

Amsterdam  
Pays-Bas  
Acquis le 10 septembre 2020

\* En savoir plus

Retrouvez toutes les définitions dans le glossaire en dernière page.

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

## L'ESSENTIEL

### PERFORMANCES

**6,47 %**

Rendement 2022\*  
(taux de distribution)

**4,50 %**

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

### MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS

**8 M€**

au 4<sup>e</sup> trimestre 2022

### DIVIDENDE ANNUEL

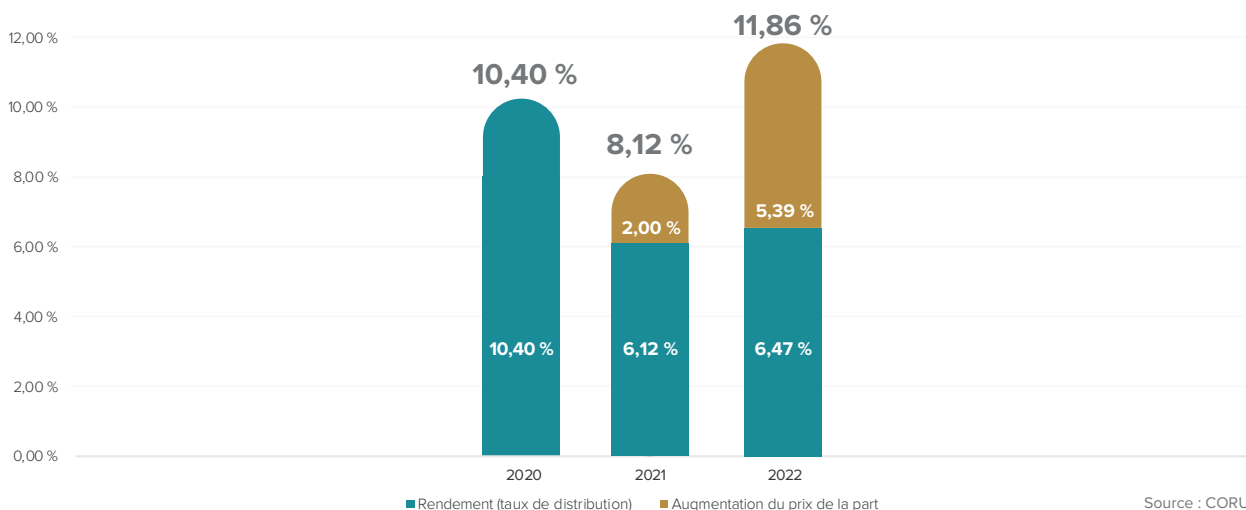
**13,19 €**

par part

Nous vous rappelons que l'objectif de rendement annuel est de 4,5 % (non garanti).

## LA PERFORMANCE RÉELLE DE VOTRE SCPI CORUM EURION

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



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



## TROIS ANS DE CONFIANCE ET DE PERFORMANCE !

*Pour la troisième année consécutive, votre SCPI affiche une performance très supérieure à son objectif, avec 6,47 % de rendement en 2022. En ajoutant l'augmentation du prix de part réalisée le 1<sup>er</sup> juillet, la performance réelle que vous, épargnants, allez effectivement recevoir, atteint près de 12 % ! De quoi envisager sereinement 2023.*

Par Frédéric Puzin,  
Fondateur de CORUM L'Épargne

CORUM Eurion soufflera dans quelques semaines sa troisième bougie. À l'heure de refermer 2022, quel bilan pouvons-nous tirer de ces trois années d'existence ?

