

LE FIL D'ACTUALITÉS

3^{ème} TRIMESTRE 2023 - DONNÉES AU 30 SEPTEMBRE 2023

VALIDE DU 1^{er} OCTOBRE AU 31 DECEMBRE 2023

N° 15

CORUM
EURION

L'ÉDITORIAL

Par Frédéric Puzin,

Fondateur de CORUM L'Épargne



POUR CORUM EURION, C'EST LE MOMENT DE PRÉPARER VOS PLUS-VALUES FUTURES !

Alors que le marché s'interroge face à la baisse des prix immobiliers, CORUM Eurion a les cartes en main pour regarder sereinement l'avenir : des immeubles bien achetés, pas de stock ancien à porter, des locataires solides, une dette quasi nulle et un vrai potentiel de plus-values futures... Preuve de notre confiance : l'augmentation de son objectif de rentabilité (TRI*) à 10 ans, qui passe de 4,5 % à 6,5 %.

Vous connaissez le principe de l'algorithme qui gère les prix des billets de train ou d'avion : plus nous sommes nombreux à rechercher le même trajet, plus son tarif augmente. Les plateformes de réservation nous préviennent même que si nous ne finalisons pas notre commande dans les secondes qui suivent, le prix continuera de monter ! C'est la loi de l'offre et de la demande, vieille comme le monde. Et c'est aussi celle qui détermine aussi les prix immobiliers. La hausse des taux d'intérêt amorcée début 2022 a complexifié l'accès au crédit bancaire. Faute de pouvoir financer leurs achats, les acquéreurs se font plus rares. Conséquence : puisqu'il y a moins de demande, les prix baissent. Problème : les SCPI concurrentes qui ont acheté très cher leurs immeubles ces dernières années subissent une dévalorisation de leur patrimoine en raison de cette baisse des prix. Certaines se sont ainsi vues récemment contraintes de diminuer leur prix de part. Ce n'est pas neutre pour l'épargne de leurs clients... Pourtant, ce qui arrive était écrit d'avance. Depuis 2016, de nombreuses SCPI ont joué avec le feu en se cantonnant à une thématique autour de laquelle il leur était facile de raconter une belle histoire (le Grand Paris, l'Allemagne...). Elles se sont ruées sur les mêmes immeubles avec pour effet d'en faire bondir les prix. C'est le danger d'un comportement moutonnier. Aveuglées par leurs ambitions marketing, elles ont choisi d'investir au plus cher l'épargne de leurs clients. Il était pourtant évident que le contexte de taux nuls ou très faibles qui dominait alors ne pouvait pas durer : le retournement de marché était inévitable. La question n'était pas de savoir s'il allait arriver, mais quand !

Une gestion raisonnée de votre épargne

A nos yeux, chez CORUM, la baisse des prix est au contraire une aubaine : il est aujourd'hui beaucoup plus simple qu'au cours des sept ou huit dernières années de trouver des immeubles offrant à la fois des rendements élevés et des perspectives de plus-values futures. Autrement dit, votre SCPI va pouvoir acheter ses immeubles avec une décote encore plus forte qu'auparavant. C'est donc le moment d'aller faire son marché pour saisir les bonnes affaires ! Et plus le porte-monnaie de votre SCPI sera bien garni, mieux elle pourra tirer parti de cette période et vous en faire bénéficier. En d'autres mots : c'est le moment de faire confiance à CORUM Eurion pour placer votre épargne. Certes, je le conçois, au moment où le secteur immobilier interroge, il n'est pas forcément intuitif d'y investir son épargne... L'objectif est pourtant d'acheter les meilleurs « produits » pour moins cher. Je suis certain que c'est aussi ce que vous cherchez à faire dans votre vie de tous les jours lorsque vous préférez payer votre carburant à prix coûtant plutôt qu'à 2 euros le litre... CORUM Eurion s'est d'ailleurs toujours efforcée d'acquiescer ses immeubles aux conditions les plus favorables pour la période, selon une démarche résolument opportuniste et diversifiée. Lancée en pleine pandémie, elle a immédiatement bénéficié de prix décotés. Elle a ensuite tiré parti de la crise économique et profite aujourd'hui de la baisse des prix immobiliers. Le malheur des uns... Souvenez-vous par exemple de cet immeuble acheté à Dublin (Irlande) en juin 2023 avec une ristourne de 23 % par rapport au prix de vente initial fixé un an plus tôt. Qu'est-ce que cela signifie concrètement ? Qu'il faudrait que le marché immobilier décroche de plus de 23 % pour que votre épargne investie dans cet immeuble commence à perdre de la valeur. Et cela, sans

parler du potentiel de valorisation de ce bâtiment d'ici à sa revente. Car outre sa capacité à acheter en dessous du prix de marché, votre SCPI sélectionne généralement des immeubles très récents, conformes aux exigences de l'investissement socialement responsable (ISR), et souvent situés dans des quartiers prisés et centraux : tout cela renforce encore sa dimension de « réservoir de plus-values futures » !

