

# LE FIL D'ACTUALITÉS

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2024 - DONNÉES AU 31 MARS 2024

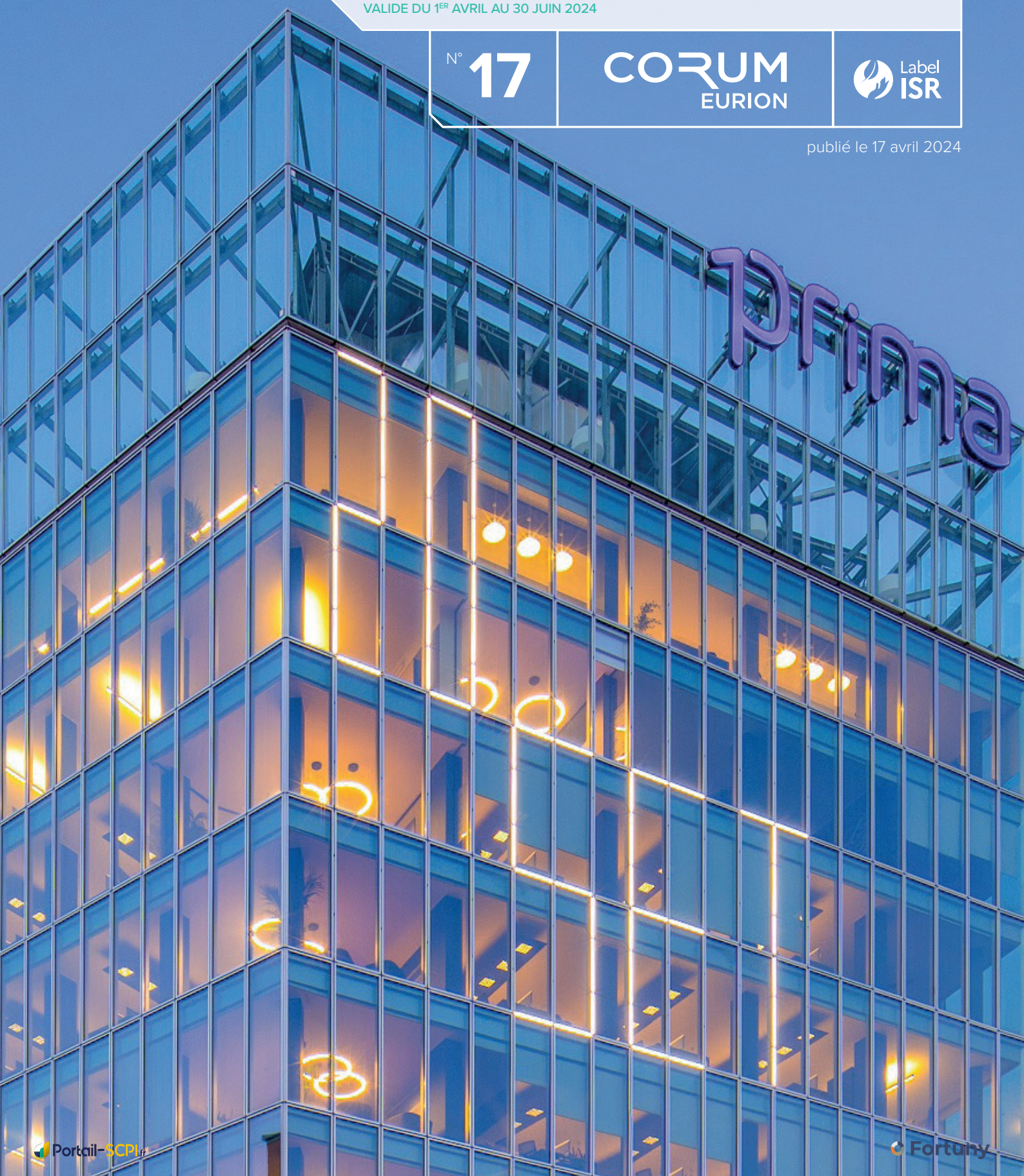
VALIDE DU 1<sup>ER</sup> AVRIL AU 30 JUIN 2024

N° 17

CORUM  
EURION



publié le 17 avril 2024







La SCPI est un investissement immobilier long terme qui ne présente aucune garantie de performance ni de revenus, un risque de perte en capital et une liquidité limitée. Le rachat des parts n'est pas garanti. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les propos tenus dans cet éditorial apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur ; ils ne constituent pas un conseil en investissement.

