

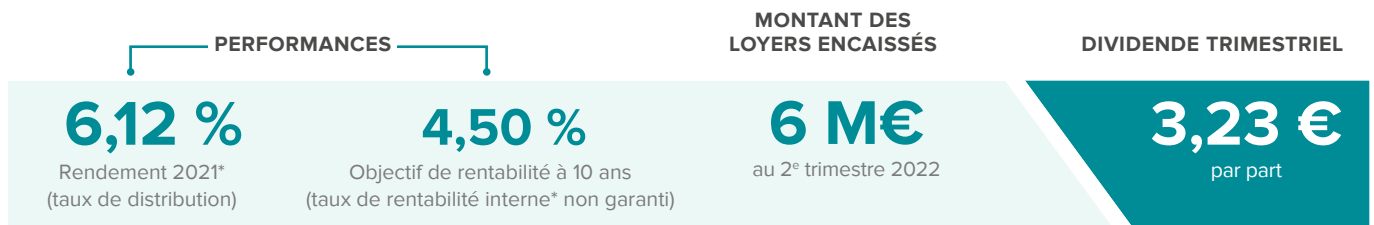


\* En savoir plus

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

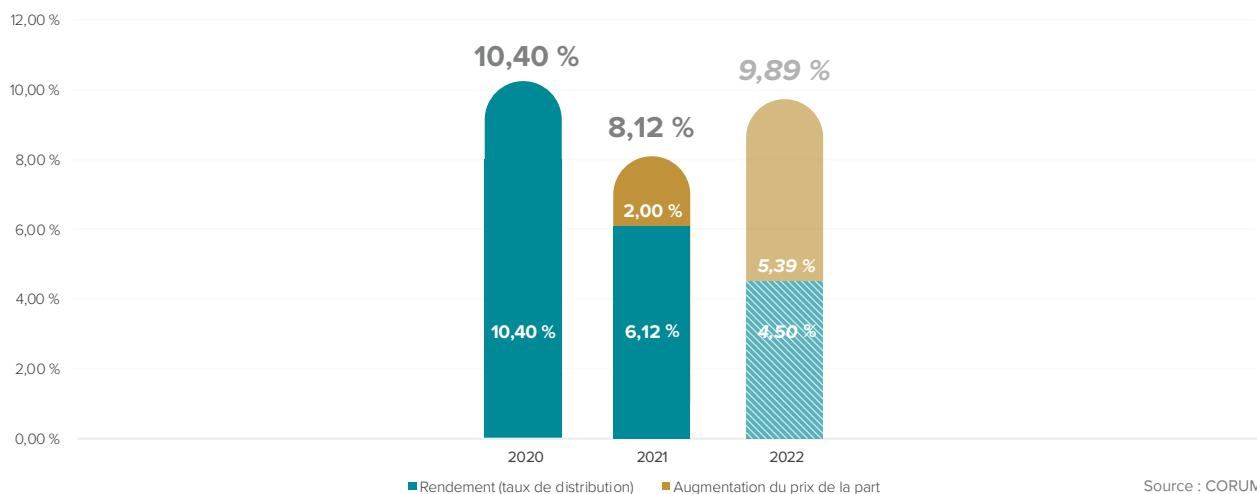


Nous vous rappelons que l'objectif de rendement annuel est de 4,50 % (non garanti).

## LA PERFORMANCE RÉELLE DE VOTRE SCPI CORUM EURION

Des objectifs de rendement annuel tenus depuis 2021, date de création de CORUM Eurion.

Source : CORUM



Pour 2022, le rendement prévisionnel est calculé par rapport à l'objectif de rendement annuel non garanti de 4,5 %. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

# L'ÉDITORIAL



## FACE À L'INFLATION, UNE SCPI ACTIVE

*Pour la deuxième fois en deux ans, CORUM Eurion augmente son prix de part. Une manière de cristalliser la performance de votre épargne, et de soutenir votre pouvoir d'achat à l'heure où l'inflation explose, suivie de près par les taux d'intérêt...*

Par Frédéric Puzin,  
Fondateur du groupe CORUM

Nous connaissons tous la loi de l'offre et de la demande, ce principe de base de l'économie de marché : quand la demande est plus forte que l'offre, les prix montent. C'est précisément le scénario qui se dessine depuis que les contraintes liées à la crise sanitaire se sont allégées. La guerre en Ukraine et les pénuries mondiales de matières premières qu'elle a enclenchées ou accentuées, les difficultés de production en Chine notamment dues aux confinements successifs ; tout cela n'a fait qu'amplifier le phénomène : la planète est entrée dans une nouvelle ère d'inflation, telle que nous n'en avions plus connue depuis le milieu des années 80. Au 30 juin, la France enregistrait 5,8 % d'inflation sur un an\* ; aux Etats-Unis, elle frôle déjà les 9 % ! Et la flambée des prix est loin de se calmer.