Ce trimestre, CORUM Eurion a d'ailleurs réalisé une nouvelle acquisition à Dublin : un immeuble de bureaux acheté 81 millions d'euros nets vendeur alors qu'il était mis en vente à 96 M€ en décembre 2022 soit 15 % plus cher. Résultat : l'immeuble dégage un rendement de 6,4 % au moment de son achat, au lieu de 5,25 % si nous l'avions payé au prix de vente initial et dispose d'un vrai potentiel de plus-value future... En moyenne, les acquisitions réalisées en 2023 par CORUM Eurion offrent un rendement de 6,39 % au jour de leur achat, en hausse de +11 % en comparaison de 2022. Voilà pourquoi nous ne sommes pas inquiets pour le patrimoine de CORUM Eurion et ne prévoyons pas de baisser son prix de part. Nous procéderons bien sûr, comme tous les ans, à l'expertise réglementaire prévue en fin d'année. Cerise sur le gâteau : votre SCPI ne fait quasiment pas appel au crédit comme le prouve son niveau d'endettement de 2 % en 2023. Un élément qui compte en période de hausse des taux d'intérêt... !

Une prévision de rendement supérieure à 5,5 % en 2023

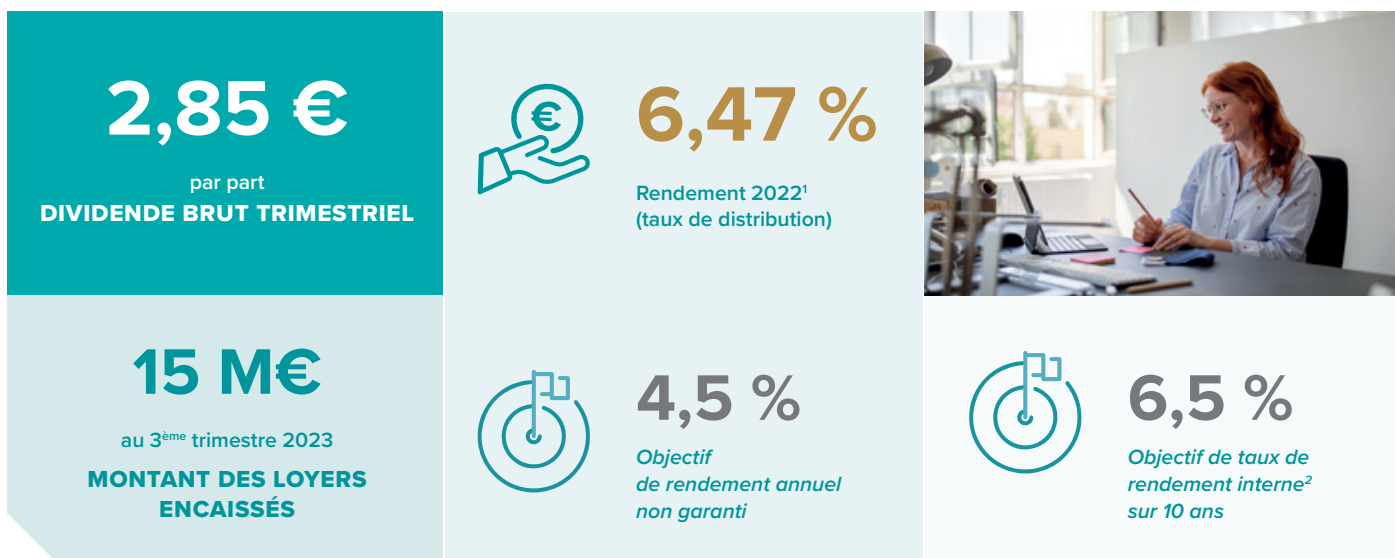
Qui dit rendement, dit locataire. Je déclare souvent, avec un peu de provocation, que ce que j'aime, ce ne sont pas les immeubles mais les entreprises locataires. Car ce sont elles qui font la performance de la SCPI... Prenez le plus beau des immeubles : s'il n'est pas loué, il ne vaut rien ! Raison pour laquelle nous prenons soin de sélectionner des locataires solides et négocions les meilleures conditions locatives pour votre épargne. Ce trimestre, l'un des immeubles irlandais de CORUM Eurion continue de percevoir un double loyer grâce à une garantie prise au moment de son achat. D'où un « taux d'occupation financier » (TOF dans le jargon des SCPI : un indicateur qui mesure l'impact financier des locaux restés vacants) qui reste supérieur à 100 % pour votre SCPI (100,6 % exactement). En d'autres mots, les loyers perçus sont supérieurs au maximum théorique ! Puisque nous sommes dans le jargon, signalons que CORUM Eurion vient de réhausser son objectif de TRI* à 10 ans. Traduction ? Le taux de rendement interne* mesure la rentabilité d'un investissement sur une période donnée. Il prend en compte l'évolution de la valeur de part, les dividendes distribués sur la période, les frais, etc. Le TRI de CORUM Eurion sera désormais de 6,5 % au lieu de 4,5 %. Preuve que nous sommes confiants dans la valeur de son patrimoine ! Et comme une bonne nouvelle n'arrive jamais seule, le rendement de votre SCPI devrait lui dépasser 5,5 % en 2023. Soit plus que l'objectif de 4,5 % qu'elle s'était fixé dès sa création, et ce pour la quatrième année consécutive. C'est toujours ça de pris pour votre épargne, en attendant que CORUM Eurion vous fasse bénéficier de son fameux « réservoir potentiel de plus-values » grâce aux possibles augmentations de son prix de part et/ou aux gains tirés de ses futures ventes d'immeubles !

