La SCPI Eurion
FranceSCPI.com

CORUM EURION

LE FIL D'ACTUALITÉS

3e TRIMESTRE 2022 VALIDE DU 1er OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2022

*** En savoir plus**
Retrouvez toutes les définitions dans le glossaire en dernière page.

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

PERFORMANCES

6,12 %
Rendement 2021*
(taux de distribution)

4,50 %
Objectif de rentabilité à 10 ans
(taux de rentabilité interne* non garanti)

MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS

9 M€
au 3e trimestre 2022

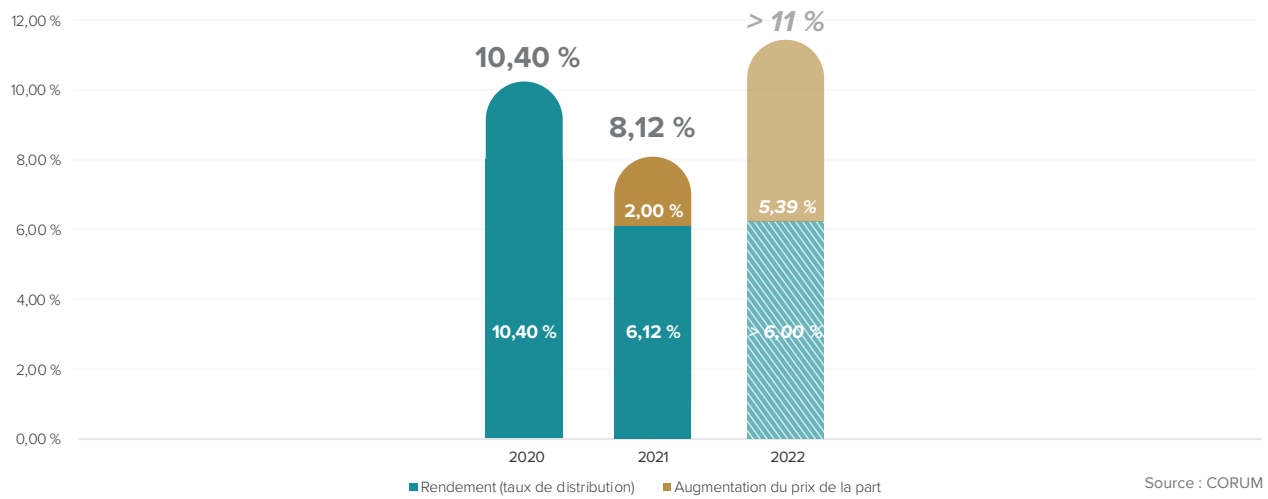
DIVIDENDE TRIMESTRIEL

3,35 €
par part

Nous vous rappelons que l'objectif de rendement annuel est de 4,50 % (non garanti).

LA PERFORMANCE RÉELLE DE VOTRE SCPI CORUM EURION

Des objectifs de rendement annuel tenus depuis 2020, date de création de CORUM Eurion.
Source : CORUM



Source : CORUM

Les prévisions de performance présentées pour 2022 sont nettes de frais de gestion et ne constituent pas une promesse de rendement. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

L'ÉDITORIAL

LA PERFORMANCE RÉELLE DEVRAIT DÉPASSER 11 % EN 2022 !

Si l'incertitude domine sur les marchés financiers, votre SCPI est en position de force pour négocier de nouveaux achats immobiliers en ne faisant que marginalement appel à la dette. En cumulant ses perspectives de rendement et l'augmentation du prix de part réalisée en juillet, elle devrait par ailleurs annoncer cette année une performance réelle supérieure à 11 %.

Par Frédéric Puzin,
Fondateur de CORUM L'Épargne

Ce n'est pas un scoop : le monde a changé. Il est traversé depuis plus deux ans par de grands chamboulements dont le dernier en date est une flambée de l'inflation, accompagnée d'une forte hausse des taux d'intérêt. L'incertitude domine sur les marchés. Pourtant un domaine continue de tirer son épingle du jeu : celui de l'épargne immobilière dont la résistance séduit les épargnants, qui se traduit par une collecte d'épargne importante pour les SCPI.