Lancée la veille du premier confinement, immédiatement confrontée à deux années de crise sanitaire, puis au contexte d'inflation et de hausse des taux que nous connaissons aujourd'hui, votre SCPI n'a pas choisi la facilité ! Vous lui avez pourtant fait confiance et nous vous en remercions. Grâce à vous, CORUM Eurion a réussi son démarrage. En trois ans, elle s'est imposée comme l'une des SCPI les plus performantes du marché, délivrant chaque année des rendements très supérieurs à son objectif de 4,5 %. Souvenez-vous : 10,40 % en 2020, puis 6,12 % en 2021... Cette année encore, votre SCPI poursuit sur sa lancée avec 6,47 % de rendement. Soyons clair : il ne faudrait pas considérer ce niveau de performance comme le nouveau point de référence ; CORUM Eurion conserve son objectif de 4,5 % de rendement. Mais cela n'empêche pas les gérants de CORUM Eurion de tout mettre en œuvre au quotidien pour le dépasser !

### Négocier les achats

À la base de ces rendements se trouvent les loyers que la SCPI perçoit et vous redistribue mensuellement sous forme de dividendes. Cela nécessite l'acquisition d'un patrimoine de qualité, choisi au gré des opportunités, négocié dans le sens de vos intérêts et géré dans le cadre d'une relation de proximité avec les locataires. Tout contexte est porteur d'opportunités ; les saisir nécessite de bien connaître son marché, de viser large, de savoir anticiper et agir vite quand il le faut...

Illustration à nouveau ce trimestre de l'effet que peut produire une d'acquisition négociée : votre SCPI affiche toujours un « taux d'occupation financier » (TOF dans le jargon abscons du petit monde de la SCPI) de 101 %. Le TOF est un indicateur qui permet de mesurer l'impact financier des locaux restant vacants : 101 %, cela signifie qu'au lieu de percevoir 100 % des loyers correspondant à zéro vacance d'immeuble, la SCPI en touche 101 %. Que signifie cette « anomalie » ? Que les gérants de CORUM Eurion ont obtenu, lors de l'achat d'un immeuble en Irlande, un loyer garanti sur une surface inoccupée, garantie qui se poursuit même si la surface est relouée... comme c'est le cas actuellement ! En clair, le loyer est payé deux fois : une fois par le vendeur de l'immeuble et une deuxième fois par le nouveau locataire que nous avons trouvé. Rien d'illégal ou d'anormal ; voilà seulement un contrat négocié au profit des épargnants.

Votre SCPI a beaucoup investi en 2022 avec huit acquisitions pour un total de 325 millions d'euros. Elle poursuivra son développement en 2023 : plusieurs achats sont d'ores et déjà en ligne de mire, avec des immeubles de nature différente à ce que nous avons acheté jusqu'à présent afin de diversifier le patrimoine.

### Creuser l'écart avec le niveau de l'inflation

CORUM Eurion ne détient pas ses immeubles depuis suffisamment de temps pour les revendre et chercher à réaliser une plus-value qu'elle pourrait vous redistribuer. Elle dispose en revanche d'un autre levier pour dynamiser votre épargne : la revalorisation de son prix de part. Et votre SCPI ne s'en prive pas ! Après une première hausse en juillet 2021, elle a réitéré le 1<sup>er</sup> juillet dernier en remontant son prix de part de près de 5,4 %. Ces augmentations reflètent la qualité des immeubles détenus et leur capacité à prendre de la valeur.

Loyers versés + appréciation du patrimoine via la réévaluation du prix de part de votre SCPI : ce qui importe, c'est que toute la création de valeur produite par votre épargne atterrisse concrètement dans votre poche. Cela s'appelle la performance réelle, à ne pas confondre avec l'indicateur de performance globale affiché par certaines SCPI, qui inclut la hausse de valeur des immeubles même si celle-ci n'est pas effectivement répercutée entre les mains des épargnants via l'augmentation du prix de part. En l'occurrence, CORUM Eurion vous a servi une performance réelle de 11,86 % en 2022 (6,47 % de rendement + 5,39 % d'augmentation du prix de part). Cette performance réelle correspond à ce que vous a concrètement rapporté votre épargne sur l'année. Elle vous permet de faire face à l'inflation qui a atteint 5,2 % en 2022<sup>1</sup>: « tout augmente »... mais votre épargne aussi ! Faire que votre épargne soit toujours gagnante, y compris dans les périodes d'incertitude, c'est notre préoccupation chez CORUM L'Épargne.

