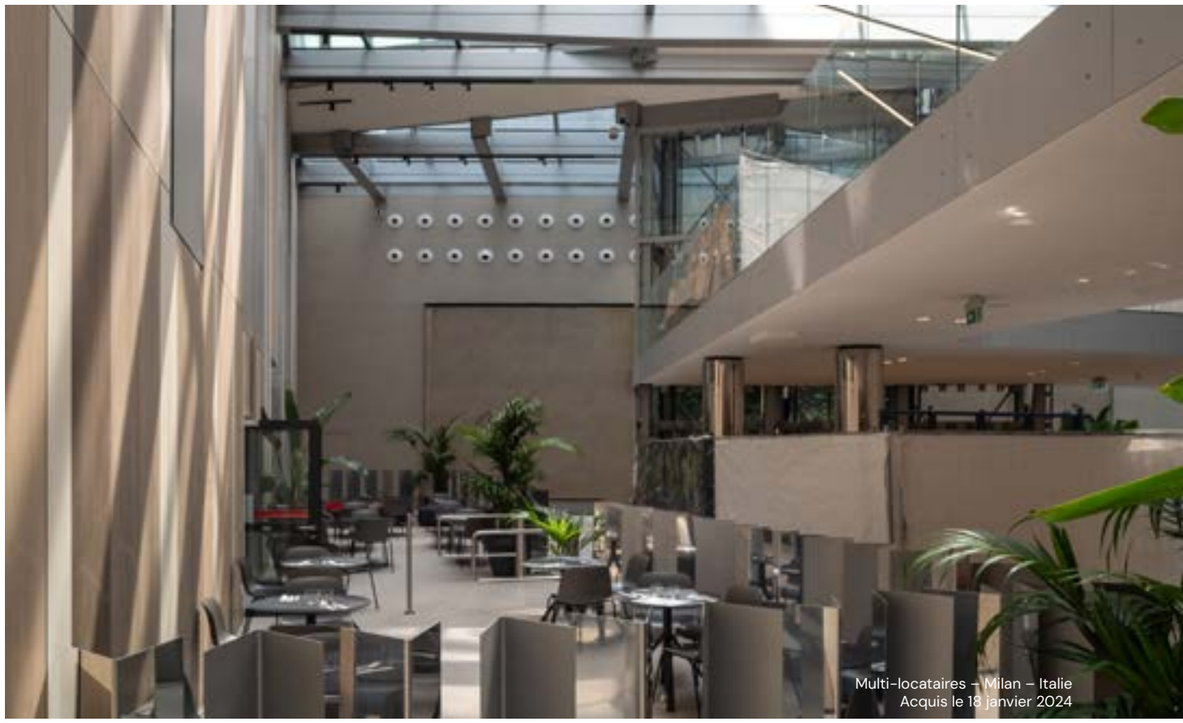
L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 26.4 des statuts de la Société afin d'harmoniser ses dispositions avec la réglementation en vigueur :

> *« Article 26. Décisions collectives*
>
> *[…]*
>
> *4. L'Assemblée Générale délibère sans condition de quorum. Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. »*

Treizième résolution

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'Assemblée Générale à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.



Multi-locataires – Milan – Italie
Acquis le 18 janvier 2024

Elavon Financial Services – Dublin – Irlande
Acquis le 29 juin 2023

CORUM Eurion

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

Composition du Conseil de surveillance

- Mme Sandrine Niquet
  Présidente du Conseil de surveillance
- M. Jean-Charles Ferre
  Membre
- M. Jérôme Crespin
  Membre
- La société Vermeer Investissements, représentée par M. Franck Bruneau
  Membre
- La société NP Consulting, représentée par M. Nicolas Peycru
  Membre
- Mme Isabelle Prevost
  Membre
- M. Pierre-Jérôme Cherriere
  Membre
- M. Franck Marchand
  Membre

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

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

Société de gestion
CORUM Asset Management,
SAS au capital social de 600 000 €,
RCS Paris n° 531 636 546, siège social situé 1 rue Euler, 75008 Paris, agréée par l'AMF (Autorité des marchés financiers, 17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 2) le 14 avril 2011 sous le numéro GP-11000012 et sous le régime de la directive AIFM 2011/61/UE

L'expert immobilier

BNP Paribas Real Estate
Valuation France
50 cours de l'Île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt

Son mandat expire lors de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Les commissaires aux comptes

Titulaire :
Cailliau Dedouit et associés
19 rue Clément Marot
75008 Paris

Son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Le dépositaire

Société Générale Securities Services
29 boulevard Haussmann
75009 Paris

Conception et réalisation :
AGENCEZEBRA.COM

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

CORUM
Eurion