

N.22

publié le 18 juillet 2025

# Le fil d'actualités



**CORUM**  
Eurion



# L'analyse des tendances du marché

La SCPI est un investissement immobilier 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 ne présagent pas des performances futures. Les propos tenus dans cet éditorial apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur ; ils ne constituent pas un conseil en investissement.

Le TRI de CORUM Eurion est de 6,36 % sur 5 ans et son objectif sur 10 ans est de 6,5 %.

Sommes-nous à l'aube d'un retournement du marché immobilier ? Après deux années de flambée, l'inflation s'est stabilisée mi-2024, permettant à la Banque Centrale Européenne (BCE)<sup>1</sup> de relâcher un peu la bride sur la monnaie. Ainsi, depuis douze mois, la BCE a déjà baissé ses taux directeurs<sup>2</sup> à huit reprises. Sans que nous soyons encore tout à fait revenus aux conditions de 2021, l'environnement redevient favorable au marché immobilier avec un assouplissement des conditions d'emprunt et davantage de visibilité pour les investisseurs. Ceux-ci font progressivement leur retour sur le marché immobilier, drainant avec eux un peu plus d'argent ; la concurrence se réveille, les prix amorcent une petite hausse (+4 % entre décembre 2023 et janvier 2025)<sup>3</sup>, même si tous les pays et toutes les typologies d'immeubles ne sont pas logés à la même enseigne. La logistique par exemple continue pour le moment d'attirer davantage d'investisseurs que le bureau... tirant ses prix vers le haut. Toutefois, ce dernier n'a peut-être pas dit son dernier mot !

## Toujours des opportunités, à l'achat comme à la vente

Cette légère reprise du marché immobilier ouvre des perspectives pour la vente d'immeubles. Et CORUM compte bien en profiter ! Il reste aussi beaucoup d'opportunités à l'achat, y compris dans des pays et sur des typologies d'immeubles plus en vogue que les autres. C'est d'autant plus vrai que le retour de la concurrence concerne principalement des immeubles d'une valeur inférieure à 30 millions d'euros. Sur les immeubles de plus large envergure, où peu d'autres SCPI peuvent se positionner, les bonnes affaires sont encore nombreuses, et CORUM a d'ailleurs plusieurs projets en vue. Autrement dit : peu importe l'endroit où l'on se trouve, il y a toujours des opportunités à saisir, soit à l'achat, soit à la vente ! Mais à deux conditions : premièrement, il faut être capable d'anticiper, et accepter de ne pas suivre les tendances. Deuxièmement : il faut impérativement disposer d'équipes locales, natives du pays, qui en parlent la langue, qui en connaissent le marché, les acteurs, les prix, les entreprises, les spécificités... C'est vital pour négocier, parler aux locataires et obtenir des informations clés. Ces deux conditions sont au cœur de la stratégie déployée par CORUM, pionnière de l'investissement en SCPI diversifiées à l'international.

1. La BCE est l'institution chargée de la politique monétaire et de la stabilité financière de la zone euro.

2. Les taux directeurs sont les taux d'intérêt fixés par la banque centrale d'un pays ou d'une union monétaire pour en réguler l'activité économique.

3. Sources : Groupe CORUM, Green Street.

4. 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 ne présagent pas des 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.

## Une diversification qui se renforce avec deux nouveaux immeubles !

Ce trimestre, votre SCPI a réalisé deux acquisitions, continuant à diversifier son patrimoine, aussi bien thématiquement que géographiquement. Le premier immeuble est une plate-forme logistique au cœur du Grand Lisbonne (Portugal). Acheté 36,2 millions d'euros, l'immeuble est loué à Worten, leader de la distribution de produits électroniques dans la péninsule ibérique avec 10 milliards d'euros de chiffre d'affaires en 2024. L'entreprise, qui compte plus de 240 magasins et 4 000 employés, connaît une forte croissance de ses ventes (+6 % par an). L'immeuble dégage un rendement à l'acquisition de 7,4 %<sup>4</sup> : une aubaine que votre SCPI se devait de saisir dans un paysage où la logistique attire une forte concurrence et conserve des prix très élevés. C'est en plein centre d'Almere (Pays-Bas), sur la plus grande île artificielle du monde, que CORUM Eurion a réalisé son second achat ce trimestre : un bâtiment de 20 étages abritant un hôtel 4 étoiles, un restaurant, des espaces de bureaux, une piscine et terrasse panoramique. L'immeuble accueille plusieurs locataires, dont Plaza Hotels, Regus (leader mondial du coworking) et Loetje (chaîne de restaurant emblématique aux Pays-Bas), encore engagés sur une durée ferme de près de 20 ans. Acheté 42,3 millions d'euros, l'immeuble affiche un rendement à l'acquisition de 7,5 %<sup>4</sup>. Une illustration de l'intérêt pour votre SCPI de se positionner sur des immeubles d'envergure où la quasi absence de concurrence permet d'obtenir des prix attractifs. De futures acquisitions sont d'ores et déjà en préparation et devraient se concrétiser aux prochains trimestres.

