N.27

publié le 19 octobre 2026

3ème TRIMESTRE 2026 / DONNÉES AU 30 SEPTEMBRE 2026
VALIDE DU 1ER OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE

Le fil d'actualités

CORUM Eurion

Investissement socialement responsable ISR

L'essentiel de l'actualité

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

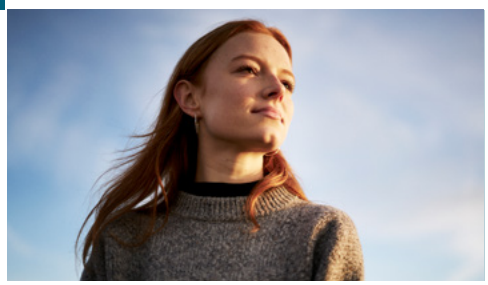
L'essentiel de l'actu

2,79 €
par part
Dividende brut trimestriel

6,49 %
Taux de rendement interne[1] depuis la création

5,73 %
Rendement 2025[2]
(taux de distribution)

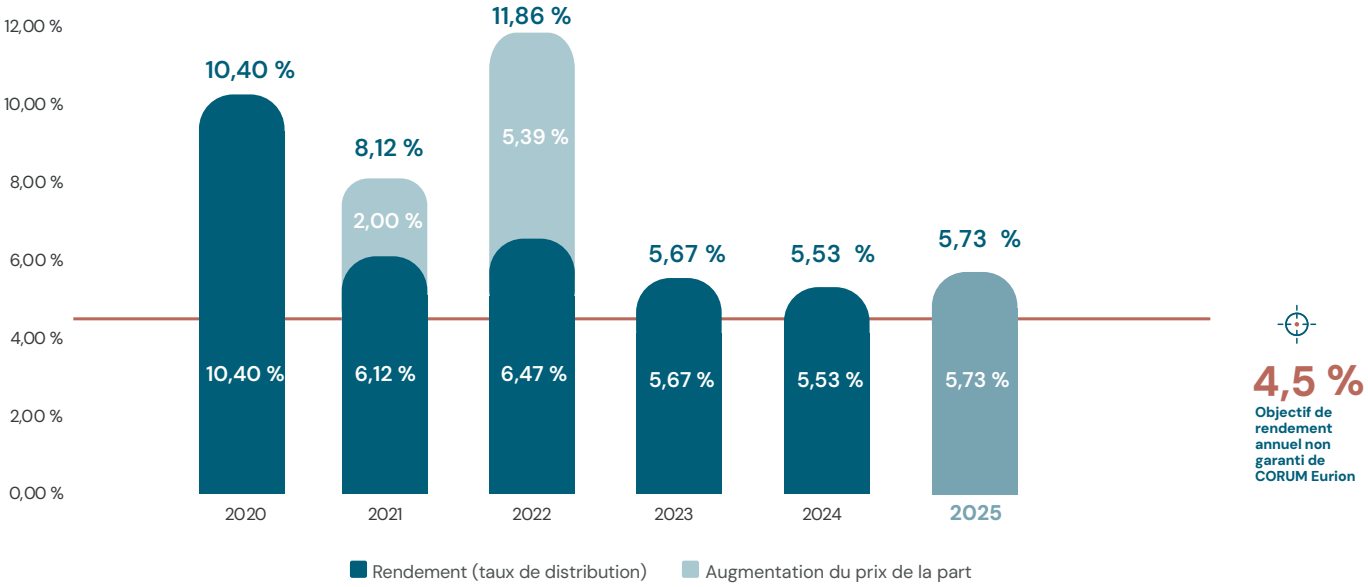
24 millions d'euros
Montant des loyers encaissés au 3ème trimestre 2026



5,73 %
Performance globale annuelle[3]

La performance réelle de votre SCPI CORUM Eurion

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



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Source : CORUM

1. **Taux de rendement interne (TRI)** permet de mesurer la rentabilité totale d'un investissement en intégrant le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps. Il tient compte non seulement des revenus perçus, des frais payés et de la variation de valeur de votre investissement, mais aussi du temps qui passe : en effet, 1 € aujourd'hui vaut plus que 1 € dans 1 an, car on peut immédiatement réinvestir cet euro et le faire fructifier.
2. **Rendement :** taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM Eurion.
3. **Performance globale annuelle :** définie comme le rendement versé augmenté ou diminué de la différence entre le prix de souscription au 1er janvier de l'année N+1 et le prix de souscription au 1er janvier de l'année N, divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N de la part.

