LE FIL D'ACTUALITÉS

1er TRIMESTRE 2023 - CHIFFRES AU 31 MARS 2023

N° 13

CORUM EURION

L'ÉDITORIAL

Par Frédéric Puzin,
Fondateur de CORUM L'Épargne

2023 : ANNÉE DE LA DIVERSIFICATION POUR CORUM EURION !

Dans un marché favorable aux acheteurs, votre SCPI renforce son patrimoine et s'ouvre à d'autres secteurs d'activité, comme la logistique ce trimestre…

Si vous lisez ce fil d'actualités depuis plus de six mois, vous l'avez sûrement compris : la période est clairement favorable aux achats sur le marché immobilier professionnel. Cela s'explique par la remontée des taux, qui complique l'accès au crédit. Résultat : les acquéreurs sont plus rares et les vendeurs contraints de baisser leurs prix et d'accepter de négocier… Un retournement dont votre SCPI tire parti depuis l'été 2022 et dont elle compte bien profiter encore ! Le marché lui ouvre en effet de belles opportunités, y compris sur des secteurs qu'elle évitait jusqu'alors, car trop « à la mode » et donc devenus beaucoup trop chers. Maintenant qu'ils retrouvent des niveaux décents, c'est l'occasion d'élargir son horizon… et votre patrimoine ! 2023 sera donc l'année de la diversification pour CORUM Eurion. La preuve dès ce premier trimestre avec l'acquisition de deux plateformes de logistique, l'une à Tarragone (Espagne) et l'autre à Udine (Italie), toutes deux entièrement louées à Amazon et utilisées comme plateformes d'acheminement et d'expédition finale, sans aucun stockage : ce qu'on appelle la « logistique du dernier kilomètre ».

L'immobilier logistique redevenu accessible

Pourquoi la logistique ? Comme vous le savez, CORUM suit une démarche opportuniste. Ce qui signifie que nous sommes en permanence à l'écoute du marché afin de saisir les meilleures occasions et d'acheter dans de bonnes conditions. Or, parmi les évolutions récentes que nous avons pu observer, la logistique, particulièrement « tendance » depuis 2020 auprès des investisseurs en raison de l'explosion du commerce en ligne liée au confinement, est le secteur qui a le plus subi la hausse des taux d'intérêt. Les immeubles de logistique, qui affichaient des prix exorbitants il y a encore quelques mois, retrouvent des valeurs plus raisonnables. Logique : plus on part de haut, plus la baisse est visible et rapide… Du pain béni pour votre SCPI qui acquiert donc ces deux plateformes logistiques louées à Amazon pour un prix de près de 36 millions d'euros nets et un rendement de 6 % au moment de l'achat. En prime, Amazon a signé un bail long sur lequel il reste encore plus de douze ans fermes. Les deux bâtiments sont conformes aux exigences du label ISR (investissement socialement responsable) dont bénéficie votre SCPI : construits tout récemment, ils disposent notamment de panneaux photovoltaïques et de chargeurs électriques ; ils ont eux-mêmes reçu le label BREEAM « Very Good » (4 étoiles) qui garantit leur haut niveau de qualité écoresponsable.

D'autres investissements réalisés et à venir

Votre SCPI ne s'est pas arrêtée en si bon chemin ! Deux autres ont rejoint son patrimoine ce trimestre. des immeubles de bureaux. Le premier, à Helsinki (Finlande), a été acheté près de 14 millions d'euros. Construit en 2001, il vient d'être rénové par le vendeur pour s'adapter aux besoins du locataire en place, ce qui permet de penser que ce dernier renouvellera son bail au terme des six ans restant à courir… Le bâtiment dispose de la certification environnementale, je vous l'accorde « un peu jargonneuse » de « BREEAM in Use Very Good », qui confirme son éligibilité pour intégrer le patrimoine de CORUM Eurion.

La deuxième acquisition comprend trois immeubles de bureaux situés à Heerlen (Pays-Bas) et acquis pour 50 millions d'euros environ. Lui aussi doté de la certification environnementale « BREEAM In-Use », cet ensemble est loué au plus gros fonds de pension néerlandais, en charge de la caisse de retraite des fonctionnaires de l'éducation. Un locataire institutionnel particulièrement solide donc, qui a déjà effectué à ses frais d'importants travaux de rénovation dans les locaux et prévoit de poursuivre ses investissements dans les années à venir. Il y a donc de fortes chances qu'ici encore, le locataire ne parte pas de sitôt. La durée du bail restant à courir dépasse d'ailleurs quinze ans, une longévité rare qui rend cet achat d'autant plus intéressant pour vos futurs revenus potentiels. Cerise sur le gâteau, ce bail est dit « triple net », c'est-à-dire que le locataire finance toutes les charges et dépenses de fonctionnement, y compris les gros travaux… Quant aux loyers, ils offrent à votre SCPI un rendement au moment de l'achat de 6,37 %. Voilà qui permet d'activer deux axes de performance : d'une part, la recherche d'un rendement dépassant l'objectif affiché de CORUM Eurion ; d'autre part, cette opération présente les conditions préalables et nécessaires, mais attention pas suffisantes, pour générer de potentielles plus-values demain, quand le marché redeviendra plus propice aux vendeurs…

