

**N.20**

publié le 16 janvier 2025

4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2024 / DONNÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024  
VALIDE DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 31 MARS 2025

# Le fil d'actualités



**CORUM**  
Eurion

# L'analyse des tendances du marché

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

Le TRI de CORUM Eurion est de 6,36 % sur 5 ans et son objectif sur 10 ans est de 6,5 %.

## Coup d'œil sur l'actualité de votre épargne immobilière ce trimestre...

### Les taux confirment leur baisse

C'est la bonne nouvelle de 2024 : dans la majorité des pays occidentaux, l'inflation a enfin retrouvé des niveaux acceptables<sup>1</sup>. Après plus de deux années de flambée des prix (entre août 2021 et octobre 2023), la tendance avait commencé à s'infléchir fin 2023. Et les douze derniers mois confirment ce ralentissement. Les efforts des banques centrales (ces institutions chargées de piloter la politique monétaire d'un Etat ou d'une zone économique) pour brider l'inflation à coup de hausse des taux<sup>2</sup> ont donc porté leurs fruits. En septembre 2024, dans la zone euro, l'inflation sur un an était même retombée à 1,7 %<sup>3</sup>, sous la barre symbolique des 2 %, l'objectif affiché des banques centrales. Celles-ci se sont donc autorisées à desserrer un peu la bride au fil des mois, et ont procédé à plusieurs baisses de taux.

Problème : la hausse des taux a certes permis de juguler l'inflation en compliquant l'accès au crédit, ce qui a freiné la consommation et les investissements. C'est l'éternelle loi de l'offre et de la demande : si la demande baisse alors que l'offre reste constante, les prix diminuent. Mais le revers de la médaille, c'est que le ralentissement de l'économie fait planer un risque de récession (recul de l'activité pendant au moins 6 mois) sur de nombreux pays. Certains la subissent déjà, comme l'Allemagne, en récession depuis deux ans. La France est sur un fil...

### Une période qui reste intéressante pour acheter

Pour votre épargne investie en SCPI, l'actuelle baisse des taux est donc synonyme d'une probable remontée des prix immobiliers : le recours plus facile au crédit fait revenir les acquéreurs. Or, toujours selon la même loi de marché, si la demande augmente alors que l'offre reste constante, les prix montent. Un mouvement exactement inverse

à celui qui avait accompagné la hausse des taux. Et ce à plus ou moins brève échéance : en immobilier, il faut toujours plusieurs semestres avant d'observer les répercussions d'un événement...

Cette remontée des prix immobiliers est déjà visible dans certains pays européens, notamment pour l'immobilier de commerce. Et en attendant que la tendance se généralise, 2025 devrait rester, selon l'analyse de nos gérants, une année intéressante pour acheter des immeubles.

### Un objectif de performance tenu pour la 5<sup>e</sup> année consécutive

Au terme de 2024, votre SCPI continue de tenir son objectif de rendement de 4,5 %, pour la 5<sup>e</sup> année consécutive, avec un rendement de 5,53 %. Rappelons par ailleurs que depuis 5 ans, son prix de part a augmenté à plusieurs reprises.

C'est le résultat de notre approche immobilière opportuniste sur toute l'Europe et du choix scrupuleux du locataire. Car l'important pour votre épargne, c'est que les immeubles soient remplis, par des entreprises solides qui paient effectivement leur loyer. Et que nous attendions ainsi dans de bonnes conditions le moment de les revendre.