Les performances

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

Dividende par part[1] au 3ème trimestre 2026

2,79 €
Dividende brut par part

2,34 € Dividende net lié aux loyers perçus au 3ème trimestre 2026

0,45 € Impôt étranger, prélevé à la source sur les loyers, avancé par CORUM Eurion et déductible en France[2]

9,68 € brut par part — Dividende prévisionnel annuel pour 2026, calculé sur la base de l'objectif de rendement annuel de 4,5 % (non garanti).

Évolution de votre SCPI

43 470 associés au 30/09/2026

+ 7,6 % par rapport au

dont **768** ont rejoint la communauté des associés CORUM Eurion ce trimestre

Ce trimestre

156 331 nouvelles parts augmentant le capital

33 813 parts vendues et compensées par ces nouveaux associés

148 parts vendues entre épargnants

0 part en attente de retrait

Évolution du capital

1,560 milliard d'euros
Capitalisation (en prix de souscription)[3]

+ 6 % par rapport au 01/01/2026

1,161 milliard d'euros
Capital nominal[4]

7 257 900
Nombre de parts

Évolution du prix de part

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1er JUILLET 2022

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

VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 30 JUIN 2026

Valeur de réalisation[5] (par part)	177,78 €
Valeur de reconstitution[6] (par part)	224,07 €
Valeur IFI[7] (par part)	189,20 €

PRIX DE REVENTE[8] PAR PART DEPUIS LE 1er JUILLET 2022

Prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion. **189,20 €**

1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1er jour du trimestre.
2. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.
3. **Capitalisation :** correspond au nombre total de parts CORUM Eurion multiplié par le prix de part.
4. **Capital nominal :** correspond au nombre total de parts CORUM Eurion multiplié par le montant nominal d'une part.
5. **Valeur de réalisation :** correspond à la valeur à laquelle les immeubles peuvent être vendus dans les conditions actuelles du marché, augmentée de la valeur des autres actifs (par exemple la trésorerie) et diminuée des dettes.
6. **Valeur de reconstitution :** correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).
7. **Valeur IFI (impôt sur la fortune immobilière) :** correspond à la valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'IFI. Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).
8. **Prix de revente :** correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.

Le profil du patrimoine

Le patrimoine en un coup d'œil

55
Nombre d'immeubles

131
Nombre de locataires

6,43 ANNÉES SOIT JUSQU'EN MARS 2033
Durée moyenne pendant laquelle les locataires sont engagés à payer leur loyer

543 690 m²
Superficie totale
(dont superficie vacante : 18 992 m²)