Pour contrer l'inflation, les banques relèvent leurs taux d'intérêt, en cohérence avec la politique des banques centrales. Pourquoi ? Parce qu'augmenter les taux d'intérêt permet de renchérir le coût de l'endettement et donc de freiner l'accès au crédit pour les ménages et les entreprises. Conséquence : un ralentissement de la consommation et des investissements. Mais il y a une limite à la hausse des taux d'intérêt : les États sont eux-mêmes très endettés... Ils vont avoir du mal à supporter une hausse des taux dans leurs propres budgets. Un vrai nœud gordien ! En attendant, emprunter commence à coûter plus cher et le pouvoir d'achat des ménages s'érode.

Légitimement, vous attendez donc de vos placements qu'ils vous aident à le préserver. De notre côté, notre rôle de gérant est de trouver les leviers permettant de renforcer votre épargne.

### Capacité à réaliser de bonnes affaires

Quels sont ces leviers ? La distribution de dividendes mensuels potentiels, le versement de plus-values en cas de gains sur les ventes d'immeubles, et l'augmentation du prix de part de votre SCPI.

Vous le savez, CORUM Eurion a depuis son lancement largement dépassé son objectif de rendement de 4,5 %\*\*, avec une performance de 6,12 %\*\* en 2021 et un objectif de TRI de 4,5 % sur 10 ans. Et le premier semestre 2022 confirme la tendance. Active, votre SCPI signe par ailleurs ce trimestre deux nouvelles acquisitions : deux immeubles de bureaux, l'un à Milan (Italie) au prix de 36,4 M€, loué à la filiale

de leasing automobile du Groupe Volkswagen, l'autre à Porto (Portugal) au prix de 17,5 M€ occupé par trois locataires : une entreprise mondiale de services en expérience clients, une société de logiciels et une société de construction mécanique.

Le plus beau des immeubles n'aurait au demeurant aucune valeur s'il n'était pas correctement loué. Nous sommes fiers aujourd'hui de vous annoncer le taux d'occupation financier (TOF) particulièrement élevé du parc de votre SCPI CORUM EURION, à 101,15 %. Au-delà de 100 % donc, est-ce possible ? Oui, car les équipes de gestion avaient négocié, au moment de l'achat de l'un des immeubles, un loyer garanti sur une surface inoccupée, garantie qui s'est poursuivie malgré l'entrée d'un locataire. Voilà qui crée les conditions favorables pour les mois à venir.

### Augmentation du prix de part : +5,4 %

Le 1<sup>er</sup> juillet, CORUM Eurion a par ailleurs revalorisé son prix de part de 5,4 %. Un an jour pour jour après une première hausse de 2 %, soit déjà +7,4 % depuis son lancement en 2020. Preuve que notre engagement pour votre épargne n'est pas une parole en l'air !

La revalorisation du prix de part cristallise dans votre poche la création de valeur du patrimoine de votre SCPI. En clair, la valeur des immeubles augmente, il est donc normal que vous en profitiez concrètement, et seule l'augmentation du prix de part permet de le faire. Augmenter le prix de part n'est toutefois pas neutre pour les gérants de SCPI : plus il s'élève, plus nous devons générer des loyers pour tenir les objectifs de performance. A titre d'exemple, maintenir un rendement de 4,5 % sur la base d'un prix de part de 105 € et non plus de 100 € implique de générer en réalité plus de 4,7 % de rendement. Ce qui signifie que nous devons être encore meilleurs dans nos futures acquisitions pour tenir la performance. Pas étonnant que tous les gérants ne jouent pas le jeu...