## Un patrimoine solide

Avec plus de 3,1 milliards d'euros investis par les SCPI CORUM dans des conditions intéressantes depuis le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, et face à la probable remontée progressive des prix immobiliers, les gérants de CORUM réaffirment leur confiance dans la solidité du patrimoine de votre SCPI. Les expertises de mi-année, désormais obligatoires, devraient ainsi confirmer la valorisation des immeubles détenus. Réponse dans quelques semaines.



**Mélanie Ballu,**  
Associée - Directrice  
des investissements  
et Directrice Générale  
de Corum Asset Management

**Florent Deleglise,**  
Associé - Directeur  
de la gestion  
des fonds

# L'essentiel de l'actualité

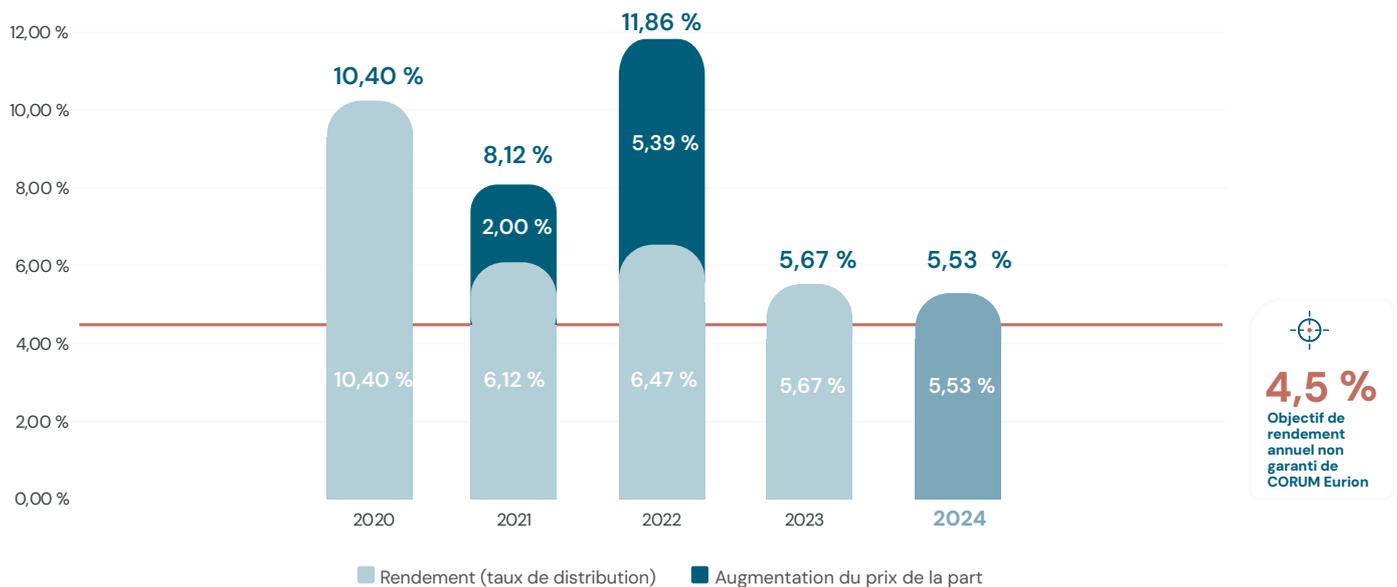
Acheter des parts de la SCPI CORUM Eurion est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront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

## L'essentiel de l'actu



## La performance réelle de votre SCPI CORUM Eurion

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



Les performances passées ne présagent 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM Eurion.

# Les performances

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

## Dividende par part<sup>1</sup> au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025

### Répartition :

Dividende net perçu en 3 acomptes :

- 0,80 € le 12 mai 2025
- 0,80 € le 10 juin 2025
- 0,84 € le 10 juillet 2025

Le versement du prochain dividende interviendra le :  
11 août 2025



2,44 € Dividende net lié aux loyers perçus au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025

0,41 € Impôt étranger, prélevé à la source sur les loyers, avancé par CORUM Eurion et déductible en France<sup>2</sup>

9,68 € Dividende prévisionnel annuel pour 2025, calculé sur la base de l'objectif de rendement annuel de 4,5 % (non garanti).

