

## OBJECTIF

Ce présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## PRODUIT

**NOM DU FONDS :** CORUM Eurion

**CODE LEI :** 969500L6KZDGOI036T66

**CODE ISIN :** FR0013493236

**SOCIÉTÉ DE GESTION :** CORUM Asset Management, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro 531 636 546, agréée en France par l'Autorité des marchés financiers (AMF) depuis le 14 avril 2011, agrément AIFM en date du 10/07/2014.

**SITE INTERNET :** [www.corumbutler.com](http://www.corumbutler.com)

**CONTACT :** appelez le +33 (0)1 53 75 87 48 ou envoyez un e-mail à [contact@corum-am.com](mailto:contact@corum-am.com)

**AUTORITÉ COMPÉTENTE :** Autorité des marchés financiers

**DATE DE PRODUCTION DU DOCUMENT :** 30 octobre 2023

**AVERTISSEMENT :** Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

## EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

### TYPE :

CORUM Eurion est une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) de rendement à capital variable.

### OBJECTIFS :

- Objectif de performance à 10 ans (taux de rendement interne tenant compte de l'évolution de la valeur de la part et des dividendes distribués sur une durée de 10 ans) : 6,5% (non garanti).
- Objectif de performance annuel (taux de distribution sur la valeur de marché) : 4,5% (non garanti).
- Stratégie d'investissement opportuniste sur tous types d'actifs immobiliers professionnels suivant les cycles des différents marchés immobiliers. CORUM Eurion dispose du Label ISR Immobilier depuis le 25 novembre 2021 et intègre dans ses processus d'investissement et de gestion 23 critères extra-financiers environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). La Société de Gestion applique une approche à dominante « Best-in-Progress » aux immeubles dont la note ESG est inférieure à une « Note Seuil » et pour lesquels un plan d'amélioration à horizon 3 ans sera formalisé. Elle pourra également appliquer une approche « Best-in-Class » pour les immeubles dont la note ESG est supérieure à la Note Seuil. CORUM Eurion s'engage à évaluer à minima 90% des actifs lors de leur acquisition et n'investira pas dans les actifs immobiliers présentant une note ESG inférieure à une « Note Minimale d'Exclusion » déterminée par la Société de Gestion. La performance extra-financière des immeubles en portefeuille sera ré-évaluée annuellement.

- Zone géographique : Zone Euro.
- Composition du portefeuille : bureaux, murs de commerce, locaux d'activité, entrepôts, hôtels, parkings, santé, résidences étudiantes, plateformes logistiques, loisirs... Les immeubles seront acquis construits ou en état futur d'achèvement.
- Distribution mensuelle des dividendes potentiels.
- Recours possible à l'endettement dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Le montant maximum du recours à l'emprunt est voté en assemblée générale.
- Valorisation dans le temps de la valeur du patrimoine.

### INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS :

CORUM Eurion peut être commercialisée à tout investisseur. Les investisseurs doivent connaître et accepter le risque de perte en capital et de variation à la hausse comme à la baisse de leur revenu en fonction de l'évolution du marché immobilier, ainsi qu'une liquidité des parts limitée en contrepartie du niveau de rendement attendu. CORUM Eurion ne s'adresse pas à des investisseurs souhaitant une garantie en capital. CORUM Eurion s'adresse uniquement aux investisseurs souhaitant faire un placement sur le long terme (durée recommandée 10 ans). CORUM Eurion s'adresse à des investisseurs souhaitant se constituer ou diversifier leur patrimoine dans des actifs immobiliers en zone euro.

## QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

### INDICATEUR DE RISQUE

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

← Risque le plus faible Risque le plus élevé →

L'indicateur synthétique de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 années.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. La catégorie de risque est susceptible d'évoluer dans le temps en fonction des performances réalisées.

Cette classification résulte de la stratégie diversifiée de CORUM Eurion dans toute la zone euro, du caractère récent de CORUM Eurion et des conditions proposées aux investisseurs (dividendes mensuels).