Répartition typologique - % de la valeur du patrimoine

72 % Bureau*

11 % Hôtellerie

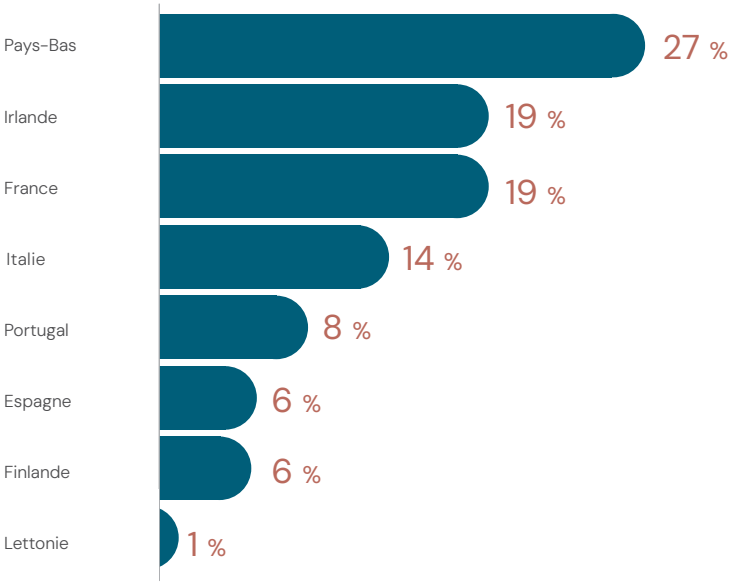
8 % Industriel & logistique

8 % Commerce

1 % Éducation & loisir

*Des locataires diversifiés sur plus d'une trentaine de secteurs d'activité : services financiers, énergie, pharmaceutique, jeux vidéos, vente en ligne, transports...

Répartition géographique - % de la valeur du patrimoine



Europe

Taux d'occupation

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

99,92 %

Dont **3,36 %** de loyers sous franchise
Soit **0,08 %** en recherche de locataires

Locaux vacants : (10 locaux)
Taux de vacance physique : 3,49 %

. 1 à Dublin_Black (4 507 m²)
. 2 à Riga Kungu (1 915 m²)
. 1 à Rotterdam_LL80 (478 m²)
. 3 à Dublin_EASTP (4 674 m²)
. 1 à Amsterdam GO (6 533 m²)
. 2 à Insitu (885 m²)

Aucune vente au cours du 3ème trimestre 2026

TOF : taux d'occupation financier, qui comprend les loyers facturés et facturables, ainsi que les locaux sous franchise de loyer. Ce taux mesure la performance locative financière.

Les acquisitions

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

FRANCE – NANTES

Acquis le : **20 juillet 2026**
Typologie : **Commerce**
Locataire : **UNIQLO**

Prix de l'acquisition
15,7 M€

Rendement à l'acquisition[1]
6,9 %

Durée du bail restant à courir
2,2 ans

Surface
1 922 m²

Au Japon, le vêtement du quotidien se veut simple, fonctionnel et discret. Une culture vestimentaire dont s'est inspiré Uniqlo pour créer son concept de marque, le LifeWear, autour d'une garde-robe accessible et conçue pour durer. Parti d'un premier magasin à Hiroshima en 1984, Uniqlo s'est depuis imposé dans le monde entier. L'enseigne japonaise, filiale du groupe Fast Retailing, a trouvé son public en France. Elle y compte désormais 30 magasins, dont un flagship à Nantes, en plein cœur de ville, le long des quais-jardins, l'une des adresses commerciales les plus prisées de la métropole.

Livré en 2019, l'immeuble que CORUM Eurion vient d'acquérir frappe par son architecture contemporaine. Avec son jeu de vitres en façade, le bâtiment conçu sur mesure par et pour Uniqlo tranche avec les immeubles du XVIIIe siècle qui l'entourent. Une singularité qui fait de cette boutique de près de 2 000 m² une véritable vitrine pour la marque.

Le nouvel immeuble de CORUM Eurion offre un rendement à l'acquisition de 6,9 %, un niveau attractif pour ce type d'adresse, rare et convoitée. Le bail arrive à échéance dans un peu plus de deux ans, mais les gérants de CORUM sont confiants : la qualité de l'emplacement, la solidité du locataire et l'attachement de la marque à ce bâtiment emblématique plaident en faveur d'une occupation durable de l'immeuble.

La gestion locative

L'opération locative mentionnée ci-dessous ne préjuge pas de la performance future.

Acquérir un immeuble, c'est le point de départ. Mais le travail des équipes de CORUM ne s'arrête pas là. Chaque immeuble est ensuite pris en charge par une équipe internationale : renouvellement des baux, recherche de nouveaux locataires, valorisation des immeubles, amélioration de la performance environnementale… tout est géré de bout en bout sans intermédiaire.

