

# LE FIL D'ACTUALITÉS

2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2023 - DONNÉES AU 30 JUIN 2023

VALIDE DU 1<sup>er</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2023

N° 14

CORUM  
EURION



# L'EDITORIAL

Par Frédéric Puzin,  
Fondateur de CORUM L'Épargne



## UN RÉSERVOIR DE PLUS-VALUES FUTURES

Conçue pour dénicher les immeubles susceptibles de générer des plus-values futures, CORUM Eurion profite d'un marché redevenu favorable aux acheteurs pour constituer son patrimoine et préparer la performance de demain...

Lorsque nous avons créé CORUM Eurion il y a un peu plus de trois ans, nous avions une idée en tête : en faire un réservoir à plus-values potentielles. Plus encore que ses deux grandes sœurs, CORUM Origin et CORUM XL. Votre SCPI a été conçue pour accueillir des immeubles bien achetés et les revendre un jour en créant de la valeur. A l'image d'un écu-reuil qui va chercher des noisettes et les stocke dans son arbre, elle fait donc des réserves de plus-values potentielles qu'elle garde bien à l'abri pour mieux en profiter le moment venu...

### Profiter d'un marché redevenu favorable aux acheteurs

Dès son lancement en mars 2020, CORUM Eurion a pu bénéficier d'un contexte économique aussi inattendu que favorable : la crise sanitaire et son lot de bonnes affaires. Nous ne l'avions pas prévu, mais nous avons su en tirer parti.

A cette crise, succède aujourd'hui une nouvelle situation dont votre SCPI peut profiter : le marché redevient propice aux acheteurs. Souvenez-vous. Depuis 2016, le marché immobilier avait les yeux plus gros que le ventre... Les prix ne cessaient d'enfler sous l'effet d'une offre insuffisante, face à des acheteurs prêts à payer très cher des immeubles qui n'en valaient pas tant. Une situation anormale dont nous avons cherché à vous prémunir en respectant deux principes clés : saisir uniquement les opportunités et diversifier géographiquement le patrimoine de CORUM Eurion, en évitant de céder aux sirènes du marché et de mettre tous nos œufs dans le même panier.

L'année 2022 a signé le retour de l'inflation. Pour la freiner, la priorité consistait à brider la consommation. Les banques centrales (ces institutions chargées de conduire la politique monétaire d'un pays ou d'une zone économique) ont donc remonté les taux d'intérêt et durci les conditions d'accès au crédit. Qui dit difficulté à emprunter, dit moins d'acheteurs immobiliers. La loi de l'offre et de la demande fait le reste : tant que les vendeurs ne sont pas pressés de vendre, les prix ne bougent pas ; à partir du moment où ils ont besoin de se séparer de leur bien, les prix baissent. Allez acheter un pantalon de ski en janvier : vous le payerez au prix fort. Si vous revenez en avril, il y a de grandes chances que vous l'obteniez à prix bradé : les skieurs auront déserté les rayons, le marchand sera donc ravi de le sortir de ses stocks avant l'été !

Le phénomène est le même dans l'immobilier : les acheteurs étant aujourd'hui plus rares, ils ont la main pour négocier, quitte à devoir attendre un peu que les vendeurs admettent la nouvelle réalité économique et

acceptent de baisser leurs prix. C'est d'autant plus vrai pour les acheteurs qui ont les moyens d'investir sans lourdement s'endetter, comme votre SCPI. Au vu de ses performances depuis trois ans, vous êtes en effet de plus en plus nombreux à lui confier votre épargne. Elle dispose ainsi d'un niveau de collecte suffisant pour pouvoir très largement se passer de l'appui des banques, continuer à investir à des prix décotés et préparer les performances de demain... qui génèreront à leur tour la confiance des épargnants ! Un cercle vertueux donc...