### 4 nouveaux immeubles ce trimestre

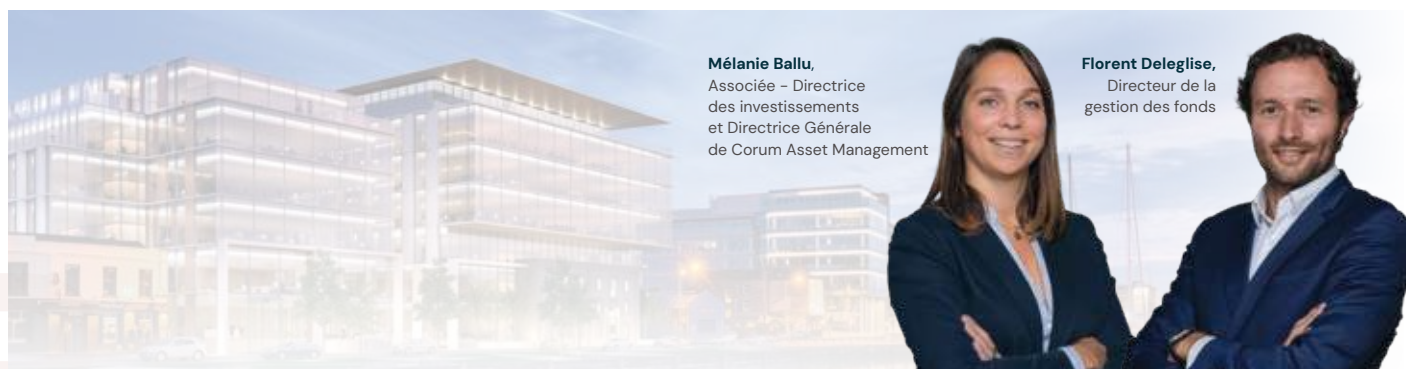
Entre octobre et décembre 2024, votre SCPI a effectué 4 nouvelles acquisitions : un ensemble commercial (retail park) aux Pays-Bas et trois salles de sport au Portugal, pour près de 68 millions d'euros. Elle poursuit ainsi sa diversification géographique et sectorielle. CORUM Eurion conclut l'année 2024 avec 6 nouveaux immeubles, pour un total de 238 millions d'euros investis, et un rendement moyen à l'acquisition de 7,21%<sup>4</sup>.

1 Sources : FMI *Alors que l'inflation recule, l'économie mondiale a besoin d'un changement de cap sur trois fronts*

2 Les taux directeurs des banques centrales sont les taux sur lesquels se basent les banques pour fixer leurs taux d'intérêt.

3 Source Commission Européenne

4 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 (droit d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus). Les investissements réalisés par CORUM Eurion depuis sa création ne présagent pas de ses performances futures. Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance annuelle.



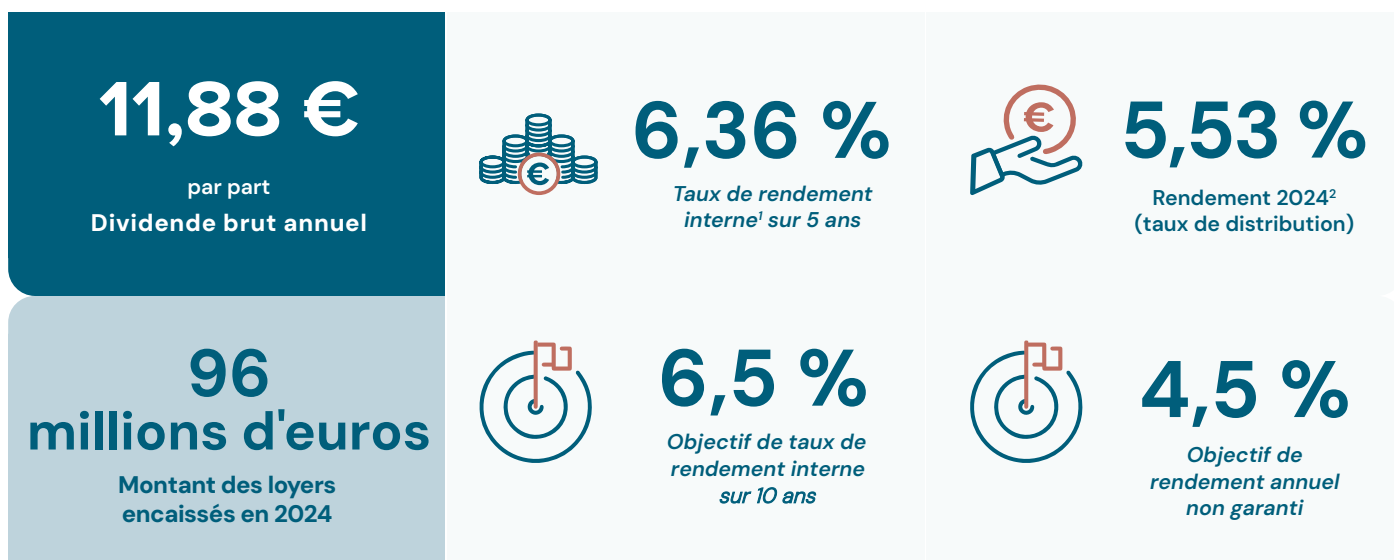
**Mélanie Ballu,**  
Associée - Directrice  
des investissements  
et Directrice Générale  
de Corum Asset Management