## DEPUIS 4 ANS, VOTRE SCPI SAISIT LES OPPORTUNITÉS... Y COMPRIS EN FRANCE DEPUIS QUELQUES MOIS !

Pandémie, guerre en Ukraine, inflation, hausse des taux d'intérêt... Depuis le lancement de CORUM Eurion en mars 2020, la vie n'est pas un long fleuve tranquille pour les marchés économiques européens ! Votre SCPI en profite justement pour essayer de construire son patrimoine aux meilleures conditions possibles pour votre épargne... y compris en France lorsque nous avons la conviction que c'est intéressant pour vous. Ce trimestre, c'est toutefois en Italie qu'elle acquiert un nouvel immeuble, offrant un rendement de 7,2 % au jour de son achat. Explications.

Souvenez-vous : votre SCPI a vu le jour début 2020, juste avant le premier confinement... Comme un signe du destin ! Ce qui aurait pu être une source d'inquiétude s'est avéré être une vraie opportunité. CORUM Eurion a profité de la sidération provoquée par la crise sanitaire pour acquérir ses premiers immeubles avec d'importantes décotes. Depuis, l'enchaînement des situations de crise sur les marchés européens (pénuries de matières premières, guerre en Ukraine, inflation...) a multiplié les bonnes affaires et permis à votre SCPI de poursuivre ses investissements dans des conditions particulièrement intéressantes. En témoignent les taux de rendements auxquels CORUM Eurion achète son patrimoine depuis son lancement, très supérieurs à son objectif de 4,5 % par an. En 2023, ce niveau de rendement à l'achat atteignait 6,4 % en moyenne sur l'année, en hausse comparé à 2022 (5,8 %).

### Investir est aujourd'hui mieux rémunéré qu'il y'a encore un an

Cette hausse a une explication. Vous le savez, depuis un peu plus d'un an, la remontée des taux d'intérêt décidée par les banques centrales pour lutter contre l'inflation a compliqué l'accès à l'emprunt. Les investisseurs étant moins nombreux, le marché s'est figé, les prix immobiliers se sont orientés à la baisse et nous traversons aujourd'hui une situation qualifiée à juste titre de « crise immobilière ». Ça, c'est le constat du « verre à moitié vide ». Mais regardons le « verre à moitié plein » : à loyer équivalent, lorsque les prix d'achat diminuent, le rendement augmente. Autrement dit, le corollaire de la hausse des taux, c'est que l'argent a retrouvé de la valeur : investir est à nouveau rémunérateur !

Et les récentes acquisitions réalisées par votre SCPI en sont l'illustration. Dernier exemple en date, l'achat le 18 janvier 2024 du Palazzo di Fuoco, un immeuble emblématique du centre de Milan (Italie), construit dans les années 50 et réputé pour sa modernité architecturale. Il accueille aujourd'hui six locataires, dont Coty, l'une des principales sociétés de cosmétiques au monde qui gère des marques comme Calvin Klein, Hugo Boss, etc., ou encore l'allemande DM Drogerie, l'une des plus importantes chaînes parapharmaceutiques en Europe. Acquis 71 millions d'euros, l'immeuble dégage un rendement de 7,2 % au jour de son achat.