Nos vœux pour l'année qui démarre ? Poursuivre le développement de CORUM Eurion et apporter le meilleur service possible pour votre épargne, comme pour celle de chacun de nos 100 000 épargnants !

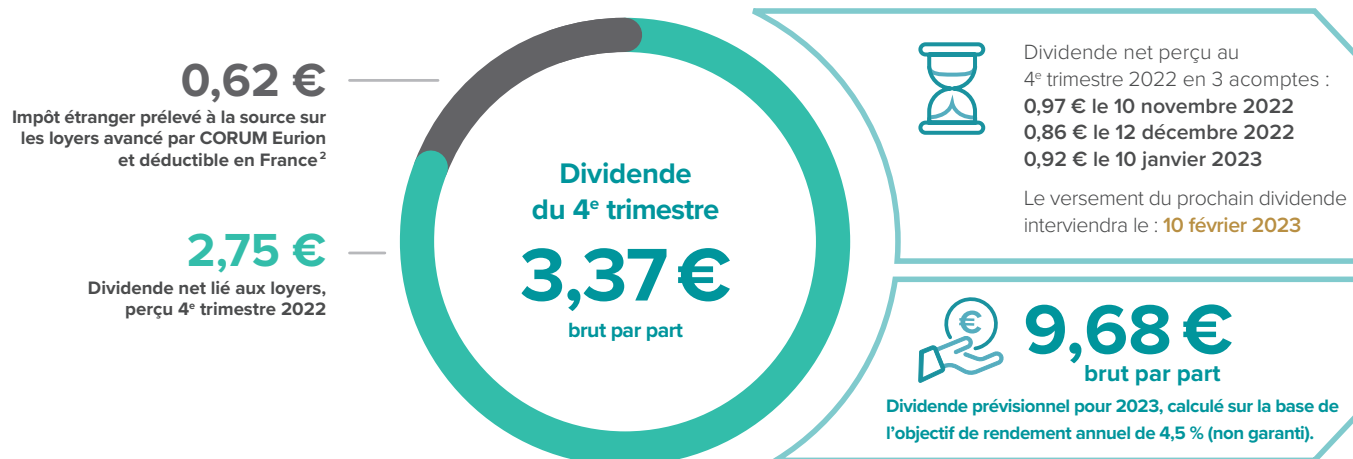
Toute l'équipe se joint à moi pour vous souhaiter une belle année 2023 !

<sup>1</sup> Source INSEE

# 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	31/12/2022	31/12/2021
Capitalisation* (en prix de souscription)	765 M€	306 M€
Capital nominal*	569 M€	240 M€
Nombre de parts	3 556 609	1 498 383
Nombre d'associés	19 801	8 632

## 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 2021

Valeur de réalisation* (par part)	180,82 €
Valeur de reconstitution* (par part)	225,41 €
Valeur IFI* (par part)	179,52 €

## PRIX DE REVENTE PAR PART AU 1<sup>er</sup> JUILLET 2022

Prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion. **189,20 €**

Date d'entrée en jouissance

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

suivant la souscription et son règlement intégral.

### \* En savoir plus

Retrouvez toutes les définitions dans le glossaire en dernière page.

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

2. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.