**Florent Deleglise,**  
Directeur de la  
gestion des fonds

# L'essentiel de l'actualité

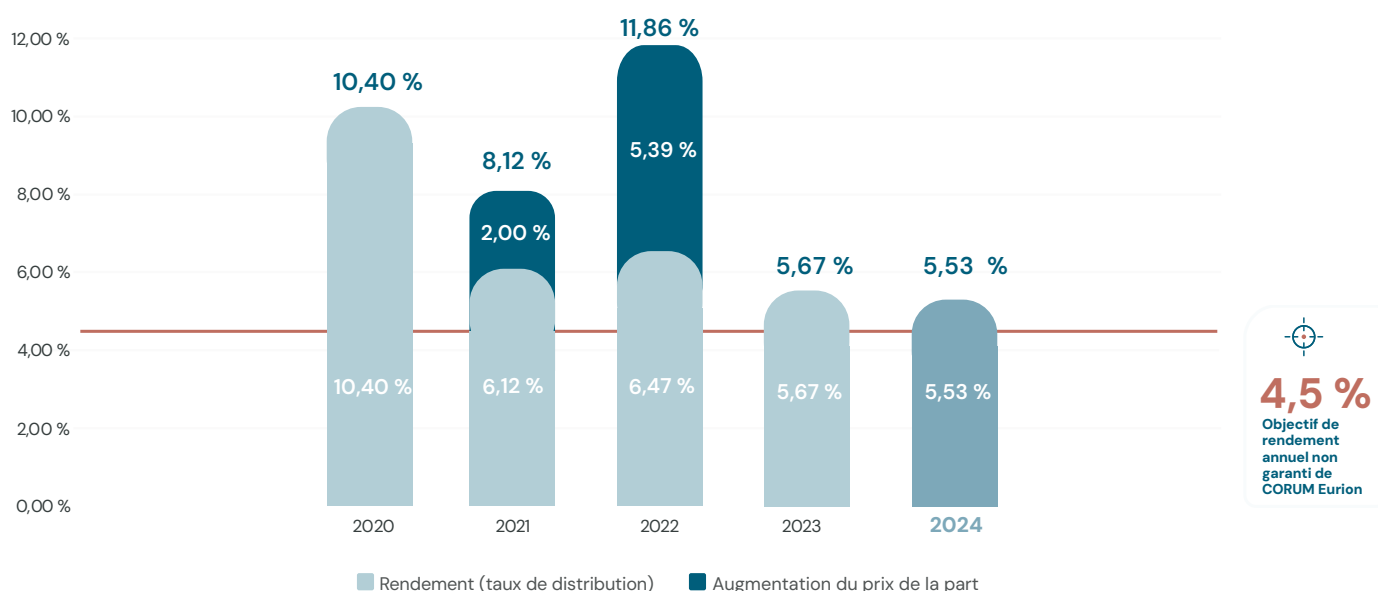
Acheter des parts de la SCPI CORUM Eurion est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront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

## L'essentiel de l'actu



## La performance réelle de votre SCPI CORUM Eurion

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



### Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Source : CORUM

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

2. **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.

# Les performances

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

## Dividende par part<sup>1</sup> au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024

### Répartition :

Dividende net perçu en 3 acomptes :

• 0,77 € le 12 novembre 2024

• 1,21 € le 10 décembre 2024

• 1,21 € le 10 janvier 2025

Le versement du prochain dividende interviendra le :  
**10 février 2025**



**3,19 €** Dividende net lié aux loyers, perçu au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024

**0,01 €** Dividende net lié aux revenus financiers perçus

**0,41 €** Impôt étranger, prélevé à la source sur les loyers, avancé par CORUM Eurion et déductible en France<sup>2</sup>

**9,68 €** Dividende prévisionnel annuel pour 2025, calculé sur la base brut par part de l'objectif de rendement annuel de 4,5 % (non garanti).

## Évolution de votre SCPI

**37 368**

associés au 31/12/2024

+ 17 % par rapport au 01/01/2024

dont **1 458**

ont rejoint la communauté des associés CORUM Origin ce trimestre

Ce trimestre

**213 599**

nouvelles parts augmentant le capital

**18 901**

parts vendues et compensées par ces nouveaux associés

**4 053**

parts vendues entre épargnants

**0**

part en attente de retrait

## Évolution du capital

**1,326 milliard d'euros**

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

+ 13 % par rapport au 01/01/2024

**987 millions d'euros**

Capital nominal<sup>4</sup>

**6 167 167**

Nombre de parts

## Évolution du prix de part

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

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

dont commission de souscription due :

- au titre des frais de collecte	23,22 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	2,58 €
dont frais liés à l'acquisition des immeubles	29,20 €

### VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Valeur de réalisation <sup>5</sup> (par part)	180,89 €
Valeur de reconstitution <sup>6</sup> (par part)	223,23 €
Valeur IFI <sup>7</sup> (par part)	189,20 €

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

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

- Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> jour du trimestre.
- Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.
- Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM Eurion multiplié par le prix de part au 31 décembre 2024 : 6 167 167 parts \* 215 € = 1,326 milliard d'euros.
- Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM Eurion multiplié par le montant nominal d'une part au 31 décembre 2024 : 6 167 167 parts \* 160 € = 987 millions d'euros.
- Valeur de réalisation** : correspond à la valeur à laquelle les immeubles peuvent être vendus dans les conditions actuelles du marché, augmentée de la valeur des autres actifs (par exemple la trésorerie) et diminuée des dettes.
- Valeur de reconstitution** : correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).
- Valeur IFI (impôt sur la fortune immobilière)** : correspond à la valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'IFI. Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).
- Prix de revente** : correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.

# Le profil du patrimoine

## Le patrimoine en un coup d'œil



## Répartition typologique – % de la valeur du patrimoine



77 %

Bureau



8 %

Hôtellerie



7 %

Commerce



7 %

Industriel &amp; logistique

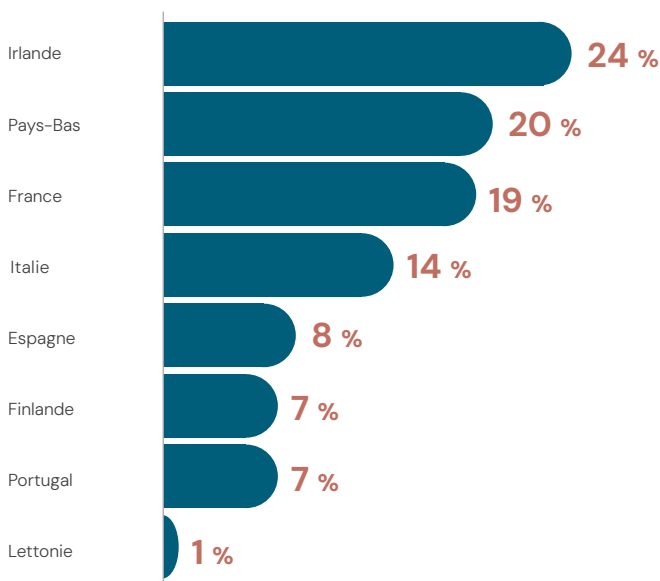


1 %

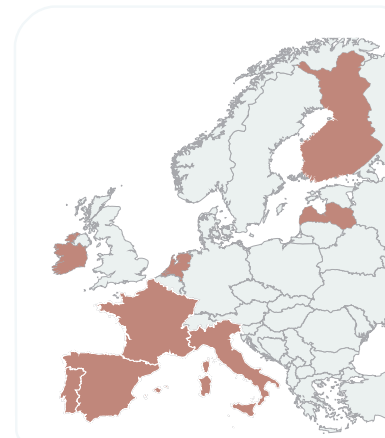
Éducation &amp; loisir

\*Des locataires diversifiés sur plus d'une trentaine de secteurs d'activité : services financiers, énergie, pharmaceutique, jeux vidéos, vente en ligne, transports...

## Répartition géographique – % de la valeur du patrimoine



### Europe



## Taux d'occupation

TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER (TOF)

**99,88 %**

TAUX D'OCCUPATION  
PHYSIQUE (TOP)

**98,31 %**

Locaux vacants : (10 locaux)  
Taux de vacance physique : 1,69 %

- 3 à Riga (2 089 m<sup>2</sup>)
- 2 à Go-West (1 962 m<sup>2</sup>)
- 1 à Dublin Watermarque (1 200 m<sup>2</sup>)
- 2 à In Situ (1 176 m<sup>2</sup>)
- 2 à Lichtenauerlaan (492 m<sup>2</sup>)

Aucune vente au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024

1. Dont libération au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024

- Dont **0,33 %** de loyers sous franchise
- Soit **0,12 %** en recherche de locataires

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

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

# Les acquisitions

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

## PAYS-BAS – HENGELO

Acquis le : **17 décembre 2024** – Typologie : **Commerce**

PLEIN WESTERMAAT

Prix de l'acquisition

**51 M€**

Rendement à l'acquisition<sup>1</sup>

**7,5 %**

Durée du bail à l'acquisition

**3,7 ans**

Surface

**25 477 M<sup>2</sup>**



Aux Pays-Bas, votre SCPI CORUM Eurion investit dans un ensemble commercial situé dans la ville d'Hengelo, à quelques kilomètres seulement de la frontière allemande. Ce centre commercial à ciel ouvert bénéficie d'un emplacement stratégique au cœur d'une zone commerciale prisée, à proximité immédiate d'enseignes telles qu'Ikea, Bauhaus et Mc Donalds qui attirent une clientèle fidèle et nombreuse.