* TRI : taux de rendement interne (définition page 3)

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.

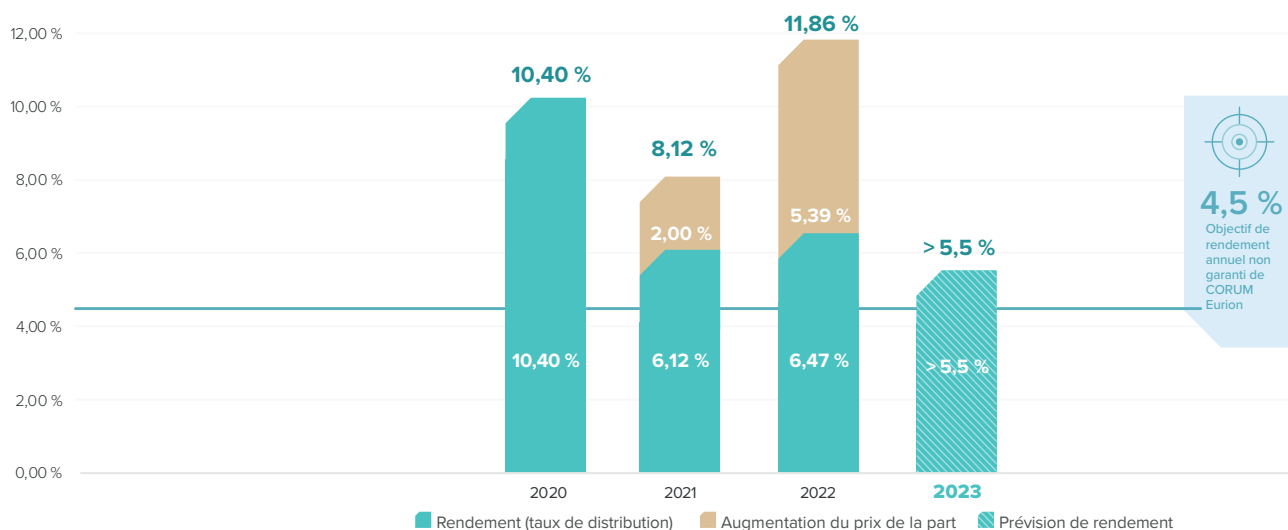
L'ESSENTIEL DE L'ACTU

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.



Source : CORUM

Les prévisions de performance présentées pour 2023 sont nettes de frais de gestion et ne constituent pas une promesse de rendement. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

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^{er} 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)** : 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. L'objectif de TRI de CORUM Eurion sur 10 ans est passé de 4,5 % à 6,5 % depuis septembre 2023.