Au troisième trimestre 2026, deux exemples concrets de ce travail quotidien sur le terrain.

ESPAGNE — BARCELONE

Acheté en : **juillet 2021**
Bail renouvelé en : **août 2026**
Typologie : **Bureau**

Locataire maintenu
Mairie de Barcelone

Durée du nouveau bail
5 ans

Surface
3 734 M²

Taux d'occupation de l'immeuble
100 %

La mairie de Barcelone, locataire de longue date dans l'immeuble, devait renouveler son bail fin 2026. Elle rencontrait notamment des problèmes de confort thermique dans les bureaux, fortement exposés à la chaleur l'après-midi. Les équipes CORUM ont proposé un programme de rénovation de la façade pour y répondre.

La mairie a finalement renouvelé son bail pour 5 ans, avec un loyer annuel supérieur de plus de 70 000 € au précédent. L'immeuble reste ainsi entièrement loué au-delà de 2026, avec un locataire public et des conditions locatives améliorées.

IRLANDE — DUBLIN

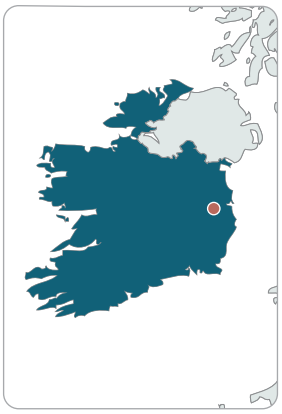
Acheté en : **juillet 2023**
Bail renouvelé en : **septembre 2026**
Typologie : **Bureau**

Locataire maintenu
Groupe Fidelity

Durée du nouveau bail
9 ans

Surface
6 651 M²

Taux d'occupation de l'immeuble
100 %



Le principal locataire de George's Quay House, filiale du groupe Fidelity, groupe international de services financiers et de gestion d'actifs, pouvait quitter l'immeuble en 2028 et cherchait d'autres bureaux à Dublin. Ce départ aurait laissé 70 % de l'immeuble vacant. Quand le locataire a demandé à transférer ses baux à une autre société du groupe, notre équipe en a profité pour supprimer définitivement sa possibilité de départ anticipé. Les baux courent désormais jusqu'en février 2036, contre 2028 auparavant, ce qui améliore la visibilité sur les loyers de l'immeuble.

Les frais en toute transparence

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

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

Frais à l'entrée

Prélevés sur l'épargne investie

Frais de souscription — 12 % TTC[1] du prix de part

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

Frais à la sortie

Prélevés sur l'épargne investie

Commissions de cession des parts — 0 €

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

Commissions de retrait anticipé — 0 % du prix de revente de la part

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

Frais liés à la gestion de votre épargne

Prélevés directement sur les loyers perçus

Commissions de gestion — 12,40 % HT des loyers encaissés (en zone euro)

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

Commissions d'acquisition — 0 % du prix d'acquisition net vendeur

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

Ils correspondent à :
- La recherche des immeubles,
- La négociation des contrats de location, etc.

Commissions de suivi et de pilotage des travaux — 0 % du montant HT des travaux réalisés

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

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

Commissions de cession des immeubles — 5 % TTI[1] du prix de vente net vendeur, si la plus-value est supérieure à 5 % (du prix de vente)

Ils correspondent à :
- La définition de la stratégie de cession,
- La gestion et la négociation de la vente, etc.

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

1. Toutes Taxes Incluses

Date d'entrée en jouissance

1er JOUR DU 6ème MOIS

suivant la souscription et son règlement intégral.

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

. La première est de permettre à nos équipes d'investissement d'identifier et acquérir les immeubles à potentiel permettant d'atteindre l'objectif de rendement de votre SCPI.

. La seconde est de protéger les associés déjà présents en évitant une dilution de leurs revenus potentiels par l'arrivée de nouveaux associés. En effet, si la SCPI voyait son nombre d'associés croître mais que son patrimoine ne se développait pas via l'acquisition de nouveaux immeubles, alors les potentiels loyers collectés ne progresseraient pas non plus, et en conséquence, la distribution des revenus serait minorée pour chacun.