Vous le savez, CORUM Eurion a aussi initié le retour en France de CORUM avec plusieurs acquisitions réalisées dans l'Hexagone fin 2023. Un marché autrefois trop cher, mais qui redevient accessible à la faveur de la crise immobilière. D'autres achats pourraient donc suivre... Si les SCPI CORUM investissent de nouveau en France – ce qu'elles n'avaient plus fait depuis 2016 – c'est parce que nous sommes convaincus de l'opportunité de ces opérations pour votre épargne. Je pense par exemple à l'ensemble immobilier que votre SCPI a acheté à Montpellier le 22 décembre 2023

10 % moins cher que son prix d'expertise au 31 décembre 2023 ; ou encore au portefeuille d'hôtels acheté en octobre en région parisienne à un prix cette fois 20 % moins élevé que sa valeur d'expertise à fin 2023.

### Le patrimoine de CORUM Eurion se valorise

Mais justement, quelles sont les conclusions des experts indépendants qui ont récemment analysé, comme chaque année, le patrimoine de CORUM Eurion (il s'agit cette année de BNP Paribas Real Estate Valuation France, des professionnels reconnus qui effectuent également l'expertise du patrimoine d'autres SCPI du marché) ? Selon eux, loin de se déprécier, le patrimoine de CORUM Eurion se serait au contraire légèrement valorisé en 2023 (+1 %), et ce malgré la baisse généralisée des prix immobiliers que j'évoquais plus haut. Aujourd'hui fixé à 215 euros, le prix de part de CORUM Eurion s'avère même inférieur de 3,7 % à la valeur du patrimoine qu'ils ont déterminée (223 euros pour une part<sup>1</sup>).

Une chose est sûre : pour une jeune SCPI comme CORUM Eurion, pouvoir construire son patrimoine dans ce contexte favorable aux acheteurs est une aubaine... à condition d'en avoir les moyens ! Plus CORUM Eurion sera en mesure d'acquérir des immeubles aux conditions actuelles, mieux elle se positionnera pour préparer les performances potentielles de demain. Et c'est votre épargne et votre confiance qui lui permettront de continuer à saisir les opportunités en 2024... tout en conservant sa vocation première : vous verser mensuellement des dividendes potentiels issus des loyers (5,67 %<sup>2</sup> en 2023).

<sup>1</sup> Valeur de reconstitution du patrimoine : elle correspond à la somme qu'il faudrait rassembler à date pour reconstituer à l'identique le patrimoine de la SCPI. Elle inclut les frais d'actes, de recherches, et autres commissions.

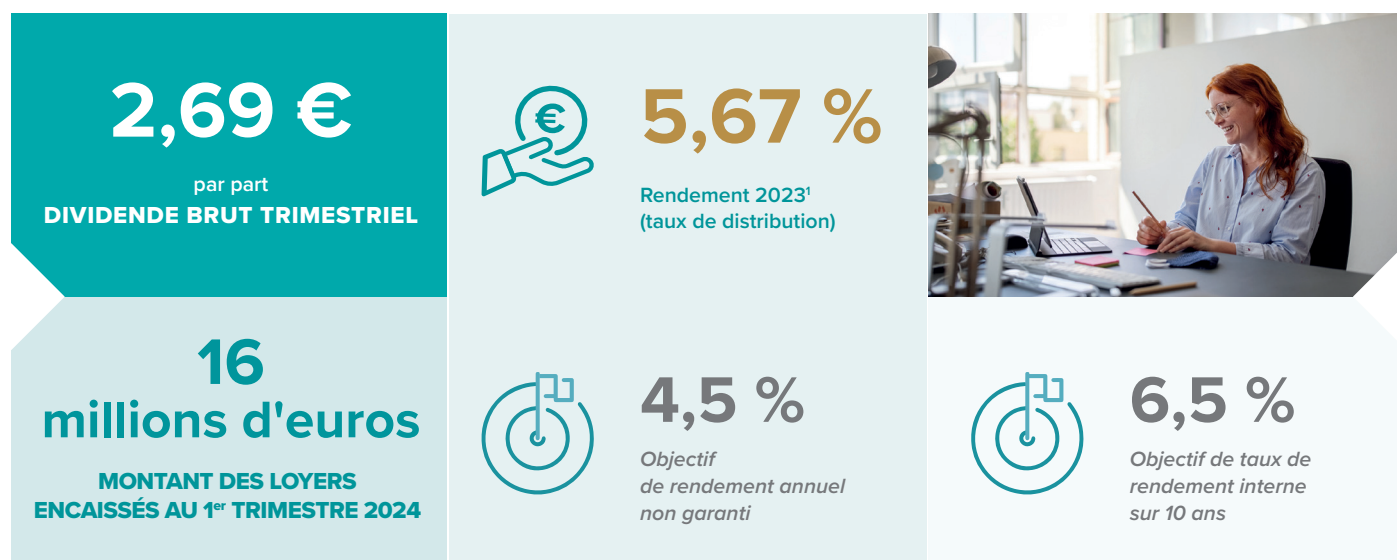
<sup>2</sup> Rendement : taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM Eurion.