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, 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 PART¹

Répartition :

Dividende net perçu au 3^{ème} trimestre 2023 en 3 acomptes :

- 0,68 € le 10 août 2023
- 0,74 € le 11 septembre 2023
- 0,79 € le 10 octobre 2023

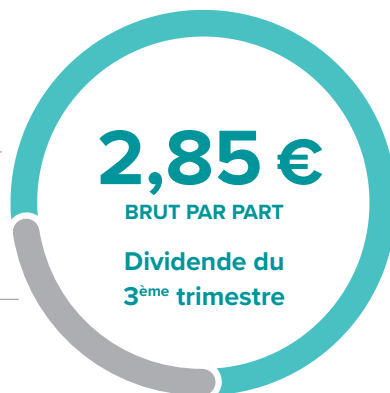
Le versement du prochain dividende interviendra le :
10 novembre 2023

2,21 €

Dividende net lié aux loyers,
perçu au 3^{ème} trimestre 2023

0,64 €

Impôt étranger, prélevé à la
source sur les loyers, avancé
par CORUM Eurion et déductible
en France²



9,68 €
brut par part

Dividende prévisionnel pour 2023, calculé sur la base
de l'objectif de rendement annuel de 4,5 % (non garanti).

● ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI


28 848
associés au 30/09/2023
+ 46 % par rapport au 01/01/2023

Ce trimestre
2 260
d'ont
ont rejoint la communauté
des associés CORUM
Eurion ce trimestre

372 666
nouvelles parts
augmentant
le capital

8 420
parts vendues et
compensées par ces
nouveaux associés

348
parts vendues
entre épargnants

0
part en attente
de retrait

● ÉVOLUTION DU CAPITAL

1 078 M€

Capitalisation (en prix de souscription)³

Évolution par rapport
au 01/01/2023

+ 41 %

802 M€

Capital nominal⁴

+ 41 %

5 013 188

Nombre de parts

+ 41 %

● DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE



1^{er} JOUR DU 6^e 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.

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^{er} 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 30 septembre 2023 : 5 013 188 parts * 215 € = 1,078 milliard d'euros.

4. **Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM Eurion multiplié par le montant nominal d'une part au 30 septembre 2023 : 5 013 188 parts * 160 € = 802 millions d'euros.

LE PROFIL DU PATRIMOINE

LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL



RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

% de la valeur vénale



91 %
BUREAUX



7 %
INDUSTRIEL &
LOGISTIQUE



2 %
COMMERCE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

% de la valeur vénale

37 %
Irlande

26 %
Pays-Bas

12 %
Espagne

11 %
Finlande

9 %
Italie

4 %
Portugal

1 %
Lettonie



TAUX D'OCCUPATION

TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER (TOF)

100,60 %

TAUX D'OCCUPATION
PHYSIQUE (TOP)

99,38 %

● Dont **0,32 %** de loyers sous franchise

Locaux vacants : (5 locaux)

- 3 à Riga (177 m²)
- 2 à Go-West (1 962 m²)

Aucune vente au cours du 3^{ème} trimestre 2023

Ce taux d'occupation financier supérieur à 100 % s'explique notamment par les conditions d'acquisition de l'immeuble acheté dans le parc d'affaires de City West à Dublin en octobre 2020 dans le contexte de la COVID-19. CORUM a négocié le paiement du loyer des 32 % non occupés de cet immeuble pendant 3 ans par le vendeur. Cette garantie locative se poursuit jusqu'à fin 2023, avec l'entrée du locataire Meridian dans les locaux en avril 2022.

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.

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 présage pas de sa performance annuelle.

• IRLANDE

MULTI-LOCATAIRES
DUBLIN

Prix de l'acquisition : **88 M€** Surface : **10 700 m²**
Rendement à l'acquisition¹ : **6,4 %** Typologie : **Bureau**

Durée du bail restant à courir : **6,4 ans**
Locataires : **Fidelity, WeWork, CIB**