# LE PROFIL DU PATRIMOINE

## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

(au 31 décembre 2022)



**25**

Nombre d'immeubles



**56**

Nombre de locataires



**6,51** ANNÉES

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

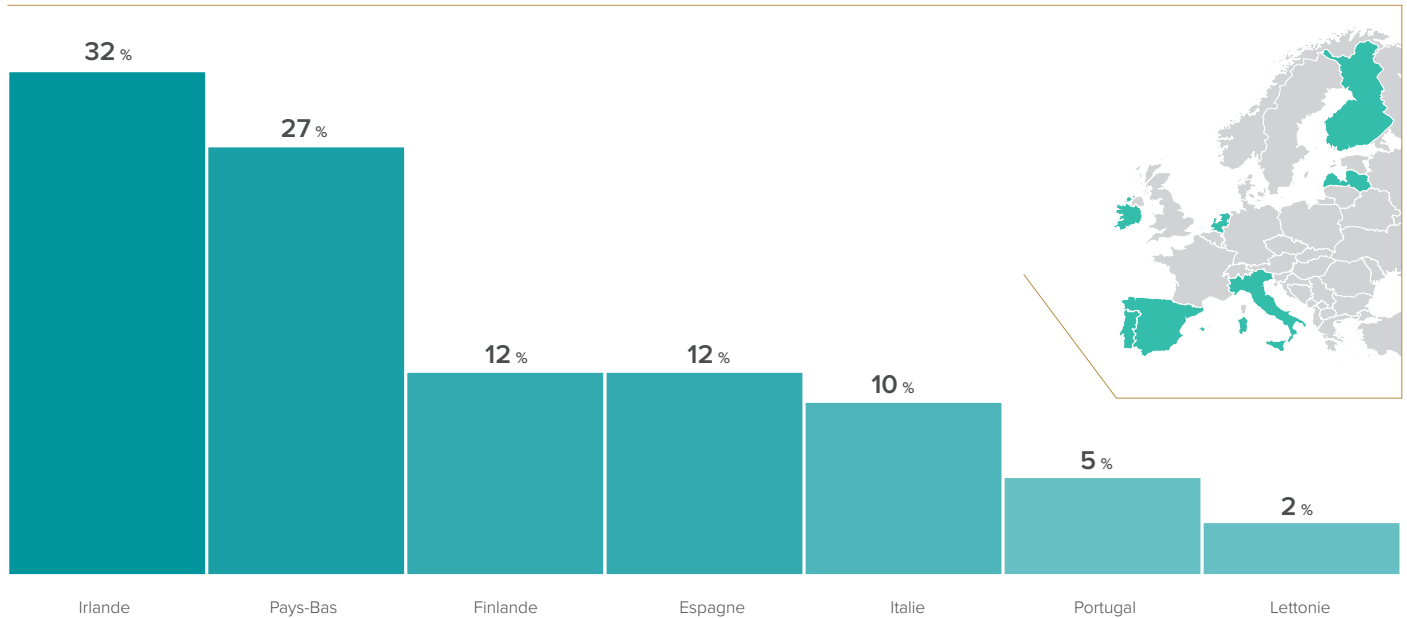


**166 211** m<sup>2</sup>

Superficie totale (dont superficie vacante : 2 508 m<sup>2</sup>)

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(31 décembre 2022, % de la valeur vénale)



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(31 décembre 2022, % de la valeur vénale)



**95 %**

BUREAU



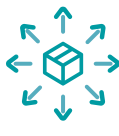
**3 %**

COMMERCE



**1 %**

ACTIVITÉ



**1 %**

LOGISTIQUE

## TAUX D'OCCUPATION

(au 4<sup>e</sup> trimestre 2022)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

**100,72 %**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

**98,49 %**

● Dont **0,78 %** de loyers sous franchise

**Locaux vacants :** (5 locaux)

- 1 à Dublin citywest (369 m<sup>2</sup>)
- 2 à Riga (177 m<sup>2</sup>)
- 2 à Amsterdam GoWest (1 962 m<sup>2</sup>)

**Aucune vente au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2022**

# LES ACQUISITIONS

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



Avec 800 millions d'euros d'épargne rassemblée au sein de votre SCPI, CORUM Eurion joue d'ores et déjà dans la cour des grands ! Le challenge était pourtant élevé pour une SCPI sortie la veille du premier confinement et immédiatement confrontée à la pandémie de la COVID-19, puis à la remontée des taux d'intérêt. Votre confiance nous a permis de réaliser ce démarrage performant. Nous comptons sur votre confiance renouvelée en 2023 pour mener à bien les nombreux projets encore en perspective sur CORUM Eurion !