Le taux de rendement interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité totale d'un investissement en intégrant le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps. Il tient compte non seulement des revenus perçus, des frais payés et de la variation de valeur de votre investissement, mais aussi du temps qui passe : en effet, 1 € aujourd'hui vaut plus que 1 € dans 1 an, car on peut immédiatement réinvestir cet euro et le faire fructifier. CORUM Eurion affiche un objectif de TRI sur 10 ans de 6,50 %.

# L'ESSENTIEL DE L'ACTU

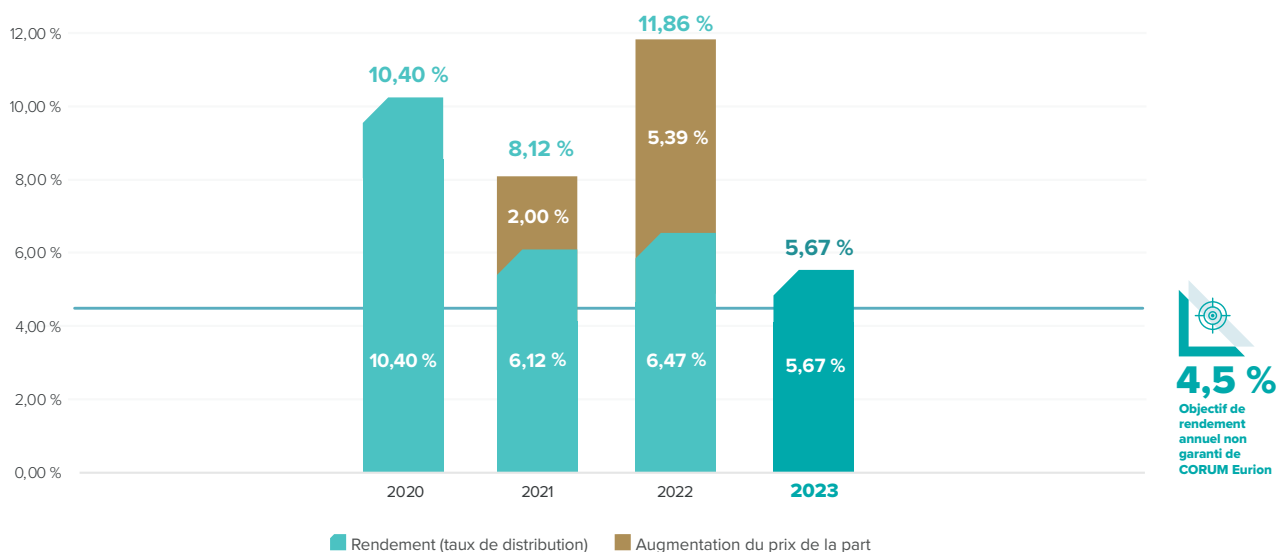
Acheter des parts de la SCPI CORUM Eurion est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront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

## ● L'ESSENTIEL DE L'ACTU



## ● LA PERFORMANCE RÉELLE DE VOTRE SCPI CORUM EURION

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



Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Source : CORUM

1. **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)** permet de mesurer la rentabilité totale d'un investissement en intégrant le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps. Il tient compte non seulement des revenus perçus, des frais payés et de la variation de valeur de votre investissement, mais aussi du temps qui passe : en effet, 1 € aujourd'hui vaut plus que 1 € dans 1 an, car on peut immédiatement réinvestir cet euro et le faire fructifier.