Dernier élément notable pour la performance de votre SCPI : je vous l'expliquais au trimestre denier, l'un des immeubles détenu à Dublin bénéficie d'une garantie de loyer donnée par le vendeur de l'immeuble sur une surface inoccupée, garantie qui se poursuit jusqu'à fin octobre 2023 même si la surface est relouée. Bonne nouvelle : depuis le 1er avril 2023, une partie de ce local est effectivement relouée, générant donc un double loyer… et ce sera même l'intégralité de la surface qui en bénéficiera à partir de juillet 2023, pendant potentiellement quatre mois ! En synthèse, votre immeuble bénéficie de deux loyers pour la même surface… Bien entendu cette situation est exceptionnelle. Mais c'est aussi, précisément, pour ce type d'opportunités que vous nous confiez votre épargne et c'est pour notre capacité à obtenir de telles conditions que vous nous rémunérez. Alors poursuivons… au service de votre épargne !

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 et du cours des devises. Le rachat des parts n'est pas garanti. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'ESSENTIEL DE L'ACTU

L'ESSENTIEL DE L'ACTU

3,10 €

Par Part

DIVIDENDE BRUT TRIMESTRIEL

6,47 %

Rendement 2022[1]
(taux de distribution)

14 M€

au 1er trimestre 2023

MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS

4,5 %

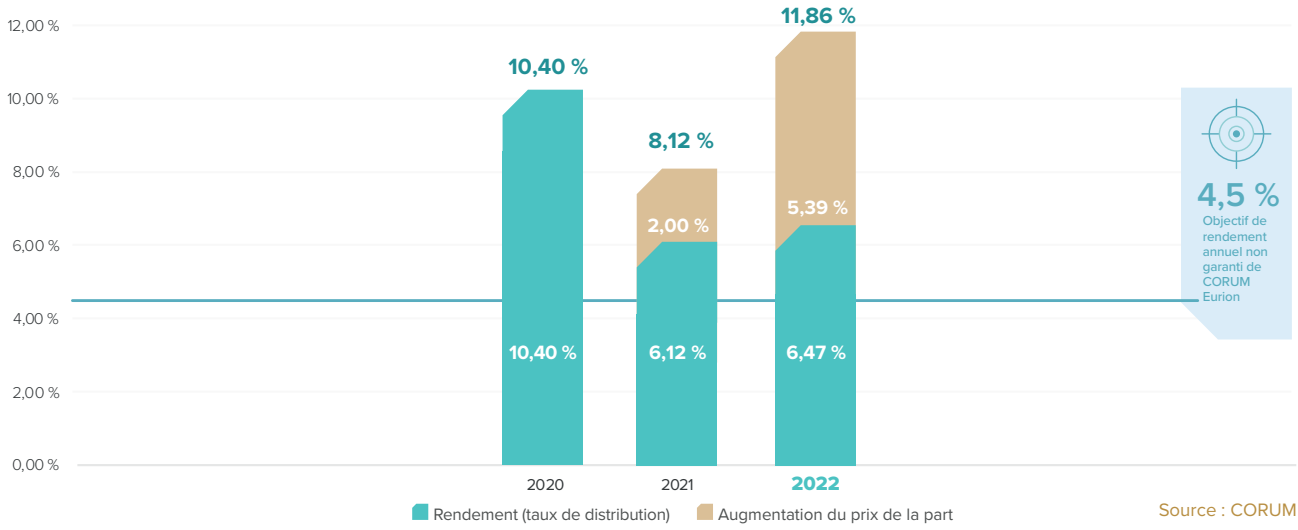
Objectif
de rendement annuel

4,5 %

Objectif de taux de rendement interne[2] sur 10 ans

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 performances passées ne préjugent 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 1er 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.

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[1]

Répartition :

Dividende net perçu au 1er trimestre 2023 en 3 acomptes :

- **0,86 € le 10 février 2023**
- **0,84 € le 10 mars 2023**
- **0,77 € le 11 avril 2023**

Le versement du prochain dividende interviendra le : **10 mai 2023**

9,68 € brut par part — Dividende prévisionnel pour 2023, calculé sur la base de l'objectif de rendement annuel de 5 % (non garanti).