En l'occurrence, ce trimestre, c'est un immeuble neuf du centre de Dublin qui rejoint le patrimoine de CORUM Eurion. Acheté près de 33,5 millions d'euros, il offre un rendement net de 6,29 % au moment de son achat et plus de douze ans d'engagement de location. Arrêtons-nous un instant sur ce niveau de rendement et ce qu'il représente pour vous. En 2022, cet immeuble était mis en vente au prix de 41 millions d'euros. Si nous l'avions acquis à cette date, nous l'aurions donc payé 23 % plus cher que le prix auquel nous l'avons finalement acheté. Cet achat aurait alors délivré un taux de rendement net de 5,12 % seulement. Le locataire est par ailleurs responsable du paiement de toutes les charges et de tous les travaux. Un « produit » rare, comme on n'en voyait peu sur le marché immobilier européen ces dernières années, avec un niveau de rendement intéressant conforme à l'objectif de votre SCPI. D'autres acquisitions sont en cours. Un ensemble d'hôtels en France et en Italie pourrait aussi rejoindre le patrimoine de CORUM Eurion dans les mois qui viennent.

### Préparer les performances de demain

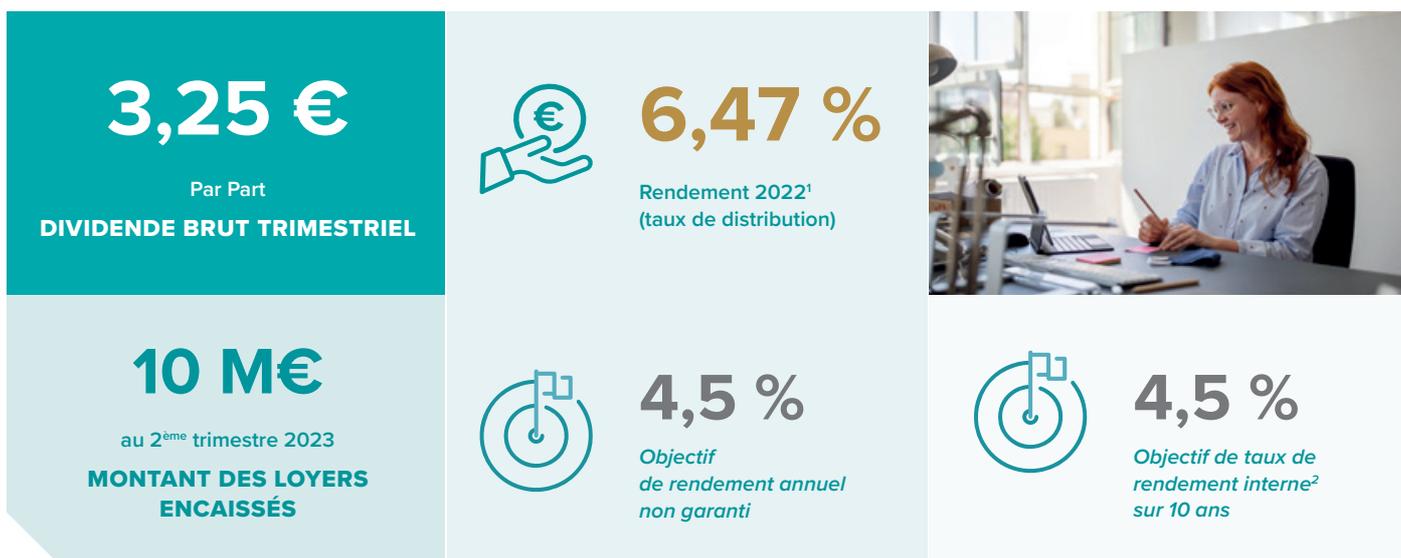
Créer de la valeur passe également par le fait de bien louer et bien gérer vos immeubles. Cela se traduit par des dividendes en hausse ce trimestre, mais aussi par une anomalie : le « taux d'occupation financier » (TOF dans le jargon des SCPI : un indicateur qui mesure l'impact financier des locaux restés vacants) dépasse toujours les 100 %. La raison ? Un immeuble de Dublin bénéficie d'une garantie de loyer de 3 ans sur une surface inoccupée. En clair : le vendeur est tenu de payer le loyer, y compris en cas de relocation comme c'est le cas actuellement. Une petite partie de la surface restait encore vacante ; elle est désormais occupée par Nestlé et ce jusqu'en 2033. Voilà qui assure un double loyer complet sur cet immeuble jusqu'en octobre 2023.

CORUM Eurion poursuit donc sa croissance. Son patrimoine continue de s'apprécier et les nouveaux immeubles offrent des perspectives de rendement plus importantes que ceux achetés l'an dernier. Autrement dit, les noisettes sont de plus en plus belles... !

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.