# LES PERFORMANCES

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

## DIVIDENDE PAR PART<sup>1</sup> AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2024

### Répartition :

Dividende net perçu en 3 acomptes :

- 0,68 € le 12 février 2024
- 0,69 € le 11 mars 2024
- 0,77 € le 10 avril 2024

Le versement du prochain dividende interviendra le :  
10 mai 2024

2,14 €

Dividende net lié aux loyers perçus

0,55 €

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

2,69 €

BRUT PAR PART

DIVIDENDE

9,68 €

brut par part

Dividende prévisionnel pour 2024, calculé sur la base de l'objectif de rendement annuel de 4,5 % (non garanti).

## ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI



33 221

associés au 31/03/2024  
+ 6 % par rapport au 01/01/2024

dont

2 089

ont rejoint la communauté des associés CORUM Eurion ce trimestre

Ce trimestre

267 479

nouvelles parts augmentant le capital

10 961

parts vendues et compensées par ces nouveaux associés

746

parts vendues entre épargnants

0

part en attente de retrait

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

1 203 millions d'euros

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

Évolution par rapport au 01/01/2024

+ 5 %

895 millions d'euros

Capital nominal<sup>4</sup>

5 596 960

Nombre de parts

## ÉVOLUTION DU PRIX DE PART

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

Une part (frais et commission de souscription inclus)

215,00 €

Nominal

160,00 €

Prime d'émission

55,00 €

dont commission de souscription due :

- au titre des frais de collecte

23,22 €

- au titre des frais de recherche et d'investissement

2,58 €

dont frais liés à l'acquisition des immeubles

29,20 €

### VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Valeur de réalisation<sup>5</sup> (par part)

180,89 €

Valeur de reconstitution<sup>6</sup> (par part)

223,23 €

Valeur IFI<sup>7</sup> (par part)

189,20 €

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

Prix de souscription de la part en vigueur diminué de la

189,20 €

commission de souscription versée à la société de gestion.

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 31 mars 2024 : 5 596 960 parts \* 215 € = 1,203 milliard d'euros.

4. **Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM Eurion multiplié par le montant nominal d'une part au 31 mars 2024 : 5 596 960 parts \* 160 € = 895 millions d'euros.

5. **Valeur de réalisation** : correspond à la valeur à laquelle les immeubles peuvent être vendus dans les conditions actuelles du marché, augmentée de la valeur des autres actifs (par exemple la trésorerie) et diminuée des dettes.

6. **Valeur de reconstitution** : correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).

7. **Valeur IFI (impôt sur la fortune immobilière)** : correspond à la valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'IFI. Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).

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

# LE PROFIL DU PATRIMOINE

## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

41

Nombre d'immeubles

81

Nombre de locataires

6,99 ANNÉES  
SOIT JUSQU'EN MARS 2031

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

359 376 m<sup>2</sup>

Superficie totale  
(dont superficie vacante : 3 679 m<sup>2</sup>)

## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

% de la valeur vénale



80 %  
BUREAU\*



9 %  
HÔTELLERIE



8 %  
INDUSTRIEL &  
LOGISTIQUE



3 %  
COMMERCE

\*Des locataires diversifiés sur plus d'une trentaine de secteurs d'activité : services financiers, informatiques, technologie, télécommunication, marketing...