2,47 €
Dividende net lié aux loyers, perçu au 1er trimestre 2023

0,63 €
Impôt étranger, prélevé à la source sur les loyers, avancé par CORUM Eurion et déductible en France[2]

ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI

23 189 associés au 31/03/2023

dont **3 388** ont rejoint la communauté des associés CORUM Eurion ce trimestre

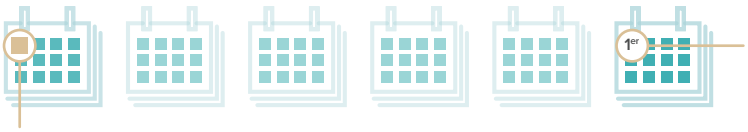
Ce trimestre

587 949	3 361	280	0
nouvelles parts augmentant le capital	parts vendues et compensées par ces nouveaux associés	parts vendues entre épargnants	part en attente de retrait

ÉVOLUTION DU CAPITAL

890 M€	663 M€	4 141 197	23 189
Capitalisation (en prix de souscription)[3]	Capital nominal[4]	Nombre de parts	Nombre d'associés
Évolution par rapport au 31/12/2022 : + 16 %	+ 16 %	+ 16 %	+ 17 %

DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE[5]



Date de la souscription comprenant le règlement intégral.

1er JOUR DU 6e MOIS
suivant la souscription et son règlement intégral.

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 1er 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 Origin multiplié par le prix de part au 31 mars 2023 : 2 386 360 parts * 1 135 = 2,709 milliards d'euros.
4. **Capital nominal :** correspond au nombre total de parts CORUM Eurion multiplié par le montant nominal d'une part au 31 mars 2023 : 2 386 360 parts * 862 = 2,057 milliards d'euros.
5. **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.

LE PROFIL DU PATRIMOINE

LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

29	61	7,17 ANNÉES SOIT JUSQU'EN MAI 2030	235 709 m²
Nombre d'immeubles	Nombre de locataires	Durée moyenne pendant laquelle les locataires sont engagés à payer leur loyer	Superficie totale (dont superficie vacante : 2 664 m²)

RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

% de la valeur vénale

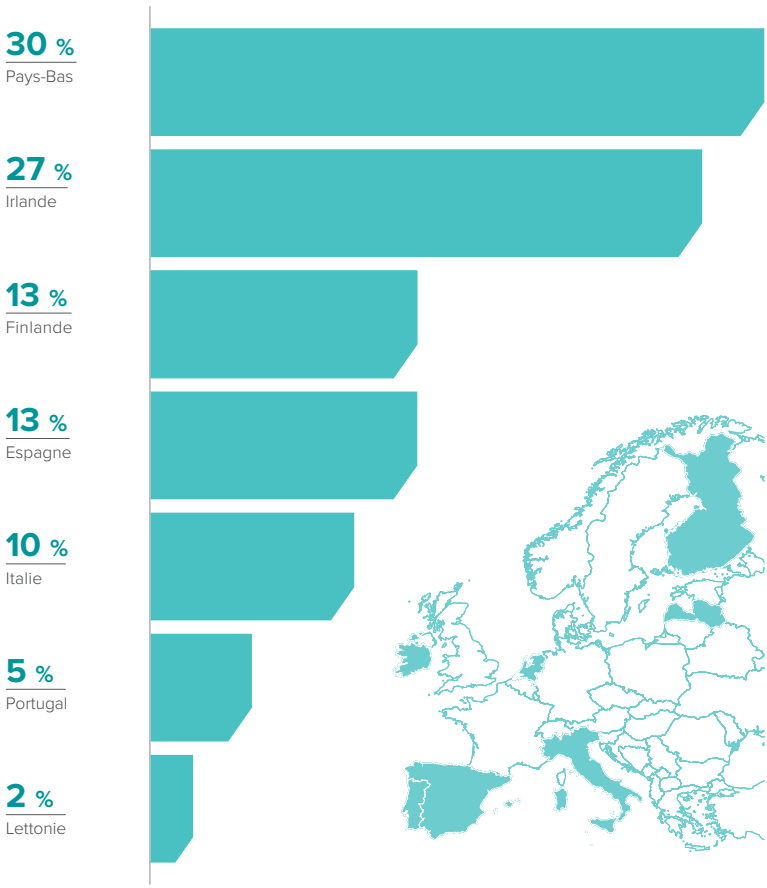
91 %
BUREAU

6 %
LOGISTIQUE & INDUSTRIEL

3 %
COMMERCE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

% de la valeur vénale



TAUX D'OCCUPATION

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

100,63 %

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

98,87 %

Dont **0,00 %** de loyers sous franchise

Locaux vacants : (5 locaux)

- 1 à Dublin_citywest (525 m²)
- 2 à Riga (177 m²)
- 2 à Go-West (1 962 m²)

Aucune vente au cours du 1er trimestre 2023

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

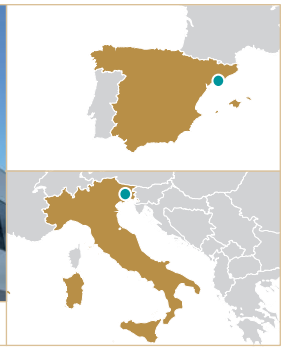
Les investissements réalisés par CORUM Eurion au cours du trimestre ne préjugent pas de ses performances futures. Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne préjuge pas de sa performance annuelle.