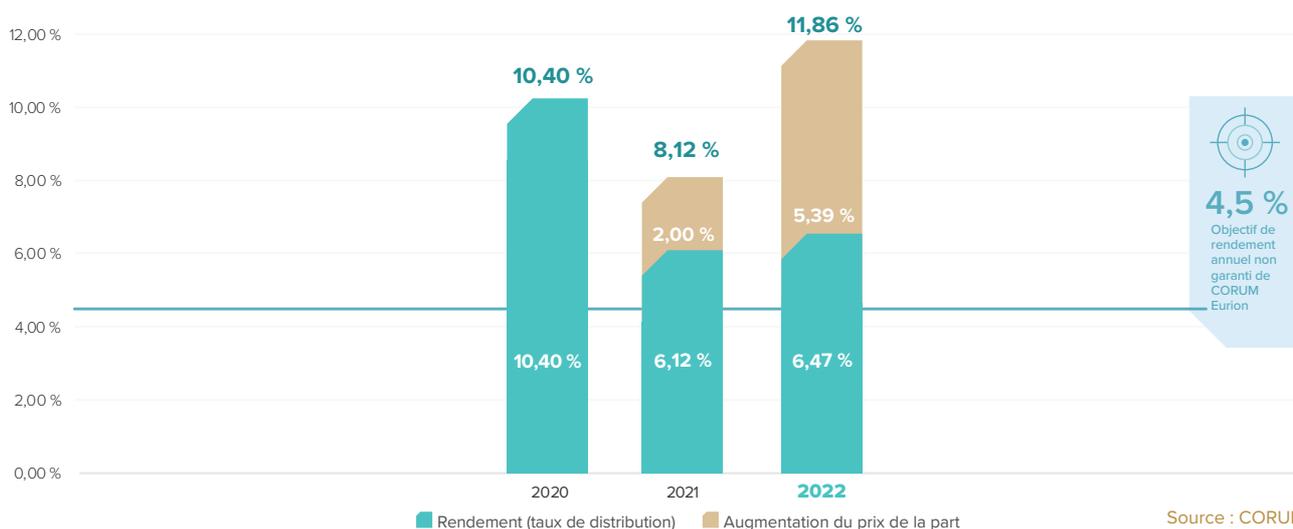
# L'ESSENTIEL DE L'ACTU

## 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 préjugent pas des performances futures.

1. **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.

2. **Taux de rendement 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.

# 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<sup>1</sup>

### Répartition :

Dividende net perçu au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 en 3 acomptes :

- 0,71 € le 10 mai 2023
- 0,69 € le 12 juin 2023
- 1,20 € le 10 juillet 2023

Le versement du prochain dividende interviendra le :  
**10 août 2023**

**2,60 €**

Dividende net lié aux loyers,  
perçu au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023

**0,65 €**

Impôt étranger, prélevé à la  
source sur les loyers, avancé  
par CORUM Eurion et déduc-  
tible en France<sup>2</sup>



**9,68 €**  
brut par part

Dividende prévisionnel pour 2023, calculé sur la base  
de l'objectif de rendement annuel de 4,5 % (non garanti).

## ● ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI

  
**26 588**  
associés au 30/06/2023  
+34 % par rapport au 01/01/2023

ce trimestre  
dont **3 399**  
ont rejoint la communauté  
des associés CORUM  
Eurion ce trimestre

Ce trimestre

**513 546**  
nouvelles parts  
augmentant  
le capital

**5 429**  
parts vendues et  
compensées par ces  
nouveaux associés

**21**  
parts vendues  
entre épargnants

**0**  
part en attente  
de retrait

## ● ÉVOLUTION DU CAPITAL

**999 M€**

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

Évolution par rapport  
au 01/01/2023

+31%

**744 M€**

Capital nominal<sup>4</sup>

+31%

**4 649 165**

Nombre de parts

+31%

## ● 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 donc 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.

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 2023 : 4 649 165 parts \* 215 € = 999 millions d'euros.

4. **Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM Eurion multiplié par le montant nominal d'une part au 30 juin 2023 : 4 649 165 parts \* 160 € = 744 millions d'euros.