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

% de la valeur vénale

28 %  
Irlande

18 %  
Pays-Bas

16 %  
Italie

13 %  
France

10 %  
Espagne

8 %  
Finlande

6 %  
Portugal

1 %  
Lettonie



## TAUX D'OCCUPATION

TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER (TOF)

99,69 %

TAUX D'OCCUPATION  
PHYSIQUE (TOP)

98,98 %

Locaux vacants : (7 locaux)  
Taux de vacance physique : 1,02 %

- 3 à Riga (177 m<sup>2</sup>)
- 1 à Dublin Thomas Street (340 m<sup>2</sup>)
- 2 à Go-West (1 962 m<sup>2</sup>)
- 1 à Dublin Watermarque (1 200 m<sup>2</sup>)

Aucune vente au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024

- Dont 1,13 % de loyers sous franchise
- Soit 0,31 % en recherche de locataires

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

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



# L'ACQUISITION

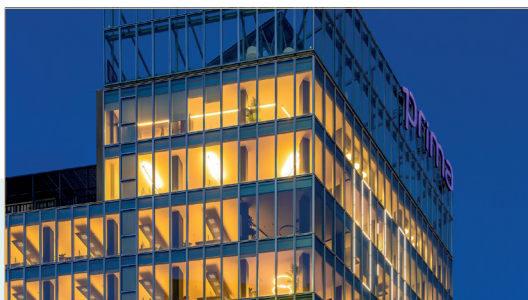
Les investissements réalisés par CORUM Eurion au cours du trimestre ne présagent pas de ses performances futures. Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance annuelle.

## • ITALIE

MULTI-LOCATAIRES  
MILAN

Prix de l'acquisition : **71 M€**  
Rendement à l'acquisition<sup>1</sup> : **7,2 %**  
Durée du bail restant à courir : **6,4 ans**  
Locataires : **Prima Assicurazioni, Coty, DM Drogerie ...**

Surface : **15 182 m<sup>2</sup>**  
Typologies : **Bureau et Commerce**



ACQUIS LE : **18 JANVIER 2024**

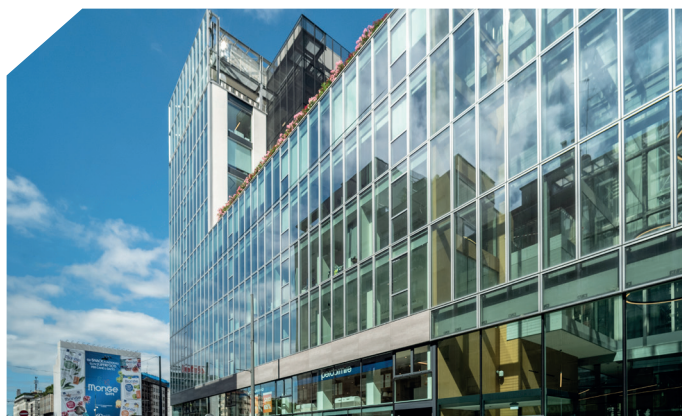


Pour sa première acquisition 2024, CORUM Eurion fait les choses en grand, avec l'achat du Palazzo di Fuoco au cœur de Milan. Construit entre 1959 et 1962, l'immeuble devient immédiatement l'une des œuvres les plus représentatives de Milan du début des années 60, accueillie en grande pompe par le public et la presse de l'époque. Il est entièrement rénové entre 2018 et 2023 avec l'intégration des technologies les plus avancées. Grâce à sa grille lumineuse, par exemple, l'ensemble de la façade permet de communiquer avec les passants en affichant l'heure, la température et d'autres informations utiles.

L'immeuble fait partie de la vie quotidienne des Milanais depuis 60 ans, puisqu'il se dresse sur la Piazzale Loreto, l'une des places principales de la ville située à l'extrémité de la plus longue rue commerçante, Corso Buenos Aires. Cette artère accueille d'ailleurs la plus grande concentration de commerces de vêtements en Europe ! Une rue incontournable pour les Milanais donc, mais aussi pour les nombreux touristes. Sans mentionner le projet de développement à venir qui vise à faire de la place un environnement plus vert.

Six locataires occupent actuellement l'immeuble : 3 dans les espaces dédiés au bureau (Coty, Prima Assicurazioni et WeGreenIt) et 3 dans les espaces de commerces (Airness, DM Drogerie et PerDormire).