ESPAGNE / ITALIE

AMAZON
TARRAGONE / UDINE

Prix de l'acquisition : **36 M€**
Surface : **22 819 m²**
Rendement à l'acquisition : **5,9 %**
Typologie : **Logistique**

Durée du bail restant à courir : **12,6 ans**
Locataire : **Amazon**



ACQUIS LE : **2 FÉVRIER 2023**

Ces deux plateformes logistiques de dernière génération, situées en Espagne et l'autre en Italie, ont été construites clé en main en 2021 pour le leader du e-commerce Amazon. Elles répondent ainsi parfaitement aux besoins et dernières normes de l'activité du locataire. Les deux bâtiments sont utilisés à des fins de « logistique du dernier kilomètre », c'est-à-dire en tant que plateforme d'acheminement et d'expédition finale, et non pas comme plateforme de stockage. Ils ont obtenu la certification environnementale BREEAM avec la note « Very good », et disposent de l'évaluation énergétique A. CORUM Eurion poursuit ainsi sa stratégie d'investissement dans des immeubles de grande qualité, dotés de locataires de premier plan tel qu'Amazon, le géant Américain de l'e-commerce dont la capitalisation est estimée à 959 milliards de dollars en novembre 2022.

FINLANDE

FELLOWMIND FINLAND
HELSINKI

Prix de l'acquisition : **14 M€**
Surface : **4 966 m²**
Rendement à l'acquisition : **5,9 %**
Typologie : **Bureau**

Durée du bail restant à courir : **6 ans**
Locataire : **Fellowmind Finland**

ACQUIS LE : **28 FÉVRIER 2023**

L'immeuble est situé à Pitäjänmäki, un quartier dynamique de la capitale qui a attiré de nombreuses entreprises réputées, telles qu'Airbus et Saint-Gobain. Construit en 2001, il a été réaménagé entre 2022 et 2023 par le vendeur afin de répondre aux besoins des locataires, pour un investissement total de 2,5 millions d'euros. L'immeuble a notamment obtenu la certification environnementale BREEAM avec la note « Very good ». Il est entièrement loué à Fellowmind Finland, une société finlandaise spécialisée dans les services de conseil et de mise en œuvre des applications Microsoft. Avec une équipe de plus de 2 000 professionnels opérant dans toute l'Europe, la société enregistre un d'affaires de 262 millions d'euros en 2021.

PAYS-BAS

APG CROEP
HEERLEN

Prix de l'acquisition : **50 M€**
Surface : **41 713 m²**
Rendement à l'acquisition : **6,4 %**
Typologie : **Bureau**

Durée du bail restant à courir : **15,9 ans**
Locataire : **APG Groep**

ACQUIS LE : **27 MARS 2023**

Cet ensemble immobilier, APG Campus, est situé à Heerlen, ville du sud-est des Pays-Bas, proche de Maastricht et d'Aix-la-Chapelle (Allemagne). Le campus, construit en 1973 et rénové en 2008, se compose de trois immeubles interconnectés. Il s'agit d'une opportunité solide pour CORUM Eurion, en raison des nombreux investissements de rénovation intérieure dont va bénéficier l'immeuble dans les prochaines années aux frais du locataire, et de la durée du bail exceptionnellement longue, gage de qualité et de solidité. Depuis sa construction, le campus est entièrement loué à APG, une société néerlandaise d'investissement qui gère le plan de retraite de sa société mère, la caisse de retraite des fonctionnaires et des salariés de l'éducation aux Pays-Bas.

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.

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[1] 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[2]),**
- **Frais d'agence (4 à 8 % du prix de vente[2]).**

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[2]),**
- **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 %[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.

Commissions de cession des immeubles	5 % TTI[1] 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 Incluses 2. Source : immobilier.lefigaro.fr 3. Source : edito.seloger.com

ÉVOLUTION DU PRIX DE PART

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1er 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 1er 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 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 1er 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 1er janvier 2022) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1er 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 5e année et jusqu'à la 21e (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22e année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22e 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.
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.

CORUM | LES NOUVEAUX ÉPARGNANTS

CORUM Eurion, siège social : 1 rue Euler - 75008 Paris - RCS Paris 880 811 567, immatriculée le 21 janvier 2020 - Capital social initial : 4 527 680 € - Capital social au 31 mars 2023 : 662 591 579 €
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.

CORUM Asset Management – 1 rue Euler, 75008 Paris - 01 53 75 87 48 - corum@corum.fr
www.corum.fr