# LE PROFIL DU PATRIMOINE

## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

% de la valeur vénale



**91 %**  
BUREAUX



**6 %**  
INDUSTRIEL &  
LOGISTIQUE



**3 %**  
COMMERCE

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

% de la valeur vénale

**30 %**  
Pays-Bas

**29 %**  
Irlande

**13 %**  
Espagne

**12 %**  
Finlande

**10 %**  
Italie

**5 %**  
Portugal

**1 %**  
Lettonie



## TAUX D'OCCUPATION

TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER (TOF)

**100,80 %**

TAUX D'OCCUPATION  
PHYSIQUE (TOP)

**99,12 %**

● Dont **0 %** de loyers sous franchise

Locaux vacants : (5 locaux)

- 3 à Riga (177 m<sup>2</sup>)
- 2 à Go-West (1 962 m<sup>2</sup>)

**Aucune vente au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023**

1. Dont libération au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023

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.

**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 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.

## • IRLANDE

ELAVON FINANCIAL SERVICES  
DUBLIN

Prix de l'acquisition : **36 M€**      Surface : **6 408 m<sup>2</sup>**  
Rendement à l'acquisition<sup>1</sup> : **6,3 %**      Typologie : **Bureaux**

Durée du bail restant à courir : **12,3 ans**  
Locataire : **Elavon Financial Services**



ACQUIS LE : **29 JUIN 2023**

L'immeuble est situé à Cherrywood Business Park, une importante zone de bureaux au sud de Dublin en Irlande. Le quartier, qui a bénéficié de l'extension du tramway, a considérablement été dynamisé avec le développement du parc de bureaux et le lancement de multiples opérations de promotions immobilières dans le résidentiel. Des entreprises internationales comme Dell, Accenture et Aviva ont par exemple choisi ce quartier pour y installer leurs bureaux. Cherrywood est l'alliance parfaite entre quartiers d'affaires, espaces résidentiels, commerces et infrastructures dédiées aux sports. La construction de l'immeuble a été récemment finalisée en 2020, offrant ainsi des espaces de travail lumineux et très modernes qui répondent parfaitement aux dernières exigences des utilisateurs de bureaux. Par ailleurs, en ligne avec les exigences du label ISR de la SCPI Corum Eurion, le bâtiment a obtenu la certification environnementale et énergétique LEED « Gold », ainsi que le label international Wiredscore « Platinum », qui évalue et valorise la connectivité informatique entre les immeubles.

L'entreprise Elavon Financial a choisi cet immeuble pour y installer son siège européen. Elle appartient au groupe U.S. Bancorp, spécialisée dans la mise à disposition de moyens de paiement et la réalisation des transactions bancaires. Il s'agit de la 7<sup>ème</sup> plus grande banque Américaine, celle-ci a généré plus de 22 milliards de dollars de revenus en 2022. Elavon prend en charge les besoins de paiement de plus d'un million de commerçants à travers le monde, dans plus de 30 pays. La société présentait en 2022 un chiffre d'affaires de près de 310 millions d'euros. Au moment de l'achat, l'immeuble est loué dans le cadre d'un bail « triple net » d'une durée de plus de 12 ans pendant laquelle toutes les charges et travaux seront supportés par le locataire. Cet engagement apporte une visibilité des loyers sur l'avenir, créant ainsi de la valeur pour CORUM Eurion et donc pour votre épargne.



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 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.

# LE DETAIL DES FRAIS

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<sup>1</sup> du prix de part

Ils rémunèrent :

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

Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :

- Frais de notaire (7 à 8 % du montant de l'acquisition<sup>2</sup>),
- Frais d'agence (4 à 8 % du prix de vente<sup>2</sup>).

## FRAIS LIÉS À LA GESTION DE VOTRE ÉPARGNE

Prélevés directement sur les loyers perçus



**Commissions de gestion**

13,2 % TTC des loyers encaissés (en zone euro)

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<sup>2</sup>),
- Taxes et charges,
- Souscription à diverses assurances, etc.



**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.

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).

## 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.



**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 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 3 %<sup>3</sup>).



**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 rémunèrent :

- La définition de la stratégie de cession,
- La gestion et la négociation de la vente, etc.

1. Toutes Taxes Incluses 2. Source : immobilier.lefigaro.fr du 5/01/2022 3. Source : immovision.com/immobilier

## 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 2022

Valeur de réalisation (par part)	180,93 €
Valeur de reconstitution (par part)	222,55 €
Valeur IFI (par part)	189,20 €

### PRIX DE REVENTE 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.	<b>189,20 €</b>
---	-----------------

**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.

**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).

### 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 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 2022) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> 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 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 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](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 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.