J'aimerais à cet égard vous remercier pour votre confiance : les SCPI CORUM occupaient au deuxième trimestre 2022 la première marche du podium en termes de collecte d'épargne, avec plus de 315 millions d'euros d'épargne confiés. Un record. Mais un chiffre sans signification à nos yeux. Ce qui compte pour nous, c'est la confiance que vous, et près de 100 000 épargnants, nous accordez. Ce qui nous importe, ce sont le rendement et la performance réelle (somme du rendement et de l'augmentation du prix de part) que nous pouvons vous servir.

Une perspective de performance réelle à 2 chiffres pour 2022

Cette performance, nous ne l'atteignons pas en claquant des doigts ! Elle est le fruit de la stratégie opportuniste de CORUM, de son indépendance, de ses choix souvent à contre-courant des tendances.

L'attention portée au locataire est un élément clé de la gestion de votre SCPI. Ses loyers sont indexés sur l'inflation. En France cette indexation est plafonnée. Elle ne l'est pas en revanche dans la plupart des pays où votre SCPI détient des immeubles, par exemple en Espagne, en Finlande ou au Portugal. De plus, dans tous les pays où investit CORUM Eurion, l'inflation est plus élevée qu'en France[1] : 21 % en Lettonie et 12 % aux Pays-Bas au 31 août 2022, 9 % en Espagne au 30 septembre…

Conséquence ? Vous toucherez des revenus issus de loyers indexés, pour une bonne partie d'entre eux, sur une inflation nettement plus élevée que celle que vous subissez en France. Voilà une réponse concrète à la flambée des prix ! Cela n'est bien sûr possible qu'à condition d'avoir sélectionné les bons locataires : ils doivent être suffisamment solides financièrement et capables de répercuter l'inflation dans leurs prix de vente pour assumer ces importantes augmentations de loyer. Citons entre autres Google, Aldi, Vodafone… Bien entendu, l'approche pourra être adaptée selon le locataire. Mais globalement, l'inflation plus forte en Europe qu'en France et les hausses de loyer moyenne liées à l'inflation pourraient soutenir positivement le rendement de votre SCPI. Concrètement, pour CORUM Eurion, cela devrait se traduire par un rendement supérieur à son objectif de 4,5 %, avec plus de 6 % attendus en 2022. En tenant compte de l'augmentation de son prix de part le 1er juillet dernier de +5,4 %, CORUM Eurion devrait délivrer une performance réelle supérieure à 11 % cette année ! A comparer avec les 5,8 % d'inflation estimés par la Banque de France pour l'année 2022. Rappelons que seuls les placements capables de battre l'inflation protègent votre pouvoir d'achat. Or ils ne sont pas légions…

Investir en recourant peu à la dette

Pour maintenir ces niveaux de performance cela suppose d'investir correctement l'épargne que vous nous avez confiée. Côté investissements, CORUM Eurion a été particulièrement dynamique ces derniers mois. Votre SCPI a signé 5 acquisitions au 3e trimestre 2022, pour un total de 262 milliions d'euros à Madrid (Espagne), Amsterdam et Den Bosch (Pays-Bas), ainsi que deux immeubles à Dublin (Irlande).

Arrêtons-nous sur deux achats représentatifs des conditions aujourd'hui plus favorables pour investir qu'avant la crise de la Covid-19 en 2020. D'abord l'immeuble GoWest à Amsterdam, offrant 6,25 % de rendement[2] au moment de l'achat et acheté 66 milliions d'euros alors qu'il en valait 74 milliions d'euros selon l'expertise réalisée le 13 juillet dernier, soit 12 % de plus. La raison de cette bonne affaire ? Un vendeur trop « gourmand » sur le prix à la mise en vente, qui s'est ensuite trouvé en difficulté et obligé de vendre rapidement, et qui a donc dû décoter… Malgré plusieurs offres supérieures à celle de votre SCPI, c'est finalement la sienne qui a été retenue, car elle a été jugée plus fiable pour son exécution… Seconde belle opportunité : un immeuble en plein centre de Dublin, notamment loué à Google et aux laboratoires Pfizer, et commercialisé plus de 107 milliions d'euros. L'acheteur initialement retenu par le vendeur n'ayant obtenu son financement, CORUM Eurion a finalement pu acquérir ce bien 100 milliions d'euros.

Ces deux opérations illustrent la crédibilité et la puissance de frappe de votre SCPI sur le marché immobilier européen, y compris sur des investissements dépassant 100 milliions d'euros. Grâce à vous et à votre épargne, elle est en mesure d'investir en faisant moins appel à la dette que d'autres investisseurs, à un moment où emprunter est de plus en plus cher et difficile, et où beaucoup d'investisseurs peinent par conséquent à conclure leurs acquisitions. Cette position de force tombe à pic dans un contexte de taux élevés. Qu'est-ce que cela signifie pour vous, épargnants ? Que le moment est peut-être opportun pour renforcer votre épargne dans les SCPI CORUM… !