Je le déplore. Tout comme je déplore que le monde des SCPI tente d'imposer un nouvel indicateur – la « performance globale » – permettant aux SCPI d'annoncer des performances en hausse sur la seule base d'une hausse de valeur de leur patrimoine, même si celle-ci n'est pas répercutée dans votre poche via l'augmentation du prix de part. En d'autres termes : on tente de nous faire prendre des vessies pour des lanternes ! Tâchons de nous en souvenir dans quelques mois, lors de la publication des résultats annuels des SCPI... !

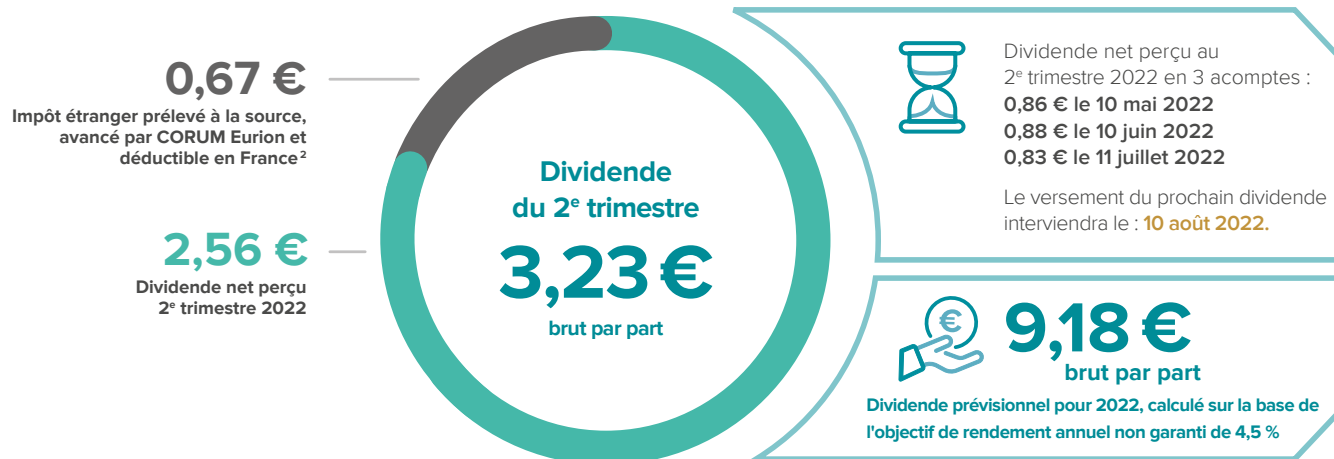
\*Source : Insee

\*\*net de frais de souscription et de gestion

# 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<sup>1</sup>



## ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI



## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	30/06/2022	31/12/2021
Capitalisation* (en prix de souscription)	521 M€	306 M€
Capital nominal*	408 M€	240 M€
Nombre de parts	2 551 601	1 498 383
Nombre d'associés	13 953	8 632

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

Souscription dès une part pour tout nouvel associé.

<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 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 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 €**

Date d'entrée en jouissance

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

# LE PROFIL DU PATRIMOINE

## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

(au 30 juin 2022)



**19**

Nombre  
d'immeubles



**40**

Nombre  
de locataires



**6,21 ANNÉES**

Durée moyenne pendant laquelle  
les locataires sont engagés  
à payer leur loyer