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Par ailleurs, vous serez exposés aux risques de liquidité et d'effet de levier éventuel, non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque. CORUM Eurion ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

## SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

INVESTISSEMENT 10 000€		1 an	5 ans	10 ans
SCÉNARIOS		DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE : 10 ans		
Scénario de tensions	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	7 942 €	6 957 €	6 277 €
	Rendement annuel moyen	-20,58 %	-7,00 %	-4,55 %
Scénario défavorable	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	8 943 €	10 956 €	14 576 €
	Rendement annuel moyen	-10,57 %	1,84 %	3,84 %
Scénario intermédiaire	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	9 485 €	12 824 €	18 695€
	Rendement annuel moyen	-5,15 %	5,10 %	6,46 %
Scénario favorable	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	10 130 €	15 352 €	24 960 €
	Rendement annuel moyen	1,30 %	8,95 %	9,58 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 €.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur en cas de rétrocession.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## QUE SE PASSE-T-IL SI CORUM ASSET MANAGEMENT N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI CORUM Eurion serait sans effet pour votre investissement. La garde et la conservation des actifs de votre SCPI sont en effet assurées par le dépositaire de votre SCPI.

L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

## QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires. Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

**COÛTS AU FIL DU TEMPS**

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

<b>INVESTISSEMENT DE 10 000€</b>			
<b>SCÉNARIOS</b>	<b>Si vous sortez après 1 an</b>	<b>Si vous sortez après 5 ans</b>	<b>Si vous sortez après 10 ans</b>
Coûts totaux (€)	1 360 €	2 964 €	6 242 €
Incidence sur le rendement (%) (réduction du rendement par an)	13,60 %	4,46 %	3,11 %

**COMPOSITION DES COÛTS**

Le tableau ci-dessous indique (sur la base des données financières 2022) :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

<b>CE TABLEAU MONTRE L'INCIDENCE SUR LE RENDEMENT SI VOUS SORTEZ APRÈS UN AN</b>				
<b>COÛTS PONCTUELS</b>	Coûts d'entrée	12,00 %	1 200,00 €	L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix de votre investissement. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	0,00 %	0,00 €	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
<b>COÛTS RÉCURRENTS</b>	Coûts de transaction de portefeuille	0,61 %	61,25 €	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements immobiliers (sur la base de votre investissement hors coût d'entrée).
	Autres coûts récurrents	0,98 %	98,34 €	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements (hors coût d'entrée). S'agissant d'un produit immobilier, ces coûts incluent les frais d'exploitation immobilière.
<b>COÛTS ACCESSOIRES</b>	Commissions liées aux résultats	0,00 %	0,00 €	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.
	Commissions d'intéressement	0,00 %	0,00 €	Aucune commission d'intéressement n'existe pour ce produit.

**COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?****Période de détention recommandée : 10 ans**

Il est possible de racheter ses parts au prix de retrait avant la fin de la période de détention recommandée. Il n'y a pas de frais de sortie ni de pénalité. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

La société de gestion ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant. Les modalités de sortie (retrait et cession) sont détaillées dans la note d'information (chapitre 2).

**COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?**

La politique de réclamation est disponible dans les mentions légales sur [www.corumbutler.com/mentions-legales](http://www.corumbutler.com/mentions-legales) ou sur simple demande à [contact@corum-am.com](mailto:contact@corum-am.com).

**AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES**

La documentation légale obligatoire (statuts, note d'information, bulletins trimestriels d'information, rapports annuels) et les documents de souscription sont disponibles sur [www.corumbutler.com](http://www.corumbutler.com).

Davantage d'informations concernant la démarche ISR et la prise en compte de critères extra-financiers (ESG) dans la politique d'investissement et de gestion de CORUM Eurion sont présentées dans le Code de transparence réalisé par CORUM AM et consultable en ligne en suivant le lien ci-après : [www.corum.fr/nos-scp/eurion/documents](http://www.corum.fr/nos-scp/eurion/documents).

Pour toutes les questions relatives à la démarche ISR de CORUM Eurion et au label ISR en général, veuillez écrire à [isr@corum-am.com](mailto:isr@corum-am.com). Nous nous engageons à répondre aux questions dans les meilleurs délais. La SCPI a été classifiée article 8 au sens de SFDR.