1. Source : L'INSEE a annoncé en septembre 2022 une inflation de 5,6 % sur 12 mois glissants.

2. Le rendement au moment de l'achat ne constitue pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI CORUM Eurion. Il correspond au loyer annuel rapporté au prix d'acquisition de l'immeuble tous frais inclus (droits d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus).

La SCPI Eurion
FranceSCPI.com

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 n'est pas garanti et la valeur de la part de CORUM Eurion ainsi que les revenus qui y sont attachés peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

DIVIDENDE PAR PART[1]

0,53 €
Impôt étranger prélevé à la source, avancé par CORUM Eurion et déductible en France[2]

2,82 €
Dividende net perçu 3e trimestre 2022

Dividende net perçu au 3e trimestre 2022 en 3 acomptes :
0,83 € le 10 août 2022
1,02 € le 12 septembre 2022
0,97 € le 10 octobre 2022

Le versement du prochain dividende interviendra le : **10 novembre 2022.**

9,18 €
brut par part
Dividende prévisionnel pour 2022, calculé sur la base de l'objectif de rendement annuel non garanti de 4,5 %

ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI

16 542 associés au 30/09/2022

dont **2 589** ont rejoint la communauté des associés CORUM Eurion ce trimestre

Ce trimestre

407 010	1 335	0	0
nouvelles parts augmentant le capital	parts vendues et compensées par ces nouveaux associés	part vendue entre épargnants	part en attente de retrait

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	30/09/2022	31/12/2021
Capitalisation* (en prix de souscription)	636 M€	306 M€
Capital nominal*	473 M€	240 M€
Nombre de parts	2 957 275	1 498 383
Nombre d'associés	16 542	8 632

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1er JUILLET 2022

Souscription dès une part pour tout nouvel associé.

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 31 DÉCEMBRE 2021

Valeur de réalisation* (par part)	180,82 €
Valeur de reconstitution* (par part)	225,41 €
Valeur IFI* (par part)	179,52 €

PRIX DE REVENTE PAR PART AU 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 €**

Date d'entrée en jouissance

1er JOUR DU 6e MOIS
suivant la souscription et son règlement intégral.

*** En savoir plus**
Retrouvez toutes les définitions dans le glossaire en dernière page.

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.

La SCPI Eurion
FranceSCPI.com

LE PROFIL DU PATRIMOINE

LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL
(au 30 septembre 2022)