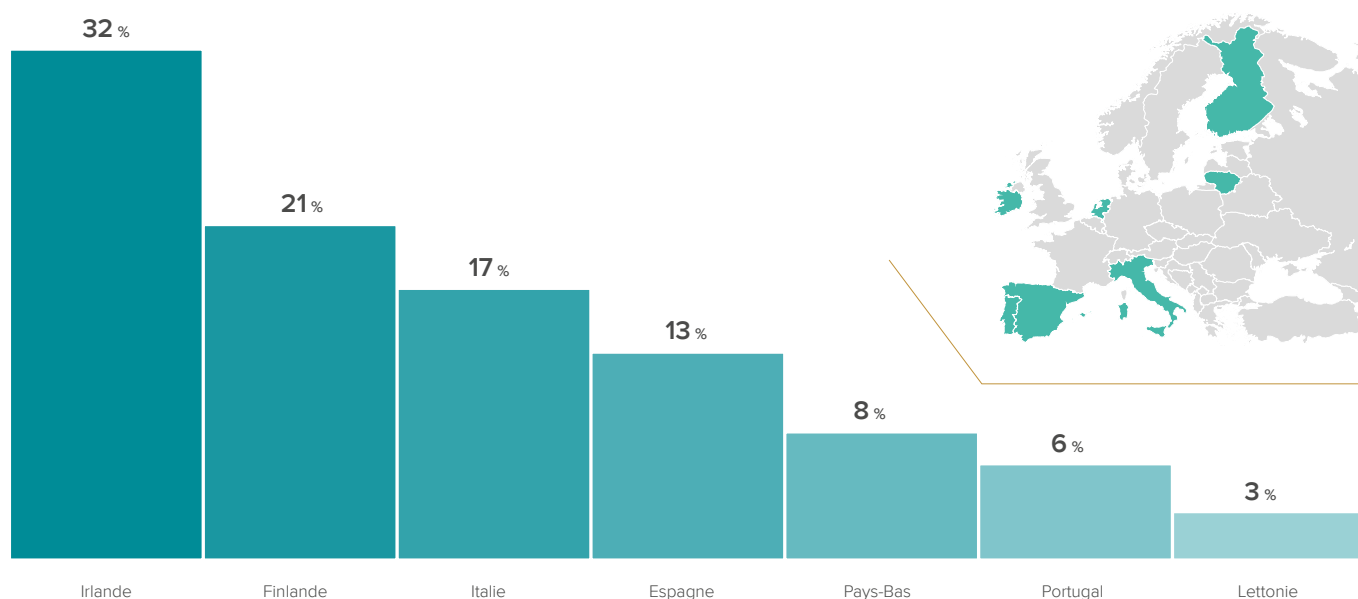


**102 125 m<sup>2</sup>**

Superficie totale  
(dont superficie vacante : 546 m<sup>2</sup>)

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(au 30 juin 2022, % de la valeur vénale)



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(au 30 juin 2022, % de la valeur vénale)



**94 %**

BUREAU



**5 %**

COMMERCE



**1 %**

LOGISTIQUE

## TAUX D'OCCUPATION

(au 2<sup>e</sup> trimestre 2022)

TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER (TOF)

**101,15 %**

TAUX D'OCCUPATION  
PHYSIQUE (TOP)

**97,47 %**

Locaux vacants : (3 locaux)

- 1 à Dublin citywest (369 m<sup>2</sup>)

- 2 à Riga (177 m<sup>2</sup>)

Aucune vente au cours  
du 2<sup>e</sup> trimestre 2022

Aucune libération au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022

Ce TOF 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 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.

# 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.

## ITALIE

### VOLKSWAGEN LEASING GMBH.

## MILAN

ACQUIS LE 21 AVRIL 2022

Prix de l'acquisition : 36 M€  
Rendement à l'acquisition : 5,5 %

Surface : 10 647 m<sup>2</sup>  
Typologie : Bureau

Durée du bail restant à courir : 6,7 ans  
Locataire : Volkswagen Leasing GmbH.



L'immeuble acquis par CORUM Eurion est situé au nord-ouest de Milan, à 30 min en transport en commun du centre-ville. La zone connaît un nouvel élan grâce au développement du Milano Innovation District (MIND), le plus grand pôle d'innovation d'Italie. Il s'étend sur 100 hectares et accueille des instituts de recherche comme le Campus Scientifique des Sciences Humaines de l'Université de Milan, ainsi que des sociétés telles que Logitech, Schneider Electric,... L'ensemble immobilier se compose de deux bâtiments distincts reliés entre eux. La surface est répartie sur 6 étages supérieurs de bureaux et 2 en sous-sol, ainsi que

215 places de parking. L'ensemble a été entièrement rénové entre 2018 et 2020 et est labellisé LEED Gold (Leadership in Energy and Environmental Design), 3<sup>e</sup> niveau sur 4 de la certification écologique américaine. Il est entièrement loué à Volkswagen Leasing GmbH. Une filiale du groupe Volkswagen Financial Services AG. Il s'agit de la plus grande entreprise de leasing automobile en Europe, exerçant son activité principalement auprès de clients professionnels. Elle propose de la location de véhicules neufs et d'occasion pour les marques du groupe Volkswagen (Volkswagen, Audi, Seat, Skoda et Volkswagen Véhicules Utilitaires).

