

# CORUM LE FIL D'ACTUALITÉS

## ORIGIN

4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2021 VALIDE DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 31 MARS 2022

Acheter des parts de SCPI CORUM Origin 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 tout placement, rappelez-vous que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Kyocera  
Hoofddorp - Pays-Bas  
Acquis le 30 juin 2020

### \* En savoir plus

Retrouvez toutes les définitions dans le glossaire en dernière page.

## L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE

### PERFORMANCES

**7,03 %**

Rendement 2021\*  
(Taux de distribution)

**6,60 %**

Taux de rentabilité  
interne\* sur 10 ans

### DIVIDENDE ANNUEL

**76,62 €**

par part

### MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS

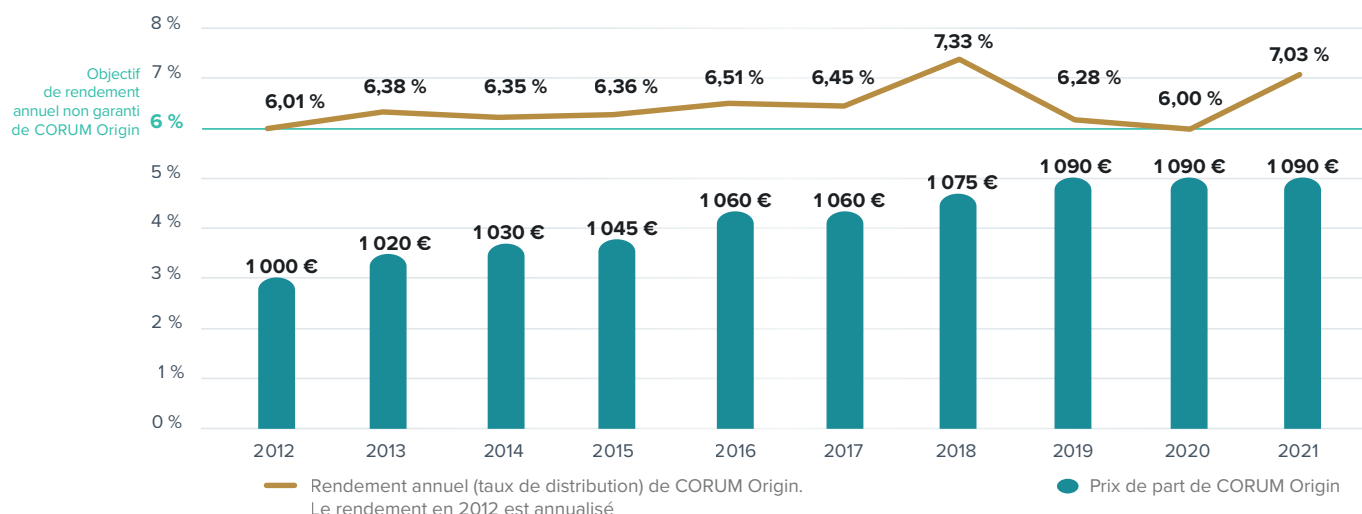
**37 M€**

au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021

Nous vous rappelons que l'objectif de rendement annuel est de 6 % (non garanti).

## 10 ANS DE PROMESSES TENUES POUR CORUM ORIGIN

Évolution du rendement et du prix de la part de CORUM Origin depuis son lancement



LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.



## 10 ANS D'OBJECTIFS TENUS

*2021, une année tout aussi chahutée que 2020. 2021, des performances au rendez-vous et des dividendes versés chaque mois.*

Par Frédéric Puzin,  
Fondateur de CORUM L'Épargne

On dit souvent qu'une crise fait toujours des gagnants et des perdants. Cette formule cynique occulte derrière ce raccourci les femmes, les hommes, les familles et les nations. Mais cette formule correspond aussi à une réalité sur les marchés. Et le marché immobilier ne déroge pas à la règle. Vous nous avez confié votre épargne depuis 10 ans et nous avons une responsabilité importante. Cette épargne c'est le fruit de votre travail. Celui aussi peut-être des générations qui vous ont précédés. Votre épargne, ce sont vos projets futurs et peut-être ceux de vos enfants ou même petits-enfants. Notre responsabilité dans la crise que nous traversons, c'est que votre épargne continue à être gagnante.