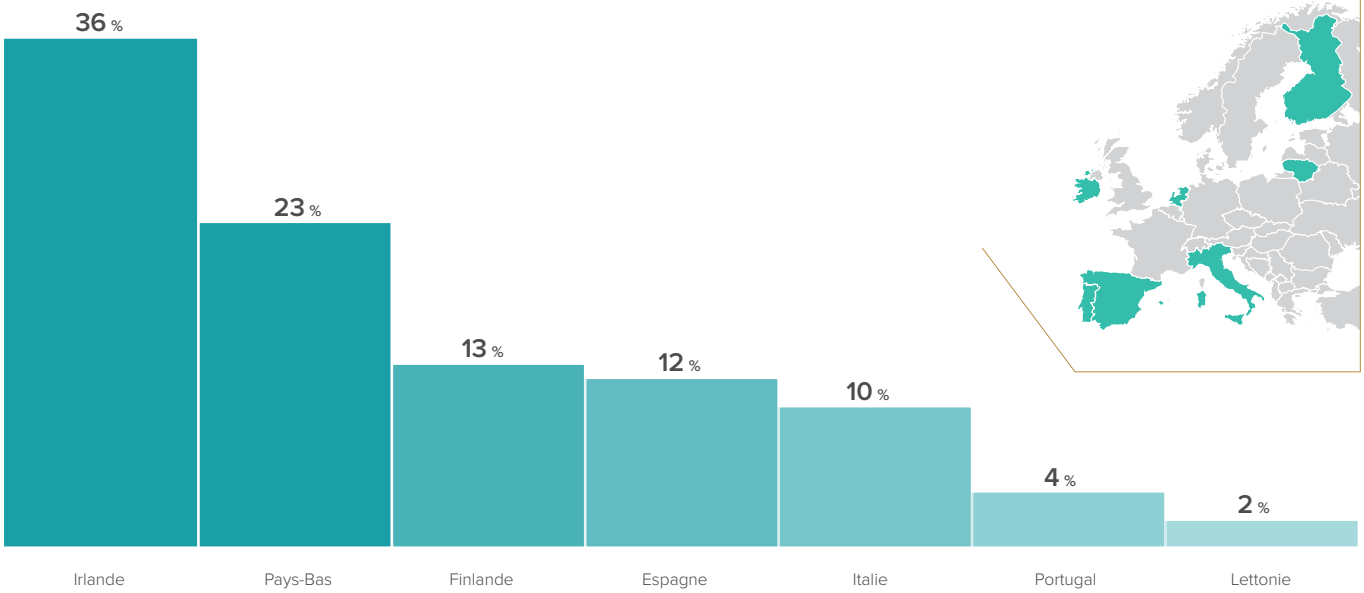
24
Nombre d'immeubles

55
Nombre de locataires

6,55 ANNÉES
Durée moyenne pendant laquelle les locataires sont engagés à payer leur loyer

151 877 m²
Superficie totale
(dont superficie vacante : 2 508 m²)

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(au 30 septembre 2022, % de la valeur vénale)



RÉPARTITION TYPOLOGIQUE
(au 30 septembre 2022, % de la valeur vénale)

96 %
BUREAU

3 %
COMMERCE

1 %
LOGISTIQUE

TAUX D'OCCUPATION
(au 3e trimestre 2022)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)	TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)
100,94 %	98,71 %

Dont **1,01 %** de loyers sous franchise

Locaux vacants : (5 locaux)

- 1 à Dublin citywest (369 m²)
- 2 à Riga (177 m²)
- 2 à Amsterdam GoWest (1 962 m²) [1]

Aucune vente au cours du 3e trimestre 2022

1. Dont libération au 3ème trimestre 2022

Ce taux d'occupation financier supérieur à 100 % s'explique notamment par les conditions d'acquisition de l'immeuble acheté dans le parc d'affaires de City West à Dublin en octobre 2020 dans un contexte de la COVID-19. CORUM a négocié le paiement du loyer des 32 % non occupés de cet immeuble pendant 3 ans par le vendeur. Cette garantie locative se poursuit jusqu'à fin 2023, avec l'entrée du locataire Meridian dans les locaux en avril 2022.

La SCPI Eurion
FranceSCPI.com

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.

ESPAGNE

SERVINFORM

MADRID

ACQUIS LE : 29 JUILLET 2022

Prix de l'acquisition : 27 M€
Rendement à l'acquisition : 5,4 %
Surface : 8 400 m²
Typologie : Bureau
Durée du bail restant à courir : 4,9 ans
Locataire : Servinform

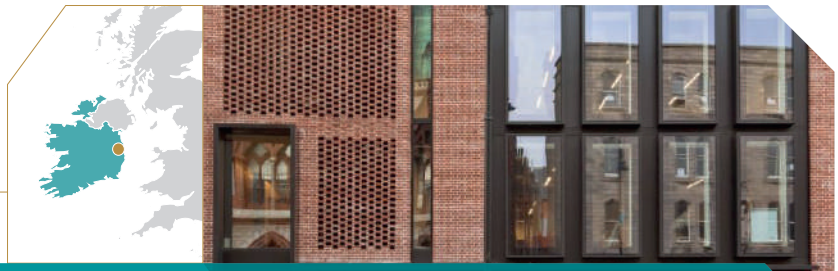
L'immeuble JC 16 se trouve dans le district de San Blas-Canillejas à Madrid, qui accueille une importante zone de bureaux. Construit en 2010, le bâtiment offre des locaux modernes qui ont été rénovés entre 2021 et 2022 pour l'arrivée du nouveau locataire en juin 2022 : la société Servinform. Il s'agit d'une entreprise espagnole spécialisée dans la transformation digitale. Fondée en 1977, la société a pour objectif d'accompagner les entreprises dans leur transformation digitale grâce au développement et à la mise en place de processus, d'outils et de solutions technologiques. Servinform emploie environ 8 000 personnes et dispose de 6 bureaux en Espagne et au Portugal. L'entreprise a choisi le bâtiment JC 16 pour devenir son nouveau siège social.