Coty est l'une des plus grandes sociétés de cosmétiques au monde. Elle a atteint plus de 5 milliards d'euros de revenus en 2023 et est cotée au New York Stock Exchange, plus importante bourse des Etats-Unis, et même du monde. Elle gère des marques internationales telles que Calvin Klein, Hugo Boss ou encore Marc Jacobs. DM Drogerie est l'une des principales chaînes pharmaceutiques en Europe avec 4 000 points de vente et près de 80 000 employés. Elle propose une large gamme de produits allant des cosmétiques aux articles ménagers.



# LE DÉTAIL 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 À LA SORTIE

Prélevés sur l'épargne investie



**Commissions de cession des parts**

0 €

**La SCPI CORUM Eurion n'applique pas de frais de cession ou de transfert de part.**



**Commissions de retrait anticipé**

0 % du prix de revente de la part

**La SCPI CORUM Eurion n'applique pas de frais retrait anticipé de part.**

## FRAIS LIÉS À LA GESTION DE VOTRE ÉPARGNE

Prélevés directement sur les loyers perçus



**Commissions de gestion**

13,2 % TTC des loyers encaissés (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 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 d'acquisition**

0 % du prix d'acquisition net vendeur

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

Ils rémunèrent :

- La recherche des immeubles,
- La négociation des contrats de location, etc.



**Commissions de cession des immeubles**

5 % TTI<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.

**CORUM Eurion n'applique pas de frais liés à son rôle d'agent immobilier dans le cadre de ses activités d'acquisition et de cession d'immeuble (c'est-à-dire pas de frais de brokerage).**

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

## • 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.

### 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 présagent pas des performances futures.**

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

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

### Conditions de retrait des associés

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

### Conditions de cession

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

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

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

### Fiscalité

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

**2. Plus-values immobilières** Les plus-values immobilières de source française sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023) soit un taux global de 36,2 %. Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières. La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année et jusqu'à la 21<sup>ème</sup> (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22<sup>ème</sup> année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup> pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne sont soumises qu'aux prélèvements sociaux. Taxe pour les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € : taxe pour toute cession d'immeuble par la SCPI engendrant une plus-value supérieure à 50 000 €. Il est désormais admis par l'administration fiscale que le seuil de 50 000 euros s'apprécie au niveau des associés de la SCPI soumis à l'impôt sur le revenu. La surtaxe est calculée dès le premier euro selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour durée de détention.

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

**4. Associés non-résidents** Il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la société de gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident. L'attention des associés non-résidents est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

**5. Revenus étrangers** Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus 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 sur [www.corum.fr](http://www.corum.fr). Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option doit être modifié sur votre espace associé dans les meilleurs délais, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Tout changement de statut fiscal ou autre, doit être adressé à la société de gestion CORUM Asset Management dans les meilleurs délais et avant la fin de mois, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2024, le dépositaire sélectionné par la Société de Gestion est SOCIETE GENERALE, S.A. Siège social : 29 Bd Haussmann – 75009 Paris immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222. Adresse postale de la fonction dépositaire : Tour SG Alicante - 17 Cours Valmy - CS 50318 - 92972 Paris La Défense Cedex – France.

### 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.

CORUM Eurion, siège social : 1 rue Euler - 75008 Paris - RCS Paris 880 811 567, immatriculée le 21 janvier 2020 - Capital social initial : 4 527 680 € - Capital social au 31 mars 2024 : 895 756 682 €. Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information : n°19-10 en date du 28 mai 2019. Société de gestion : CORUM Asset Management agréée par l'AMF le 14 avril 2011 sous le n° GP-11000012, agréée au titre de la directive AIFM. Bulletin trimestriel d'information publié le 17/04/2024.

Découvrez tout au long de l'année les actualités du groupe CORUM et de ses SCPI sur nos réseaux sociaux



CORUM - 1 rue Euler, 75008 Paris

01 53 75 87 48 - [corum@corum.fr](mailto:corum@corum.fr) - [www.corum.fr](http://www.corum.fr)

**CORUM** | LES NOUVEAUX  
ÉPARGNANTS