## PORTUGAL

### MULTI-LOCATAIRES

## PORTO

ACQUIS LE 17 MAI 2022

Prix de l'acquisition : 18 M€  
Rendement à l'acquisition : 6,3 %

Surface : 5 700 m<sup>2</sup>  
Typologie : Bureau

Durée du bail restant à courir : 3,9 ans  
Locataires : Action, Infraspeak, Korber Porto Unipessoal



L'ensemble immobilier est situé à Porto qui est la deuxième plus grande ville portugaise, à 320 km au nord de Lisbonne. Il est localisé dans un quartier central et dynamique, qui accueille à la fois des immeubles de résidence, des commerces, des hôtels, et des établissements culturels. Le quartier est très bien desservi par les transports publics. Le bâtiment principal, initialement construit pour servir d'entrepôt, a été entièrement restructuré en immeuble de bureaux entre 2019 et 2020. En plus de ce bâtiment de bureaux, l'investissement comprend un petit immeuble annexe, à l'entrée de la propriété. Ce dernier est composé de trois logements (300 m<sup>2</sup>) loués au locataire principal, Action (Portugal). Celui-ci représente 65 % des

loyers versés sur l'ensemble immobilier. Il s'agit d'une filiale de Sitel Group, une multinationale américaine, spécialisée dans les centres d'appels (télévente, service client, et support technique). Le deuxième locataire, représentant 19 % des loyers, est Infraspeak., un éditeur de logiciels qui propose une solution globale de gestion de suivi de la maintenance de bâtiments. Enfin, le troisième locataire, Korber Porto Unipessoal, qui compte pour 16 % des loyers, est une société du groupe Allemand Körber AG. Ce groupe, qui a atteint un chiffre d'affaires d'1,8 milliard d'euros en 2020, opère dans de nombreux domaines tel que le digital, le développement d'outils de production de produits pharmaceutiques ou la logistique.

# CORUM EURION

## DANS L'ASSURANCE VIE

CORUM Life est un contrat d'assurance vie en unités de compte. Les unités compte sont les parts de SCPI, fonds obligataires et solidaires qui composent votre contrat CORUM Life. Ces fonds présentent des risques propres incluant celui de perte en capital. Contrairement au contrat d'assurance vie en fonds euros, CORUM Life n'offre aucune garantie en capital (sauf en cas de décès jusqu'à 65 ans). Les montants investis dans le contrat CORUM Life sont donc sujets à des fluctuations, à la hausse ou à la baisse, et présentent des risques dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers ou immobiliers. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### POURQUOI CHOISIR CORUM EURION EN ASSURANCE VIE ?

#### Une fiscalité attractive

Vous bénéficiez, dans certaines conditions, d'une fiscalité attractive (taux d'imposition réduit ou exonération) sur les plus-values, dans le cadre des retraits, en cas de transmission.

#### Une épargne disponible

Vous pouvez demander à tout moment de récupérer tout ou partie de vos capitaux qui vous seront versés dans un délai de 2 mois maximum. L'avantage fiscal de l'assurance vie sur les plus-values se déclenche, quant à lui, après 8 ans de détention.

### LE CONTRAT D'ASSURANCE VIE DU GROUPE CORUM : CORUM LIFE

#### Les produits CORUM L'Épargne en exclusivité

CORUM Life est le seul contrat d'assurance vie du marché à proposer les produits de la gamme CORUM L'Épargne. Votre contrat peut inclure un maximum de 55 % de SCPI CORUM au total.

#### Un investissement accessible et flexible

Il vous est possible d'ouvrir un contrat CORUM Life à partir de 50 euros. Vous pouvez ensuite décider de vous constituer une épargne à votre rythme, en mettant en place des versements réguliers ou ponctuels en toute simplicité.

#### Une garantie en cas de décès jusqu'à 65 ans

100 % des sommes investies (hors frais) sont garanties en cas de décès jusqu'à 65 ans, sans frais supplémentaires.

#### Aucuns frais supplémentaires liés au contrat

Contrairement à la plupart des contrats d'assurance vie, vous ne vous acquittez d'aucuns frais supplémentaires en souscrivant aux produits CORUM L'Épargne via CORUM Life (aucuns frais d'entrée, d'arbitrage et de gestion du contrat), et ne supportez que les frais de souscription et de gestion afférents aux produits eux-mêmes, comme pour une souscription en direct.