**Philippe Cervesi**, Directeur des investissements immobiliers du groupe CORUM

## PORTUGAL

### FUSION FUEL PORTUGAL

### BENAVENTE

ACQUIS LE : 20 DÉCEMBRE 2022

Prix de l'acquisition : 10 M€

Rendement à l'acquisition : 6 %

Surface locative : 15 700 m<sup>2</sup>

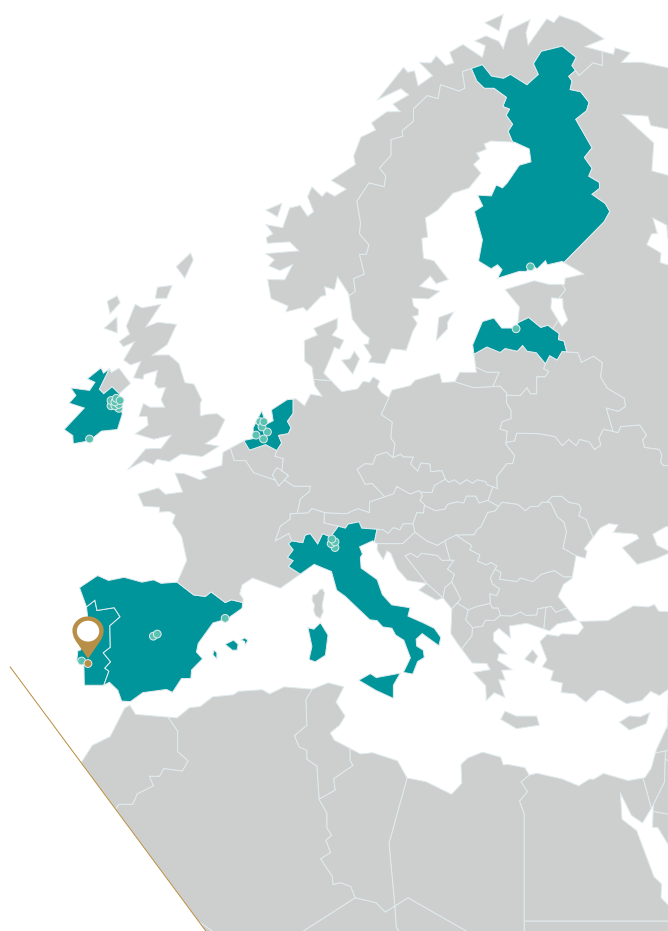
Typologie : Industrie

Durée du bail restant à courir : 20 ans

Locataire : Fusion Fuel Portugal

L'immeuble, situé à Benavente à 40 minutes de Lisbonne, fait partie d'un parc industriel regroupant de nombreuses entreprises nationales et internationales : Truck & Wheel, Loxam, Santos e Vale... Le bâtiment, construit en 2002, puis agrandi et rénové en 2021 par le vendeur, dispose d'une surface de 15 700 mètres carrés. Le locataire y a par ailleurs réalisé d'importants travaux d'aménagement, ce qui témoigne de son engagement à long terme. L'immeuble répond aux critères d'investissement de la SCPI CORUM Eurion qui a un cahier des charges très précis dans le cadre de son label ISR. Le locataire Fusion Fuel Portugal est d'ailleurs lui-même un acteur du secteur des énergies renouvelables. Il s'agit d'une filiale du Groupe Fusion Fuel Green PLC, une entreprise irlandaise cotée au Nasdaq. Le Groupe est spécialisé dans la production d'énergie verte, notamment solaire, éolienne et hydraulique. Fusion Fuel Portugal est spécialisée dans la recherche et le développement (R&D) et se concentre sur la création de technologies innovantes et durables pour le secteur de l'énergie, en grande partie à destination du marché local.

