

# CORUM LE FIL D'ACTUALITÉS

EURION 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2021 VALIDE DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 31 MARS 2022

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 tout placement, rappelez-vous que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Johnson Controls  
Milan - Italia  
Acquis le 18 décembre 2020

#### \* En savoir plus

Retrouvez toutes les définitions dans le glossaire en dernière page.

## L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE

### PERFORMANCES

**6,12 %**

Rendement 2021\*  
(Taux de distribution)

**4,50 %**

Objectif de rentabilité à 10 ans  
(taux de rentabilité interne\* non garanti)

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

### DIVIDENDE ANNUEL

**12,23 €**

par part

### MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS

**4,4 M€**

au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021

## UN PRIX DE PART EN HAUSSE ET UN NOUVEAU LABEL EN 2021



**+ 2 %**

Un reflet de la valorisation  
du patrimoine



La continuité d'une stratégie basée  
sur la recherche de performance



## 2021, NOUVELLE ANNÉE EXCEPTIONNELLE

*Les performances de 2020 étaient exceptionnelles. Mais en 2021, CORUM Eurion montre un visage ambitieux.*

Par Frédéric Puzin,  
Fondateur de CORUM L'Épargne

CORUM Eurion a connu en 2020 une année unique en termes de performance, avec un rendement record de 10,4 %. En 2021, le rendement est encore au rendez-vous, avec 6,12 % délivré aux épargnants – au-dessus de l'objectif annuel fixé à 4,5 %. Nos engagements sont donc largement remplis cette année encore, et votre épargne a continué à vous procurer un revenu concret et régulier. Quels placements peuvent en dire autant, dans le contexte de hauts et de bas que nous vivons depuis des mois, alors que les cryptomonnaies et les actions boursières alternent grand plongeon et bond vertigineux ? Tout cela n'est que question de tempérament et d'objectifs. Pour notre part chez CORUM L'Épargne nous pensons que la meilleure façon de créer de la valeur pour son épargne, c'est d'être connecté à l'économie réelle. En l'occurrence, le paiement des loyers par les entreprises qui occupent les immeubles de votre SCPI sont à l'origine du paiement mensuel de vos dividendes en 2021.

### 2021 premier anniversaire de CORUM Eurion

Un peu plus d'un an après la création de votre SCPI, son prix de part a été augmenté de 2 % au mois de juillet dernier. Le patrimoine s'est rapidement valorisé : les premiers associés de votre SCPI bénéficient de l'antériorité de leur investissement avec le prix de part qui augmente. Quant aux nouveaux associés, ils paient le juste prix avec une part à un prix supérieur, qui reflète l'appréciation du

patrimoine. Les bons comptes font les bons amis, et votre SCPI poursuit son développement sur des bases saines.

Autre étape importante : la labellisation ISR (Investissement socialement responsable) de CORUM Eurion. Nous n'avons pas attendu la création de labels pour prendre en compte les critères environnementaux et sociaux dans nos actions – mais nous ne les avons pas encore « encapsulés » dans un label. C'est chose faite ! Nous avons toujours considéré que c'était notre rôle en tant qu'entreprise d'être un acteur de la société et que nous devons contribuer par notre action à son évolution. Cela ne signifie pas que votre SCPI change de stratégie. Cette vision ISR en est une composante : elle constitue un maillon de la chaîne immobilière et de la valorisation du patrimoine. Notre cap reste celui de la performance et de la transparence.

Dans les faits marquants de 2021, bien sûr, il y a les investissements, qui se sont poursuivis sur un rythme soutenu : 11 cette année, dont 6 ce trimestre – et tout récemment, un immeuble de bureau en Finlande, qui devient donc le 7<sup>e</sup> pays investi par CORUM Eurion après l'Irlande, l'Espagne, les Pays-Bas, l'Italie, la Lettonie et le Portugal.

En 2022, nous allons poursuivre le développement de CORUM Eurion en restant opportuniste.

Je vous souhaite mes meilleurs vœux pour cette nouvelle année.

# 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	31/12/2021	31/12/2020
Capitalisation* (en prix de souscription)	306 M€	108 M€
Capital nominal*	240 M€	87 M€
Nombre de parts	1 498 383	542 M€
Nombre d'associés	8 632	3 107

### PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>er</sup> JUILLET 2021

Souscription dès une part pour tout nouvel associé.

<b>Une part (frais et commission de souscription inclus)</b>	<b>204,00 €</b>
Nominal	160,00 €
Prime d'émission	44,00 €
dont commission de souscription due :	
- au titre des frais de collecte	22,03 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	2,45 €
dont frais liés à l'acquisition des immeubles	19,52 €

### VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Valeur de réalisation* (par part)	172,55 €
Valeur de reconstitution* (par part)	209,74 €
Valeur IFI* (par part)	129,37 €

### PRIX DE REVENTE PAR PART

Prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion. **179,52 €**

Date d'entrée en jouissance

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

suivant la souscription et son règlement intégral.