IRLANDE

MULTI-LOCATAIRES

DUBLIN

ACQUIS LE : 05 AOÛT 2022



Prix de l'acquisition : 15 M€
Rendement à l'acquisition : 5,6 %
Surface : 1 547 m²
Typologie : Bureau
Durée du bail restant à courir : 6,6 ans
Locataires : The Workmans Club Limited, Ingaro Limited,...

Le bâtiment Sixty-One est situé à Dublin 8, l'un des quartiers historiques et culturels du centre de Dublin. L'immeuble a été entièrement restructuré en 2020. Il est actuellement loué à huit locataires dans le cadre de plusieurs baux « triple net », au cours desquels toutes les charges et travaux seront supportés par l'ensemble des locataires. Près de 80 % de l'immeuble est occupé par des espaces de bureaux loués à 5 entreprises du secteur des télécommunications et du marketing digital. Et 20 % sont occupés par les locataires Workmans Club Limited et Dime Café, qui proposent des services de restauration, ainsi qu'un pub au rez-de-chaussée. Ces deux sociétés font partie du groupe Press Up, leader irlandais des loisirs et de l'hôtellerie. S'ajoute également la location d'antennes situées sur le toit à des opérateurs téléphoniques.

PAYS-BAS

MULTI-LOCATAIRES

AMSTERDAM

ACQUIS LE : 12 AOÛT 2022

Prix de l'acquisition : 71 M€
Rendement à l'acquisition : 6,3 %
Surface : 19 278 m²
Typologie : Bureau
Durée du bail restant à courir : 6,3 ans
Locataires : EV Charged et Concentrix International Europe

L'immeuble GoWest est situé à Sloterdijk, un quartier d'Amsterdam de près de 900 000 habitants. L'environnement proche est principalement composé d'immeubles de bureaux occupés par des acteurs tels que Vodafone, Netflix, Booking.com, APG, AON... L'immeuble se compose de 3 étages, principalement utilisés comme espace de bureaux, ainsi que d'un rez-de-chaussée et d'une mezzanine. Il comprend également un local destiné au stationnement de vélos (plus de 250 places). L'ensemble a été rénové entre 2018 et 2020 afin de répondre à des standards environnementaux et sociaux plus élevés. Il a ainsi obtenu la notation énergétique A+++ ainsi que la certification BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) « Excellent » et la conformité CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) jusqu'en 2035.

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.

PAYS-BAS

BRAND LOYALTY

DEN BOSCH

ACQUIS LE : 29 JUILLET 2022

Prix de l'acquisition : 50 M€
Rendement à l'acquisition : 5,5 %
Surface : 12 372 m²
Typologie : Bureau
Durée du bail restant à courir : 11,4 ans
Locataire : Brand Loyalty International BV

L'immeuble est situé dans le centre de Den Bosch aux Pays-Bas, à quelques pas de la gare centrale. Il a été construit en 1980, puis entièrement rénové en 2014 avec des matériaux de grande qualité afin de répondre à des standards élevés. Composée de verre et de pierre naturelle, la façade du bâtiment se mélange harmonieusement avec son entourage. L'immeuble propose des espaces de qualité avec un hall toute hauteur ainsi que des services aux employés tels qu'une salle de fitness, un restaurant et des espaces de formation. Il bénéficie par ailleurs d'une certification BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) avec le score « Good » (bon). Il est entièrement loué à Brand Loyalty, qui fait partie de la société Loyalty Ventures, cotée au NASDAQ. Elle est le principal fournisseur mondial de solutions de fidélisation des consommateurs, basées sur des technologies avancées et l'analyse de données. La branche Brand Loyalty est une entreprise locale, qui a été fondée et a établi son siège social dans la ville de Den Bosch. Elle y est installée depuis sa création en 1995.

IRLANDE

MULTI-LOCATAIRES

DUBLIN

ACQUIS LE : 30 SEPTEMBRE 2022

Prix de l'acquisition : 100 M€
Rendement à l'acquisition : 5,5 %
Surface : 10 000 m²
Typologie : Bureau
Durée du bail restant à courir : 7,3 ans
Locataire : Pfizer, Google,...

