

# LE FIL D'ACTUALITÉS

2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2024 - DONNÉES AU 30 JUIN 2024

VALIDE DU 1<sup>ER</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2024

N° 18

CORUM  
EURION



publié le 15 juillet 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.

## INDICATEURS AU VERT POUR VOTRE SCPI QUI CONTINUE D'INVESTIR

Dans la période de flottement qui s'ouvre en France avec l'élection d'une Assemblée nationale fragmentée, il vous importe d'avoir de la visibilité pour votre épargne. C'est ce que propose CORUM Eurion dont la diversification internationale et l'horizon de long terme vous exonèrent en grande partie des problématiques franco-françaises.

Il n'y a décidément pas que dans le ciel que les nuages se sont amoncelés au deuxième trimestre 2024. Depuis la dissolution de l'Assemblée nationale début juin, notre pays traverse une séquence politique plutôt nébuleuse ! Le nouvel Hémicycle sorti des urnes le 7 juillet offre un panorama morcelé, plus fragmenté que jamais. Quelle couleur politique dominera ? Quelles alliances se scelleront ? Quelles propositions émergeront ?

Dans ce contexte embrumé, avoir diversifié son épargne et favorisé en particulier des solutions de long terme comme l'immobilier, constitue une option intéressante. CORUM Eurion investit dans huit pays différents et échappe donc très largement aux problématiques purement franco-françaises. Par ailleurs, son horizon de placement (il est conseillé de conserver ses parts de SCPI au moins huit ans) l'affranchit en grande partie des soubresauts de court terme, comme ceux que pourrait générer le flottement politique actuel au Palais Bourbon.

### Une acquisition d'envergure

Le fil conducteur de CORUM Eurion depuis l'été 2022 : continuer de profiter du retour à la normale des prix immobiliers pour saisir de nouvelles opportunités et en faire bénéficier votre épargne. Peu importe le pays (au sein de la zone euro), le type d'immeuble ou l'activité des locataires : seule compte aux yeux des gérants de CORUM Eurion la perspective de rendement régulier et la potentielle plus-value future à vous redistribuer.

En l'occurrence, c'est en France que votre SCPI a acquis ce trimestre un immeuble de bureaux et commerce, son troisième dans l'Hexagone. Oui, vous avez bien lu : en France, où règne désormais cette fameuse confusion dont je viens de faire état... Je tiens à l'assurer d'emblée : la situation politique actuelle ne constitue pas à nos yeux une source d'inquiétude après l'achat de cet immeuble. Si nous avons

décidé d'investir en région parisienne, c'est parce que nous étions convaincus que cet achat était intéressant pour votre épargne, et la prise de risque limitée. Cela reste vrai dans le contexte actuel. Acheté près de 100 millions d'euros, l'immeuble délivre un rendement de plus de 7 % au moment de son acquisition, nouvelle preuve que les prix en première couronne parisienne ont retrouvé des niveaux décents. A titre de comparaison, en 2020 le taux de rendement moyen des transactions à Boulogne-Billancourt était de 4,2 %<sup>1</sup>. Vous découvrirez plus en détail cette nouvelle acquisition dans les pages suivantes de ce fil d'actualités.

### Profiter des prix attractifs, selon notre analyse, tant que la fenêtre reste ouverte

Combien de temps encore cette fenêtre de prix attractifs restera-t-elle ouverte ? Le 6 juin dernier, la banque centrale européenne (BCE) a réduit de 0,25 % ses taux directeurs (ces taux qui donnent le « la » des taux d'intérêt fixés ensuite par les banques). Il s'agit d'une première baisse depuis l'été 2022. Elle pourrait marquer un renversement de tendance après deux années de hausse continue des taux, même s'il est encore un peu tôt pour l'affirmer. Si la détente des taux d'intérêt se confirmait, l'accès au crédit deviendrait plus facile, permettant aux investisseurs immobiliers de revenir sur le marché... Avec pour conséquence, dans un second temps, une remontée des prix immobiliers. C'est l'éternelle loi de l'offre et de la demande : à offre constante, plus il y a d'acheteurs, plus les prix montent.