## Évolution de votre SCPI

40 028 dont 1 432

associés au 30/06/2025

+ 4 % par rapport au 01/01/2025

ont rejoint la communauté des associés CORUM Eurion ce trimestre

Ce trimestre

209 164

nouvelles parts augmentant le capital

16 345

parts vendues et compensées par ces nouveaux associés

372

parts vendues entre épargnants

0

part en attente de retrait

## Évolution du capital

1,401 milliard d'euros

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

+ 3 % par rapport au 01/01/2025

1,042 milliard d'euros

Capital nominal<sup>4</sup>

6 515 165

Nombre de parts

## Évolution du prix de part

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

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

### VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2024

Valeur de réalisation <sup>5</sup> (par part)	184,76 €
Valeur de reconstitution <sup>6</sup> (par part)	229,29 €
Valeur IFI <sup>7</sup> (par part)	189,20 €

### PRIX DE REVENTE<sup>8</sup> PAR PART DEPUIS LE 1<sup>er</sup> JUILLET 2022

Prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion. **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 1<sup>er</sup> jour du trimestre.  
2. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.

3. **Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM Eurion multiplié par le prix de part au 30 juin 2025 : 6 515 165 parts \* 215 € = 1,401 milliard d'euros.

4. **Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM Eurion multiplié par le montant nominal d'une part au 30 juin 2025 : 6 515 165 parts \* 160 € = 1,042 milliard d'euros.

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).

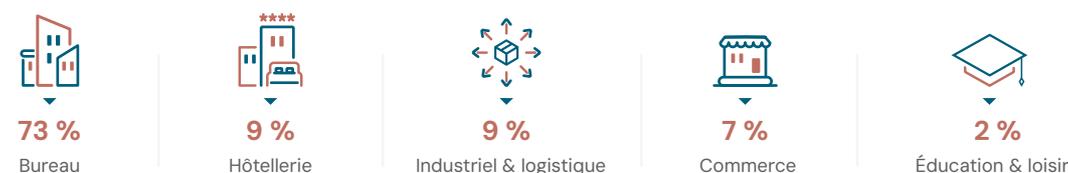
8. **Prix de revente** : correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.

# Le profil du patrimoine

## Le patrimoine en un coup d'œil

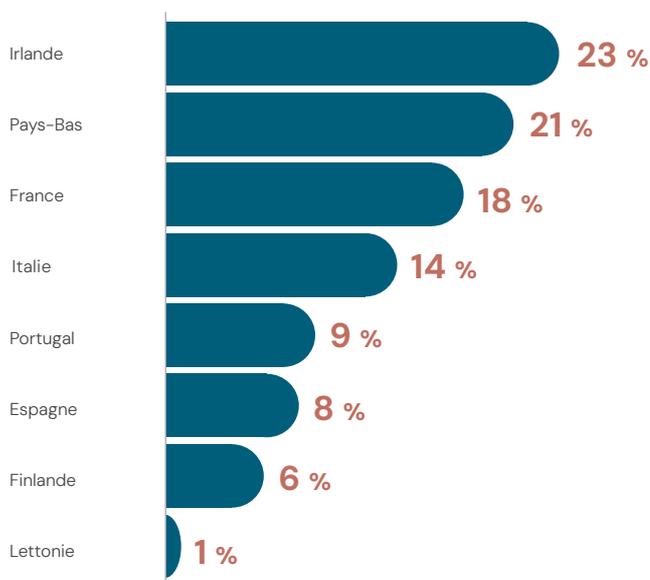


## Répartition typologique – % de la valeur du patrimoine



\*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)

**99,83 %**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

**96,78 %**

Locaux vacants : (11 locaux)  
Taux de vacance physique : 3,22 %

- 3 à Riga (2 089 m<sup>2</sup>)
- 4 à Go-West (10 587 m<sup>2</sup>)
- 1 à Dublin\_Watermarque (1 200 m<sup>2</sup>)
- 2 à In Situ (1 176 m<sup>2</sup>)
- 1 à Lichtenauerlaan (492 m<sup>2</sup>)

1. Dont libération au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025

**Aucune vente au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2025**

- Dont **0,13 %** de loyers sous franchise
- Soit **0,17 %** en recherche de locataires

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

TOP : taux d'occupation physique, surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus. L'attention est attirée sur le fait que les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.

# Les acquisitions

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

## PAYS-BAS – ALMERE

Acquis le : **17 avril 2025** – Typologies : **Hôtellerie, bureau, commerce**  
MULTI-LOCATAIRES

Prix de l'acquisition  
**42,3 M€**

Rendement à l'acquisition<sup>1</sup>  
**7,5 %**

Durée du bail restant à courir  
**19,6 ans**

Surface  
**20 187 M<sup>2</sup>**



Pour sa première acquisition de l'année, votre SCPI investit à Almere, au cœur de Flevoland, la plus grande île artificielle du monde.