**\* En savoir plus**

Retrouvez toutes les définitions dans le glossaire en dernière page.

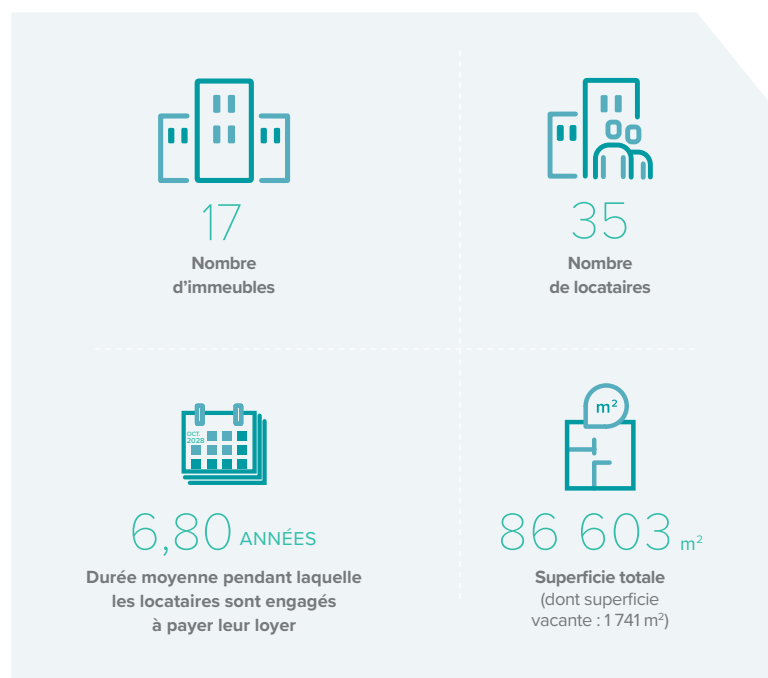
1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> jour du trimestre.

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

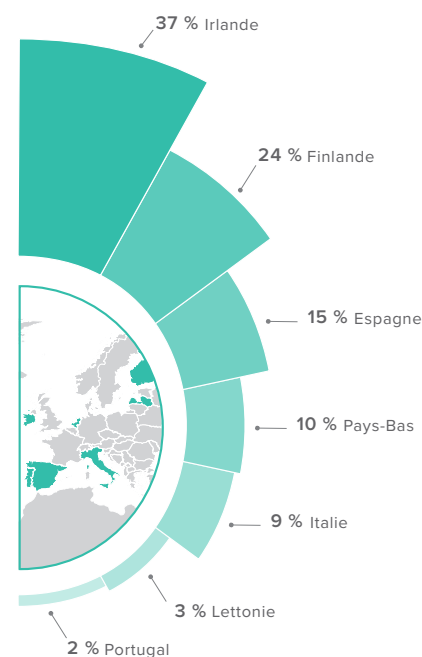
## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

(au 31 décembre 2021)



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(au 31 décembre 2021, % de la valeur vénale)



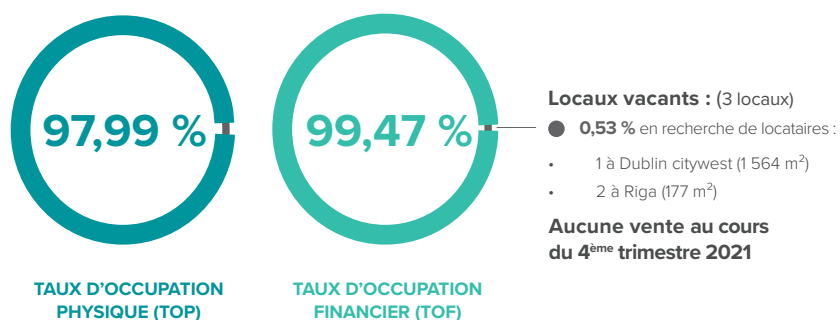
## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(au 31 décembre 2021, % de la valeur vénale)



## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) ET FINANCIER (TOF)

(au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021)



No Excess - Amsterdam - Pays-Bas  
Acquis le 10 septembre 2020

# 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.

## PORTUGAL

UNICRE

## LISBONNE

ACQUIS LE 29 OCTOBRE 2021

**Prix de l'acquisition : 7 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 6 %**

**Surface : 2 406 m<sup>2</sup>**  
**Typologie : Bureau**

Unicre est une société financière portugaise créée en 1974, spécialisée dans les cartes bancaires et les solutions de paiement, pour les particuliers et les entreprises. Cette entreprise bénéficie d'une forte réputation au Portugal dans son secteur. Elle est détenue par certaines des plus grandes banques portugaises comme Millenium BCP (Banco Comercial Portugues), Santander, Banco BPI et Novo Banco. Unicre compte 200 employés et a