Grâce à ses espaces flexibles et aménageables, cet ensemble commercial permet de répondre aux besoins d'une large gamme de locataires, de grandes enseignes aux acteurs locaux. Il est d'ailleurs entièrement loué à 10 locataires que nous avons jugés solides, parmi lesquels Twin Sport, Media Markt, Praxis...

## PORTUGAL – ALMADA/PORTO/RIO TINTO

Acquis le : **19 décembre 2024** – Typologie : **Commerce**

SOLINCA CLASSIC – 3 SALLES DE SPORT

Prix de l'acquisition

**18 M€**

Rendement à l'acquisition<sup>1</sup>

**7,5 %**

Durée du bail à l'acquisition

**25 ans**

Surface

**11 015 M<sup>2</sup>**



Une première pour votre SCPI : l'acquisition de trois salles de sport à Almada, Porto et Rio Tinto au Portugal. Situées dans des zones urbaines résidentielles, elles bénéficient d'un passage régulier et répondent à la demande croissante des habitants pour des espaces dédiés au sport et au bien-être.

Ces salles sont occupées par un des leaders nationaux du fitness Solinca Classic, connu pour ses 30 ans d'expérience et ses 57 établissements à travers le pays. Celui-ci est engagé à rester dans les locaux pour une durée de 25 ans, avec un bail dit "triple net". Ce qui signifie que le locataire assume l'ensemble des charges et des travaux, c'est donc des frais en moins pour votre SCPI.

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 honoraire 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.

# Les frais en toute transparence

Nous mettons tout en œuvre pour gérer et faire fructifier l'épargne que vous nous avez confiée. Les frais présentés ci-dessous sont la contrepartie de notre travail 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 correspondent à :

- La recherche des immeubles,
- La collecte des fonds permettant de mettre en œuvre le programme d'investissements.

## 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 correspondent à :

- La gestion des locataires,
- L'entretien et la valorisation du patrimoine,
- L'encaissement des loyers et leur redistribution sous forme de dividendes, 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 correspondent à :

- La mise en place et le suivi des gros travaux,
- La coordination avec les architectes,
- Les frais de bureau d'études, etc.



**Commissions d'acquisition**

0 % du prix d'acquisition net vendeur

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

Ils correspondent à :

- 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 correspondent à :

- 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

# Date d'entrée en jouissance



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

suivant la souscription et son règlement intégral.

Le délai de jouissance est un terme propre à la SCPI qui représente le laps de temps que l'épargnant doit attendre avant de percevoir ses premiers dividendes potentiels.

Ce délai d'entrée en jouissance a 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.

## Avertissement

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 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 1<sup>er</sup> janvier 2023) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023) soit un taux global de 36,2 %. Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières. La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année et jusqu'à la 21<sup>ème</sup> (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme

de la 22<sup>ème</sup> année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup> pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux. Taxe pour les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € : taxe pour toute cession d'immeuble par la SCPI engendrant une plus-value supérieure à 50 000 €. Il est désormais admis par l'administration fiscale que le seuil de 50 000 euros s'apprécie au niveau des associés de la SCPI soumis à l'impôt sur le revenu. La surtaxe est calculée dès le premier euro selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour durée de détention.

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

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

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

**5. Revenus étrangers** Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition. CORUM Eurion est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

### Vie sociale

Les statuts, la note d'information, le document d'informations clés, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel de votre société sont disponibles sur [www.corum.fr](http://www.corum.fr). Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option doit être modifié sur votre espace associé dans les meilleurs délais, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Tout changement de statut fiscal ou autre, doit être adressé à la société de gestion CORUM Asset Management dans les meilleurs délais et avant la fin de mois, accompagné des pièces justificatives nécessaires.

### 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**  
L'ÉPARGNE

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

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 décembre 2024 : 986 746 775 €. Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information : n°19-10 en date du 28 mai 2019. Société de gestion : CORUM Asset Management agréée par l'AMF le 14 avril 2011 sous le n° GP-11000012, agréée au titre de la directive AiFM. Bulletin trimestriel d'information publié le 16/01/2025.

[www.corum.fr](http://www.corum.fr)  
01 53 75 43 92