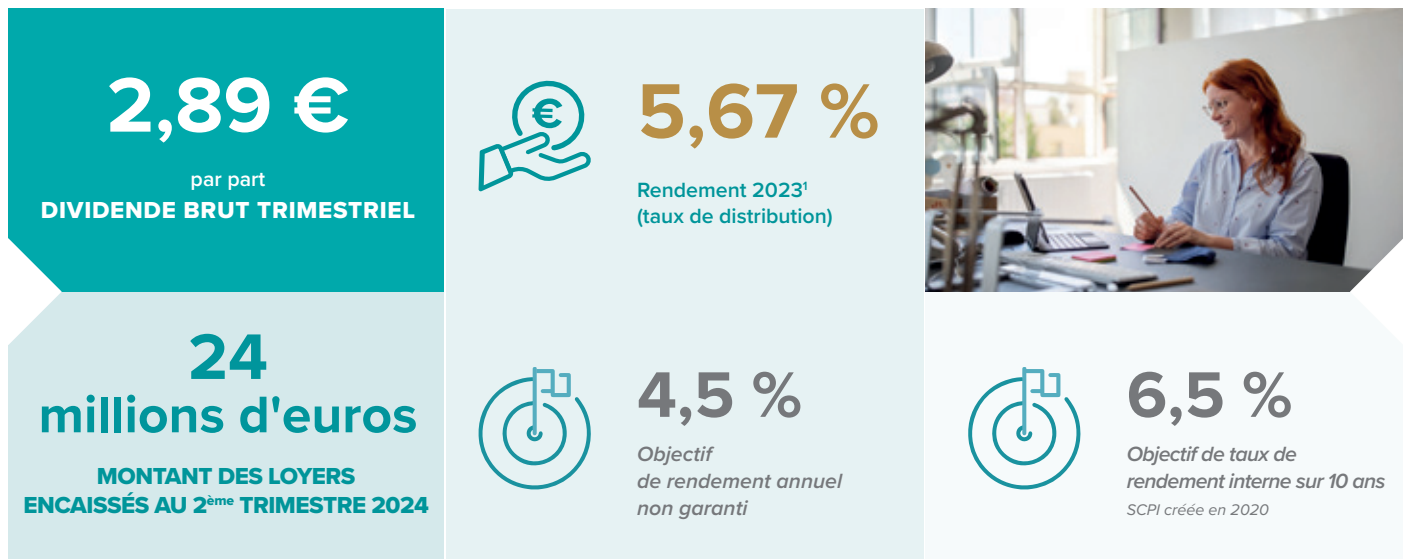
Il faudrait cependant plusieurs mois pour voir les prix immobiliers changer réellement de cap. Le marché immobilier est doté d'une forte inertie : il ne se retourne pas en un claquement de doigts comme la bourse... !

1. Source : BNP Paribas Real Estate. L'année 2020 étant celle où il y a eu le plus de transactions parmi les 4 dernières années.