**Durée du bail restant à courir : 5,4 ans**  
**Locataires : Unicre**

réalisé un chiffre d'affaires de 76 millions d'euros pour un bénéfice net de 24 millions d'euros en 2021. L'acquisition concerne l'étage de bureaux d'un bâtiment, qui fait partie d'un complexe immobilier regroupant des immeubles résidentiels, une clinique et un hôtel. Les surfaces acquises ont été entièrement rénovées en 2021 par le vendeur et le locataire actuel, dans le but de mieux répondre aux besoins de ce dernier.

## PAYS-BAS

KPMG

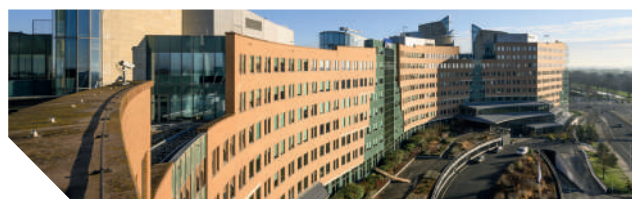
## AMSTELVEEN

ACQUIS LE 26 NOVEMBRE 2021

**Prix de l'acquisition : 26 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 6,04 %**

**Surface : 6 092 m<sup>2</sup>**  
**Typologie : Bureau**

Ce bâtiment héberge le siège social du groupe KPMG, réseau néerlandais de cabinets d'audit et de conseil international. Le Groupe intervient dans 150 pays, et fait partie des "Big Four" aux côtés de Deloitte, PWC et EY. Cet immeuble est situé à Amstelveen. Ce quartier où les prix restent abordables en fait un lieu d'affaires attractif. L'immeuble fait partie d'un complexe de bureaux totalisant



**Durée du bail restant à courir : 14,1 ans**  
**Locataire : KPMG**

6 bâtiments. Il a été construit en 2010 par le locataire actuel, qui poursuit un programme de rénovation des étages de bureaux. Il bénéficie d'un label énergétique A, et nous avons obtenu une compensation à hauteur d'environ 230 000 € pour les dépenses liées à l'amélioration des caractéristiques ESG (environnementales, sociales et de gouvernance) de l'immeuble.

## PAYS-BAS

IG&H

## UTRECHT

ACQUIS LE 30 NOVEMBRE 2021

**Prix de l'acquisition : 19 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 6,11 %**

**Surface : 5 685 m<sup>2</sup>**  
**Typologie : Bureau**

IG&H occupe l'ensemble de la propriété. Cette entreprise néerlandaise fondée en 1988 est spécialisée dans le conseil en digitalisation dans le domaine du e-commerce, de la banque et de la santé. Elle a implanté ici son siège social. L'immeuble compte deux bâtiments pour une surface totale de 5 685 m<sup>2</sup>. Le premier, Triple Q 1 a été construit en 2010 et s'étend sur une surface de 3 300 m<sup>2</sup>. Le second, Triple Q 2, a été construit en 2020 et s'étend sur près de 2 400 m<sup>2</sup>. 75 places de parking sont mises à disposition.



**Durée du bail restant à courir : 5,48 ans**  
**Locataires : IG&H**

L'immeuble se situe à Utrecht, quatrième plus grande ville des Pays-Bas, dont le centre économique bénéficie d'une croissance très rapide. Il est implanté au sein du quartier d'affaires de Papendorp, qui accueille de nombreuses entreprises internationales telles que BDO ou Deloitte. Dès cette année, la municipalité développera le "Projet Groenewoud" à Papendorp, qui consiste en la construction de 1 300 à 1 500 nouveaux logements, ainsi que d'installations complémentaires, et renforcera encore l'attrait de la zone.

# 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

ALDI

### DUBLIN

ACQUIS LE 17 DECEMBRE 2021

**Prix de l'acquisition : 12 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 5,3 %**

**Surface : 1 854 m<sup>2</sup>**  
**Typologie : Commerce**

Le rez-de-chaussée de l'immeuble est loué entièrement depuis 2011 par un supermarché de la marque de hard discount Aldi. La marque allemande, quatrième acteur mondial de la distribution alimentaire, est présente dans 19 pays, et plus précisément sur le marché irlandais depuis 1999. Elle détient aujourd'hui 12,7 % de parts de marché en Irlande, avec 149 magasins et 4 600 employés. Aldi a indiqué son intention de se déployer encore davantage pour atteindre les 200 magasins en Irlande, investissant 320 millions d'euros dans



**Durée du bail restant à courir : 7,8 ans**  
**Locataire : Aldi**

30 nouveaux magasins dans les trois prochaines années. Il s'agit du quatrième acteur de la distribution alimentaire à l'échelle mondiale. Aldi occupe les locaux dans le cadre d'un bail de 25 ans. L'acquisition consiste en un rez-de-chaussée s'étendant sur 1 854 m<sup>2</sup>, qui fait partie d'un complexe résidentiel situé à Sandyford dans la banlieue sud de Dublin. Cette zone a connu un développement important ces dernières années, et continue de s'affirmer comme un emplacement commercial et résidentiel établi.