Avertissement

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

Conditions de souscription à l'augmentation de capital

La société de gestion perçoit de la SCPI, lors des augmentations de capital, une commission de souscription de 12 % TTI (toutes taxes incluses) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Les souscriptions sont reçues jusqu'à concurrence du capital plafond statutaire, fixé à 5 000 000 000 €. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retrait lorsque le capital social statutaire est atteint.

Conditions de retrait des associés

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement. Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion soit 189,20 € par part depuis le 1er juillet 2022. Il est tenu, au siège de la société, un registre où sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la société de gestion. L'associé qui souhaite se retirer adresse sa notification à la société de gestion, par courrier simple, en accompagnant sa lettre du ou des certificats de parts. Les parts seront annulées.

Conditions de cession

1. Cession directe (de gré à gré) La cession est librement débattue entre les parties. Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la société de gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession. La société de gestion n'intervient que pour inscrire la cession sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.
2. Jouissance des parts et agrément Les parts du cédant cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession est intervenue. L'acheteur a droit aux dividendes à compter du premier jour du mois de la cession. Les cessions de parts ne sont pas soumises à agrément.
3. Commissions de cession de parts La Société de Gestion ne facture pas de frais de cession de parts. Des droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur sont à payer au Trésor public.

Fiscalité

1. Déclaration de revenus Chaque année, votre société de gestion CORUM Asset Management vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à la SCPI CORUM Eurion au titre de l'année précédente.
2. Plus-values immobilières Les plus-values immobilières de source française sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (taux en vigueur au 1er janvier 2023) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1er janvier 2023) soit un taux global de 36,2 %. Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières. La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 5ème année et jusqu'à la 21ème (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22ème année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22ème pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux. Taxe pour les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € : taxe pour toute cession d'immeuble par la SCPI engendrant une plus-value supérieure à 50 000 €. Il est désormais admis par l'administration fiscale que le seuil de 50 000 euros s'apprécie au niveau des associés de la SCPI soumis à l'impôt sur le revenu. La surtaxe est calculée dès le premier euro selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour durée de détention.
3. Revenus financiers Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Ils sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % (flat tax) qui se décompose de la manière suivante : un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu aux taux de 12,8 % et les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %. Ces revenus financiers font l'objet d'un prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu par la société de gestion au moment du versement des dividendes, vous percevez alors ces revenus nets de fiscalité, sauf si vous avez sollicité une demande de dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement. Vous pouvez être dispensé du PFU si votre revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année était inférieur à 25 000 € (personne seule) ou 50 000 € si vous vivez en couple (mariage ou PACS).
4. Associés non-résidents Il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la société de gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident. L'attention des associés non-résidents est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle.
Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement.
5. Revenus étrangers Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition. CORUM Eurion est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

Vie sociale

Les statuts, la note d'information, le document d'informations clés, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel de votre société sont disponibles sur www.corum.fr. Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option doit être modifié sur votre espace associé dans les meilleurs délais, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Tout changement de statut fiscal ou autre, doit être adressé à la société de gestion CORUM Asset Management dans les meilleurs délais et avant la fin de mois, accompagné des pièces justificatives nécessaires.

Souscription à crédit

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

CORUM L'ÉPARGNE

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

CORUM Eurion, siège social : 1 rue Euler - 75008 Paris - RCS Paris 880 811 567, immatriculée le 21 janvier 2020 - Capital social initial : 4 527 680 € - Capital social au 30 septembre 2026 : 1 161 294 324 €. Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information : n°20-04 en date du 21 janvier 2020. Société de gestion : CORUM Asset Management agréée par l'AMF le 14 avril 2011 sous le n° GP-11000012, agréée au titre de la directive AIFM. Bulletin trimestriel d'information publié le 19/10/2026.

www.corum.fr
01 53 75 43 92