# L'ESSENTIEL DE L'ACTU

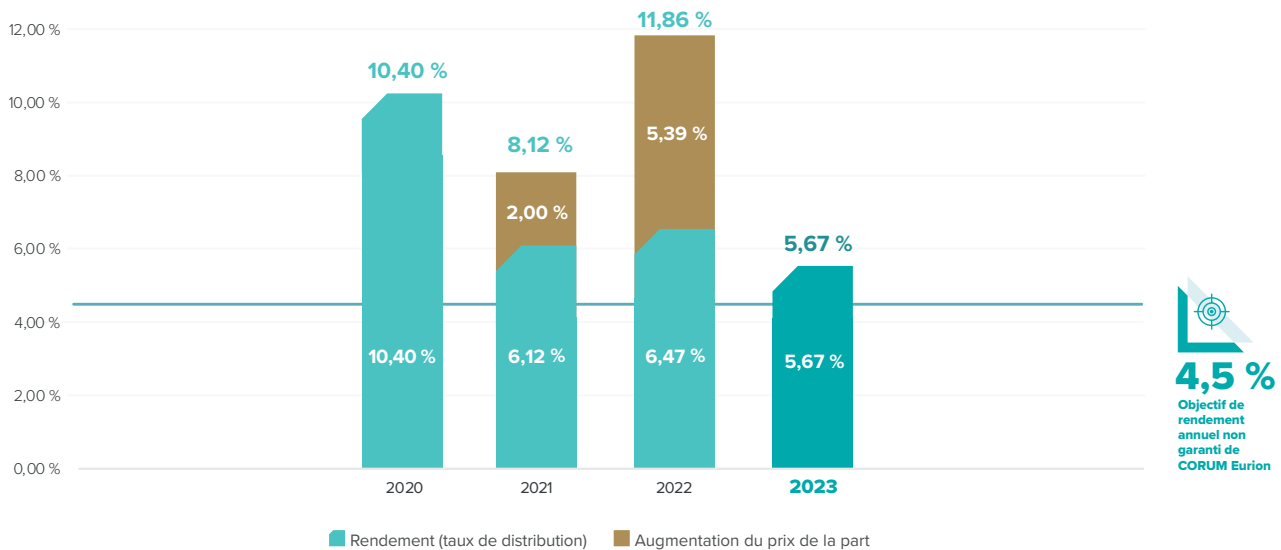
Acheter des parts de la SCPI CORUM Eurion est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront 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 concernent 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 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2024

### Répartition :

Dividende net perçu en 3 acomptes :

- 0,72 € le 10 mai 2024
- 0,77 € le 10 juin 2024
- 0,90 € le 10 juillet 2024

Le versement du prochain dividende interviendra le :  
**12 août 2024**

**2,39 €**

Dividende net lié aux loyers perçus

**0,50 €**

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

**2,89 €**

BRUT PAR PART

DIVIDENDE

**9,68 €**

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

## ● ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI



**34 673**

associés au 30/06/2024  
+11 % par rapport au 01/01/2024

dont

**1 452**

ont rejoint la communauté des associés CORUM Eurion ce trimestre

Ce trimestre

**228 395**

nouvelles parts augmentant le capital

**24 274**

parts vendues et compensées par ces nouveaux associés

**8 198**

parts vendues entre épargnants

**0**

part en attente de retrait

## ● ÉVOLUTION DU CAPITAL

**1,2 milliard d'euros**

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

Évolution par rapport au 01/01/2024

**+9 %**

**928 millions d'euros**

Capital nominal<sup>4</sup>

**5 801 081**

Nombre de parts

## ● ÉVOLUTION DU PRIX DE PART

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

<b>Une part (frais et commission de souscription inclus)</b>	<b>215,00 €</b>
Nominal	160,00 €
Prime d'émission	55,00 €
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 €

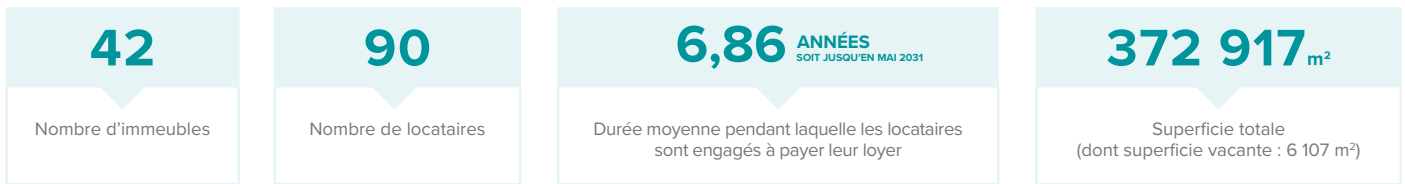
### PRIX DE REVENTE<sup>8</sup> PAR PART DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JUILLET 2022

Prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.	<b>189,20 €</b>
---	-----------------

- 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.
- 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.
- Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM Eurion multiplié par le prix de part au 30 juin 2024 : 5 801 081 \* 215 € = 1,247 milliard d'euros.
- Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM Eurion multiplié par le montant nominal d'une part au 30 juin 2024 : 5 801 081 \* 160 € = 928 millions d'euros.
- 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).
- 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