Le Groupe occupe l'immeuble dans le cadre d'un bail « triple net » d'une durée de 20 ans, c'est-à-dire qu'il supportera l'ensemble des charges et travaux. Le bail sera révisé annuellement grâce à sa clause d'indexation, qui n'a pas de plafond et qui peut être modifié uniquement à la hausse.



📍 Investissement réalisé au 4<sup>e</sup> trimestre 2022

■ Présence CORUM Eurion

● Localisation des immeubles



# CORUM EURION

## DANS L'ASSURANCE VIE

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

### POURQUOI CHOISIR CORUM EURION EN ASSURANCE VIE ?

#### Une fiscalité attractive après 8 ans

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

#### Une épargne disponible

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

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

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

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

#### Un investissement accessible et flexible

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

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

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

#### Aucuns frais supplémentaires liés au contrat

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



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

# LES FRAIS RELATIFS À LA

# GESTION DE VOTRE ÉPARGNE

(au 31/12/2022)

Nous mettons tout en œuvre pour gérer et faire fructifier l'épargne que vous nous avez confiée. Et parce que tout travail mérite salaire, les frais présentés ci-dessous sont la contrepartie de notre travail quotidien au service de votre épargne. L'investissement en SCPI, comme tout autre placement, étant soumis à certains frais, il est ainsi recommandé de détenir vos parts sur une durée d'au moins 8 à 10 ans, afin de pouvoir amortir ces frais de souscription et de gestion.

**Retenez que les dividendes (non garantis) que vous percevez mensuellement sont nets de l'ensemble de ces frais. Les objectifs de rendement de votre SCPI sont également nets de frais et sont calculés sur 100 % du montant que vous nous avez confié.**

## FRAIS 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

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

1 % du montant HT des travaux réalisés

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 4 %<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 3. Source : edito.seloger.com

## Avvertissements

Acheter des parts de SCPI CORUM Eurion est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans. Contrairement au livret A par exemple, ce placement comporte des risques. Il existe tout d'abord un risque de perte en capital. De plus, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Nous précisons que CORUM Asset Management ne garantit pas le rachat de vos parts. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Conditions de souscription à l'augmentation de capital

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

## Conditions de retrait des associés

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

## Conditions de cession

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

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

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

## Fiscalité

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

**2. Plus-values immobilières** Les plus-values immobilières de source française sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022) soit un taux global de 36,2 %. Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières. La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 5<sup>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.

## APPEL À CANDIDATURES

Les associés de CORUM Eurion souhaitant présenter leur candidature au conseil de surveillance (détention minimale de 100 parts), dont 8 postes sont à pourvoir, sont invités à se rapprocher de CORUM Asset Management pour obtenir les documents à renseigner et à retourner avant le 24 février 2023.

## GLOSSAIRE

**Délai de jouissance** : délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit à dividendes. Il doit être pris en compte par le souscripteur, notamment dans le cadre d'une acquisition de part financée à crédit où il pourra exister un décalage entre les remboursements du crédit et le versement des premiers dividendes.

**Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM Eurion multiplié par le prix de part au 31 décembre 2022 : 3 556 609 parts \* 215 € = 765 millions d'euros.

**Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM Eurion multiplié par le montant nominal d'une part : 3 556 609 parts \* 160 € = 569 millions d'euros.

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

**Rendement à l'acquisition** : rendement immobilier au jour de l'acquisition, à savoir le loyer annuel rapporté au prix d'acquisition tous frais inclus de l'immeuble (droits d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus). Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne préjuge pas de sa performance annuelle.

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

**Taux de rentabilité interne (TRI)** : mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de la part, des dividendes distribués sur la période, ainsi que des frais de souscription et de gestion supportés par l'investisseur.

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

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

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

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

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