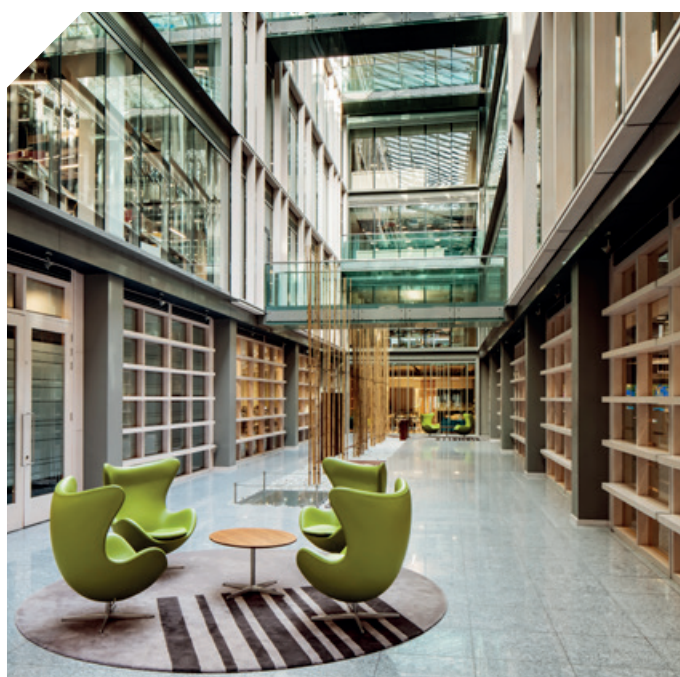
ACQUIS LE : **21 JUILLET 2023**

CORUM Eurion vous transporte à nouveau dans le cœur vibrant de Dublin en Irlande, avec l'achat d'un immeuble niché entre le quartier central des affaires et les South Docklands. Le saviez-vous ? Aux XIX^e et XX^e siècles, les Docks orchestrent un ballet incessant de navires sillonnant le port de Dublin, qui figurait parmi les plus prestigieux du globe à cette époque. Aujourd'hui le dynamisme des Docks contribue à l'attrait de cette ville parmi les plus conviviales d'Europe. C'est dans ce décor que se dresse George's Quay House, l'immeuble acquis par votre SCPI CORUM Eurion, témoin d'une zone récemment redynamisée, à la croisée des quartiers de commerces et des grandes universités telles que Trinity College. Pas étonnant que des géants internationaux aient choisi de s'y installer, parmi lesquels : Airbnb, Google, HSBC, Facebook, Accenture, Bloomberg et bien d'autres.

Moderne et baigné de lumière, l'immeuble s'étend sur plus de 10 000 m² et offre des vues inégalées sur les somptueuses verdure des campus universitaires voisins. Construit en 2000, cet immeuble de bureaux a été considérablement rénové en 2016 pour répondre aux exigences des utilisateurs de ses occupants.

Alors, un immeuble moderne, dans un quartier dynamique, c'est bien, mais ça ne fait pas tout. Pour la petite histoire : alors qu'il était mis en vente à 96 millions d'euros en décembre 2022, nous l'avons acheté 81 millions d'euros nets vendeur 7 mois plus tard, soit 15 % moins cher. Il offre donc un rendement de 6,4 % au moment de son achat au lieu de 5,25 % seulement si nous l'avions acquis en 2022 (ce que nous n'aurions pas fait). L'impact pour votre patrimoine : plus de rendement ainsi qu'une possible future plus-value, si l'immeuble venait à être cédé dans des conditions de marché plus opportunes.

L'immeuble est occupé par 3 locataires, dont le principal, Fidelity, une société américaine spécialisée dans la gestion de l'épargne retraite pour les particuliers qui gère un portefeuille de près de 3 millions de clients à travers le monde pour un montant total de 670 milliards d'euros en 2023. En résumé un locataire solide engagé sur le long terme ! Et, plus un locataire est solide, plus il offre de visibilité sur les loyers payés, ce qui crée la valeur pour vous épargnants.



1. **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 présage pas de sa performance annuelle.

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 % TTI¹ 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'acquisition²),
- Frais d'agence (4 à 8 % du prix de vente²).

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 meublé²),
- 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 %³).



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 % TTI¹ 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

ÉVOLUTION DU PRIX DE PART

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1^{er} 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 2022

Valeur de réalisation (par part)	180,93 €
Valeur de reconstitution (par part)	222,55 €
Valeur IFI (par part)	189,20 €

PRIX DE REVENTE PAR PART DEPUIS LE 1^{er} JUILLET 2022

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

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.

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

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

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

Avertissements

Acheter des parts de SCPI CORUM Eurion est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans. Contrairement au livret A par exemple, ce placement comporte des risques. Il existe tout d'abord un risque de perte en capital. De plus, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Nous précisons que CORUM Asset Management ne garantit pas le rachat de vos parts. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne 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^{er} 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^{er} janvier 2023) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1^{er} 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^{ème} année et jusqu'à la 21^{ème} (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22^{ème} année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22^{ème} 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). Si vous souhaitez demander une dispense de prélèvement forfaitaire obligatoire pour les revenus versés en 2024, vous pouvez télécharger et compléter le formulaire sur www.corum.fr/documents/attestation-dispense ; et le retourner avant le 20 novembre 2023 par email à relation-clients@corum.fr ou par voie postale à CORUM L'Épargne, 1 rue Euler, 75008 Paris.

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.

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.