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

% de la valeur vénale



**81 %**  
BUREAU\*



**8 %**  
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

**26 %**  
Irlande

**20 %**  
France

**17 %**  
Pays-Bas

**15 %**  
Italie

**9 %**  
Espagne

**7 %**  
Finlande

**5 %**  
Portugal

**1 %**  
Lettonie



## TAUX D'OCCUPATION

TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER (TOF)

**99,92 %**

TAUX D'OCCUPATION  
PHYSIQUE (TOP)

**98,36 %**

**Locaux vacants : (8 locaux)**  
Taux de vacance physique : 1,64 %

- 2 à Riga (177 m<sup>2</sup>)
- 1 à Dublin Watermarque (1 200 m<sup>2</sup>)
- 2 à Go-West (1 962 m<sup>2</sup>)
- 1 a Dublin GQH (1 592 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- 2 à In Situ (1 176 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>

**Aucune vente au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024**  
1. Dont libération au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024

- Dont **1,22 %** de loyers sous franchise
- Soit **0,08 %** 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.

## • FRANCE

### MULTI-LOCATAIRES BOULOGNE-BILLANCOURT

Prix de l'acquisition : **99 M€**

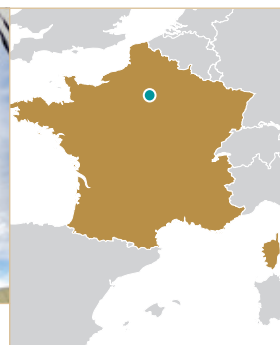
Rendement à l'acquisition<sup>1</sup> : **7 %**

Durée du bail restant à courir : **6,5 ans**

Locataires : **CFAO, COFEL, Delane...**

Surface : **13 500 m<sup>2</sup>**

Typologies : **Bureau  
& commerce**



ACQUIS LE : **12 AVRIL 2024**

CORUM Eurion réalise son 3<sup>e</sup> investissement dans l'Hexagone en 7 mois, preuve que le marché français est redevenu compatible avec la stratégie opportuniste de votre SCPI. Son taux de rendement attractif de 7 %, au jour de son achat, témoigne d'une baisse importante des prix sur la première couronne parisienne. Acheté près de 100 millions d'euros, l'immeuble délivre un rendement de plus de 7 % au moment de son acquisition, nouvelle preuve que les prix en première couronne parisienne ont retrouvé des niveaux décents. A titre de comparaison, en 2020 le taux de rendement moyen des transactions à Boulogne-Billancourt était de 4,2 %.

Situé en banlieue parisienne, cet immeuble bénéficie d'une excellente connexion aux différents transports publics avec notamment la ligne 9 à moins de 10 minutes à pied. Une situation qui va continuer de s'améliorer avec l'inauguration la nouvelle ligne 15 à 800 mètres. Au-delà de son emplacement stratégique, il dispose d'une identité singulière avec sa façade aux reflets lilas et bleus. Construit en 2015, il répond à toutes les exigences récentes des utilisateurs de bureau. Ses espaces lumineux, ses hauteurs sous plafond généreuses, ses multiples terrasses, et son restaurant d'entreprise moderne en font un lieu de travail idéal. Il est loué à des locataires solides en mesure de créer de la valeur pour votre épargne. Représentant 65 % des loyers perçus, le Groupe CFAO, acteur historique du commerce sur le continent africain, en est l'occupant principal. Preuve de sa solidité : en 2023, il affiche un chiffre d'affaires de près de 8 milliards d'euros et emploie 22 600 collaborateurs sur plus de 40 pays.

Au rez-de chaussée, les espaces de commerce sont quant à eux occupés par l'opticien Boite à Lunettes, la crèche Petits Chaperons Rouges et par deux restaurants.



1. Source : BNP Paribas Real Estate. L'année 2020 étant celle où il y a eu le plus de transactions parmi les 4 dernières années.

# 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.

**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).**



**Commissions de cession des immeubles**

5 % TTI<sup>1</sup> du prix de vente net vendeur, si la plus-value est supérieure à 5 % (du prix de vente)

Ils rémunèrent :

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

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

## ● 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 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** 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 30 juin 2024 : 928 172 895 €. 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 15/07/2024.

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



**CORUM** | LES NOUVEAUX  
ÉPARGNANTS

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)