## IRLANDE

MULTI-LOCATAIRES

### DUBLIN

ACQUIS LE 23 DECEMBRE 2021

**Prix de l'acquisition : 26 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 5,7 %**

**Surface : 4 004 m<sup>2</sup>**  
**Typologie : Bureau**

L'immeuble est loué à neuf locataires, avec un taux d'occupation de 100 %. HSE, organisation d'État qui gère le système de santé en Irlande et emploie 100 000 personnes, en est le principal locataire et couvre plus de la moitié des loyers. Les autres locataires principaux qui représentent environ 20 % des loyers sont Microchip Technologies, leader dans la fourniture de solutions de contrôle connectées et sécurisées, telles que des convertisseurs de données permettant d'économiser espace et coûts, et le cabinet de compatibilité Cyril



**Durée du bail restant à courir : 4,8 ans**  
**Locataires : Multi-locataires**

O'Neill, fondé en 1945. Enfin, parmi les autres locataires se trouvent National Advocacy Services, Irish Motor Neurone Disease Association (IMNDA), Restorative Justice Services (RJS) et GCS Recruitment Specialists. L'immeuble est implanté dans sur les quais de la rivière Liffey, au nord de Dublin 8. Ce quartier a fait l'objet d'une importante rénovation urbaine ces dernières années. Construit en 1992, et partiellement rénové entre 2019 et 2021, l'immeuble comprend deux bâtiments, organisés autour d'une cour centrale et compte 4 étages.

## FINLANDE

METSO OUTOTEC

### ESPOO

ACQUIS LE 29 DECEMBRE 2021

**Prix de l'acquisition : 76 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 5,5 %**

**Surface : 14 376 m<sup>2</sup>**  
**Typologie : Bureau**

Le bâtiment est entièrement loué au locataire Metso Outotec Oyj, une société finlandaise cotée. Elle est spécialisée dans les technologies et services liés à l'exploitation minière, aux granulats de construction, au recyclage et à l'industrie de raffinage de métaux. La société est l'un des leaders mondiaux sur son marché. Metso Outotec employait plus de 15 000 personnes à fin 2020, et a réalisé sur cette même année un chiffre d'affaires de 3,3 milliards d'euros, pour un résultat net de 138 millions d'euros.



**Durée du bail restant à courir : 7,5 ans**  
**Locataires : Metso Outotec Oy**

Ce premier immeuble se situe dans la métropole d'Helsinki, capitale de la Finlande. La ville contribue à près de 40 % du PIB du pays, et centralise 32 % des emplois. Le bâtiment est situé dans le quartier d'Espoo, à l'ouest de la ville, à seulement 300 mètres d'une station de métro permettant de rejoindre le centre d'Helsinki en 20 minutes. Construit en 2014, l'immeuble est composé de 3 ailes reliées entre elles et compte plus de 300 places de parking.

# LES FRAIS RELATIFS À LA GESTION DE VOTRE ÉPARGNE

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 de 8 à 10 ans au moins, 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), 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 parts.



## 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 % HT du montant  
des travaux HT 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 syndic pour travaux (entre 1,5 à 4 %<sup>3</sup>).**

1. Toutes Taxes Inclues

2. Source : [www.immobilier.lefigaro.fr](http://www.immobilier.lefigaro.fr)

3. Source : [www.https://edito.seloger.com/](http://www.https://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 de CORUM Eurion multiplié par le prix de part : 1 498 383 parts \* 200 = 306 millions d'euros.

**Capital nominal** : correspond au nombre total de parts de CORUM Eurion multiplié par le montant nominal d'une part : 1 498 383 parts \* 160 = 240 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).

**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 tout placement, rappelez-vous que 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 500 000 000 €. 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 **179,52 €** 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 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>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.

#### 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 L'Épargne 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.

**CORUM**  
L'ÉPARGNE

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 31 décembre 2021 : 239 741 313 €  
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 L'Épargne est une marque de CORUM Asset Management.

CORUM Asset Management – 1 rue Euler, 75008 Paris - 01 53 75 87 48 - [corum@corum.fr](mailto:corum@corum.fr)  
[www.corum.fr](http://www.corum.fr)