CORUM Life, SA à directoire et conseil de surveillance au capital social de 20 000 000 €, régie par le Code des assurances, RCS Paris n° 852 264 332, siège social situé 1 rue Euler 75008 Paris, soumise au contrôle de l'ACPR, 4 place de Budapest CS 92459 75436 Paris Cedex 9.

# LES FRAIS RELATIFS À LA GESTION DE VOTRE ÉPARGNE

(au 30/06/2022)

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 de souscription

12 % TTI<sup>1</sup> du prix de part

Ces frais sont compris dans le prix d'acquisition. Ils rémunèrent notamment le service rendu par la société de gestion pour la recherche des immeubles et la collecte des fonds permettant de mettre en œuvre le programme d'investissements.

Ces frais de souscription sont comparables aux "frais de notaire" (7 à 8 % du montant de l'acquisition<sup>2</sup>) et aux frais d'agence (4 à 8 % du prix de vente<sup>2</sup>) payés lors d'un investissement immobilier en direct.

## Commissions de gestion

13,2 % TTC  
des loyers encaissés

Elles sont directement prélevées sur les loyers par la société de gestion et ont pour rôle de la rémunérer pour ses différentes missions : gestion des locataires (essentielle en période de COVID notamment), entretien des immeubles et valorisation du patrimoine ; quittancement, encaissement des loyers et redistribution sous forme de dividendes ; etc. Ces commissions ne s'appliquent que si les loyers sont encaissés, alignant ainsi vos intérêts et les nôtres.

Dans le cas d'un investissement en direct, ces frais peuvent être comparés aux frais liés à la gestion d'un bien : frais d'agence (4 et 7 % des loyers pour du non meublé et 7 et 15 % pour du meublé<sup>3</sup>), souscription à diverses assurances, charges de copropriété (si applicable), taxes, etc.

## Commissions de cession des parts

0 €

Votre SCPI CORUM Eurion n'applique pas de frais de revente de part.

## 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)

Elles interviennent uniquement dans le cas où une plus-value est réalisée et s'appliquent sur le prix de vente de l'immeuble. Ces frais permettent de rémunérer la bonne gestion du patrimoine immobilier, permettant ainsi d'aligner vos intérêts et les nôtres.

## Commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

1 % du montant HT  
des travaux réalisés

Ces commissions correspondent aux actions spécifiques menées par la société de gestion pour assurer la mise en place et le suivi des gros travaux. Elles comprennent notamment la coordination avec les architectes, les frais des bureaux d'études, etc.

Dans le cadre d'un investissement immobilier en direct, ces frais sont comparables aux commissions sur travaux d'un maître d'ouvrage ou des frais de syndicat pour travaux (entre 1,5 à 4 %<sup>3</sup>).

1. Toutes Taxes Incluses

2. Source : immobilier.lefigaro.fr

3. Source : www.edito.seloger.com

## 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 juin 2022 : 2 551 601 parts \* 204 = 521 millions d'euros.

**Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM Eurion multiplié par le montant nominal d'une part : 2 551 601 parts \* 160 = 408 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 1<sup>er</sup> 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).

## 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 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 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 différent 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>e</sup> année et jusqu'à la 21<sup>e</sup> (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22<sup>e</sup> année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>e</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. L'assemblée générale de CORUM Eurion s'est tenue le 19 avril 2022, faute de quorum, elle a été convoquée une seconde fois le 10 mai 2022. L'ensemble des résolutions a été approuvé.

## 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.



**FRAUDE : SOYEZ VIGILANT**

## AYEZ LES BONS RÉFLEXES face aux tentatives de fraude à l'investissement en suivant nos conseils

En cette période propice aux abus, CORUM souhaite sensibiliser aux bonnes pratiques à adopter et aux réflexes nécessaires avant tout investissement, afin de mieux éviter ces tentatives de fraudes.

- Ne pas communiquer vos coordonnées personnelles et bancaires à des interlocuteurs ou dans des formulaires qui ne peuvent pas être vérifiés.
- Ne pas croire tout ce qu'un interlocuteur dit au téléphone, car il n'est pas forcément celui qu'il prétend être.
- Ne pas céder aux pressions d'un interlocuteur, et prendre le temps de réfléchir.
- Se méfier des prix réduits et des promesses de rendement élevé et rapide, sans risque