Construit en 2010 et rénové en 2018, votre nouvel immeuble de près de 20 200 m<sup>2</sup>, est un bâtiment emblématique de la ville. Derrière sa façade contemporaine, on découvre un hôtel 4 étoiles, des bureaux lumineux, un restaurant animé avec terrasse, une piscine et même un point de vue panoramique. Le tout, à seulement quelques pas de la gare avec Amsterdam à 20 minutes. Il est occupé par des locataires de renom comme Plaza Hotels, Regus, Loetje et LISA Hockey, tous engagés sur des baux longs qui laissent présager une stabilité locative durable. Une adresse qui incarne parfaitement la vision de votre SCPI : investir dans des immeubles polyvalents, bien situés et porteurs de valeur à long terme.

## PORTUGAL – AZAMBUJA

Acquis le : **24 avril 2025** – Typologie : **Logistique**  
WORTEN

Prix de l'acquisition  
**36,2 M€**

Rendement à l'acquisition<sup>1</sup>  
**7,4 %**

Durée du bail restant à courir  
**6,5 ans**

Surface  
**52 640 M<sup>2</sup>**



C'est au nord de Lisbonne, dans le parc éco-industriel d'Azambuja, que se trouve votre nouvelle plateforme logistique. Un bâtiment d'envergure, moderne, au cœur d'un pôle stratégique qui connecte Lisbonne, Porto et le port de Sines. Ici, tout est conçu pour aller vite, livrer mieux et optimiser chaque mètre carré.

Construit en 2011 pour son locataire, ce site de plus de 52 000 m<sup>2</sup> répond aux standards logistiques les plus exigeants. Il comprend des espaces logistiques et d'entreposage, ainsi que des bureaux, des espaces de convivialité, de nombreux quais de chargement et un grand parking. Il est intégré dans un complexe logistique plus large, relié à deux autres immeubles occupés par le même locataire, via une passerelle piétonne.

Son locataire ?

Worten, le géant portugais de l'électronique, affiche une croissance solide, plus de 240 magasins et un engagement durable sur le site. Sa présence dans l'immeuble et l'ensemble du site, depuis sa construction témoigne de sa stabilité et de son engagement. Worten fait partie du groupe Sonae, créé en 1996, leader du marché au Portugal

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.

# 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<sup>1</sup> 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 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 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 cession des immeubles**

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

Ils 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



**1<sup>er</sup> JOUR DU 6<sup>e</sup> MOIS**

suivant la souscription et son règlement intégral.

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

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

## 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 présagent pas des performances futures.

### Conditions de souscription à l'augmentation de capital

La société de gestion perçoit de la SCPI, lors des augmentations de capital, une commission de souscription de 12 % TTI (toutes taxes incluses) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Les souscriptions sont reçues jusqu'à concurrence du capital plafond statutaire, fixé à 2 000 000 000 €. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retrait lorsque le capital social statutaire est atteint.

### Conditions de retrait des associés

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

### Conditions de cession

**1. Cession directe (de gré à gré)** La cession est librement débattue entre les parties. Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la société de gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession. La société de gestion n'intervient que pour inscrire la cession sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

**2. Jouissance des parts et agrément** Les parts du cédant cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession est intervenue. L'acheteur a droit aux dividendes à compter du premier jour du mois de la cession. Les cessions de parts ne sont pas soumises à agrément.

**3. Commissions de cession de parts** La Société de Gestion ne facture pas de frais de cession de parts. Des droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur sont à payer au Trésor public.

### Fiscalité

**1. Déclaration de revenus** Chaque année, votre société de gestion CORUM Asset Management vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à la SCPI CORUM Eurion au titre de l'année précédente.

**2. Plus-values immobilières** Les plus-values immobilières de source française sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023) soit un taux global de 36,2 %. Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières. La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année et jusqu'à la 21<sup>ème</sup> (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme

de la 22<sup>ème</sup> année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup> pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux. Taxe pour les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € : taxe pour toute cession d'immeuble par la SCPI engendrant une plus-value supérieure à 50 000 €. Il est désormais admis par l'administration fiscale que le seuil de 50 000 euros s'apprécie au niveau des associés de la SCPI soumis à l'impôt sur le revenu. La surtaxe est calculée dès le premier euro selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour durée de détention.

**3. Revenus financiers** Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Ils sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % (flat tax) qui se décompose de la manière suivante : un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu aux taux de 12,8 % et les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %. Ces revenus financiers font l'objet d'un prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu par la société de gestion au moment du versement des dividendes, vous percevez alors ces revenus nets de fiscalité, sauf si vous avez sollicité une demande de dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement. Vous pouvez être dispensé du PFU si votre revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année était inférieur à 25 000 € (personne seule) ou 50 000 € si vous vivez en couple (mariage ou PACS).

**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 financiers et financiers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition. CORUM Eurion est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

### Vie sociale

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

### 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 retour sur le 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 juin 2025 : 1 042 426 343 €. 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 18/07/2025.



[www.corum.fr](http://www.corum.fr)  
01 53 75 43 92