L'immeuble est situé à Dublin, à la croisée de Bridge Street et de South Lotts Road à quelques pas des docks. Le quartier est occupé par des entreprises technologiques internationales de premier plan telles que AirBnB, Facebook, Microsoft ou encore le campus de Google. Le développement d'un grand complexe immobilier à quelques pas devrait également renforcer le positionnement et l'attrait de la zone. L'immeuble acquis par CORUM Eurion, construit entre 2002 et 2003, s'élève sur quatre étages et abrite également près de 100 places de parking en sous-sol. Il est actuellement entièrement occupé par 4 locataires : Google Ireland Limited, filiale du groupe américain Google ; Pfizer, un des plus grands laboratoires pharmaceutiques ; News UK & Ireland, un acteur mondiale de l'actualité et des médias ; et UnipolRe, filiale d'UnipolSai le 2e groupe italien d'assurance. L'immeuble est loué dans le cadre de plusieurs baux « triple net », ce qui signifie que toutes les charges et travaux seront supportés par l'ensemble des locataires. Les étages occupés par les entreprises Google et Pfizer (soit 80 % de la surface de l'immeuble) ont été rénovés par les locataires entre 2019 et 2021 à des niveaux de standards élevés.

LES FRAIS RELATIFS À LA GESTION DE VOTRE ÉPARGNE

(au 30/09/2022)

Nous mettons tout en œuvre pour gérer et faire fructifier l'épargne que vous nous avez confiée. Et parce que tout travail mérite salaire, les frais présentés ci-dessous sont la contrepartie de notre travail quotidien 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 % TTI[1] du prix de part

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

Comparaison au cas de l'investissement immobilier en direct :
- **Frais de notaire (7 à 8 % du montant de l'acquisition[2]),**
- **Frais d'agence (4 à 8 % du prix de vente[2]).**

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 — 13,2 % TTC des loyers encaissés

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

Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :
- **Frais d'agence (4 à 7 % des loyers pour le non meublé et 7 à 15 % pour le meublé[2]),**
- **Taxes et charges,**
- **Souscription à diverses assurances, etc.**

Commissions de suivi et de pilotage des travaux — 1 % du montant HT des travaux réalisés

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

Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :
- **Commissions sur travaux d'un maître d'ouvrage,**
- **Frais de syndic pour travaux (entre 1 ,5 à 4 %[3]).**

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

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

Ils rémunèrent :
- La recherche des immeubles,
- La négociation des contrats de location, 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 rémunèrent :
- 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 des ses activités d'acquisition et de cession d'immeuble (c'est-à-dire pas de frais de brokerage).

1. Toutes Taxes Incluses 2. Source : immobilier.lefigaro.fr 3. Source : edito.seloger.com

Avertissements

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 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 1er juillet 2021. 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 2022) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1er janvier 2022) 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 5e année et jusqu'à la 21e (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22e année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22e 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 français Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Les revenus financiers sont soumis à l'impôt sur les revenus. Un acompte est prélevé à la source par la société de gestion au taux de 12,8 % et est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus, l'excédent éventuel pouvant être restitué par le trésor, si option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Les contribuables disposant d'un revenu fiscal de référence pour l'année 2021 maximum de 25 000 € (célibataire) ou 50 000 € (couple) peuvent demander à en être dispensés pour les revenus à percevoir au cours de l'année fiscale 2023, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2022. Chaque année, avant le 30 novembre, les associés devront, le cas échéant, renouveler ou adresser leur nouvelle demande de dispense pour les revenus à percevoir au titre de l'année suivante, à la société de gestion.
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 gratuitement sur le site internet : 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.

GLOSSAIRE

Délai de jouissance : délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit à dividendes. Il doit être pris en compte par le souscripteur, notamment dans le cadre d'une acquisition de part financée à crédit où il pourra exister un décalage entre les remboursements du crédit et le versement des premiers dividendes.
Capitalisation : correspond au nombre total de parts CORUM Eurion multiplié par le prix de part au 30 septembre 2022 : 2 957 275 parts* 215 = 636 millions d'euros.
Capital nominal : correspond au nombre total de parts CORUM Eurion multiplié par le montant nominal d'une part : 2 957 275 parts * 160 = 473 millions d'euros.
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.
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 honoraires de commercialisation inclus). 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.
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.
Taux de rentabilité interne (TRI) : mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de la part, des dividendes distribués sur la période, ainsi que des frais de souscription et de gestion supportés par l'investisseur.
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.
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.
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).
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).

CORUM | LES NOUVEAUX ÉPARGNANTS

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 2022 : 473 098 207 €
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.

CORUM Asset Management – 1 rue Euler, 75008 Paris - 01 53 75 87 48 - corum@corum.fr
www.corum.fr