**7,03 %.** La performance 2021 de CORUM Origin, qui est supérieure à l'objectif fixé de 6 %.

**10 ans.** C'est le temps qui s'est écoulé depuis la création de CORUM Origin. Au cours de ces 10 années, l'objectif de rendement de 6 % a été tenu année après année. Pas une rentabilité théorique, mais sous forme de dividendes nets de frais, payés mensuellement sur votre compte bancaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures : c'est un fait incontestable. Mais qui n'entache en rien la fierté que nous avons chez CORUM L'Épargne quand nous regardons le parcours de CORUM Origin depuis 10 ans. Et nous sommes confiants pour son avenir, car les recettes de gestion simples qui ont fait son succès resteront les mêmes : être opportunistes sur les marchés immobiliers, utiliser ces marchés plutôt que les subir, limiter la collecte d'épargne à ce que nous sommes capables d'investir pour atteindre l'objectif de 6 % et mettre le locataire qui paie le loyer au centre

de la création de valeur et au service de votre épargne. Sans loyer payé, pas de paiement de dividendes.

**9.** Ce n'est pas le nombre d'immeubles achetés en 2021, même s'il est aussi de 9. Mais il s'agit du nombre d'immeubles vendus cette année. Ce chiffre illustre la stratégie de votre SCPI, au plus près des réalités du marché. 9 ventes, dans 5 pays, et 5 secteurs différents. Ce marché immobilier, nous vous en parlons souvent dans les Fils d'actualités : vendre la logistique quand les potentiels acquéreurs se battent pour acheter, fuir la santé où les prix déraisonnables sont une menace pour le capital investi, saisir les opportunités sur les locaux commerciaux que les investisseurs ont délaissé sans discernement, provoquant un réaliste ajustement des prix à la baisse et ne pas négliger le bureau qui se réinvente. Depuis 2 ans, nous avons cherché à tirer parti de tous les sursauts pour acheter et vendre dans de bonnes conditions. Ce qui a permis également de renouveler le patrimoine.

**27,5 millions.** C'est la conséquence sonnante et trébuchante de ces 9 ventes immobilières de 2021 : le montant total de plus-values exceptionnelles qui vous a été redistribué directement s'élève à 27,5 millions d'euros. C'est bien quand un immeuble prend de la valeur. Mais concrètement, tant qu'il n'est pas vendu et que le gain de la vente ne vous est pas redistribué, cela reste théorique. Avec ces plus-values qui vous ont été redistribuées, la création de valeur est cristallisée et n'a plus rien de théorique pour votre épargne. Ce qui est pris n'est plus à prendre !

Je vous souhaite une excellente année 2022 !

# LES PERFORMANCES

Les chiffres cités concernent les années écoulées et les performances passées ne préjugent pas des performances futures de CORUM Origin. Comme tout investissement immobilier, le capital n'est pas garanti et la valeur de la part de CORUM Origin 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	31/12/2021	31/12/2020
Capitalisation* (en prix de souscription)	2 214 M€	1 993 M€
Capital nominal*	1 751 M€	1 576 M€
Nombre de parts	2 030 869	1 828 633
Nombre d'associés	37 271	33 010

### PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>er</sup> JUIN 2019

Souscription dès une part pour tout nouvel associé.

<b>Une part (frais et commission de souscription inclus)</b>	<b>1 090,00 €</b>
Nominal	862,00 €
Prime d'émission	228,00 €
dont commission de souscription due :	
- au titre des frais de collecte	117,33 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	13,08 €
dont frais liés à l'acquisition des immeubles	97,59 €

### VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Valeur de réalisation* (par part)	919,75 €
Valeur de reconstitution* (par part)	1 117,12 €
Valeur IFI* (par part)	959,59 €

### PRIX DE REVENTE PAR PART

Prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion. **959,59 €**

Date d'entrée en jouissance

**1<sup>er</sup> JOUR DU 6<sup>ème</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.

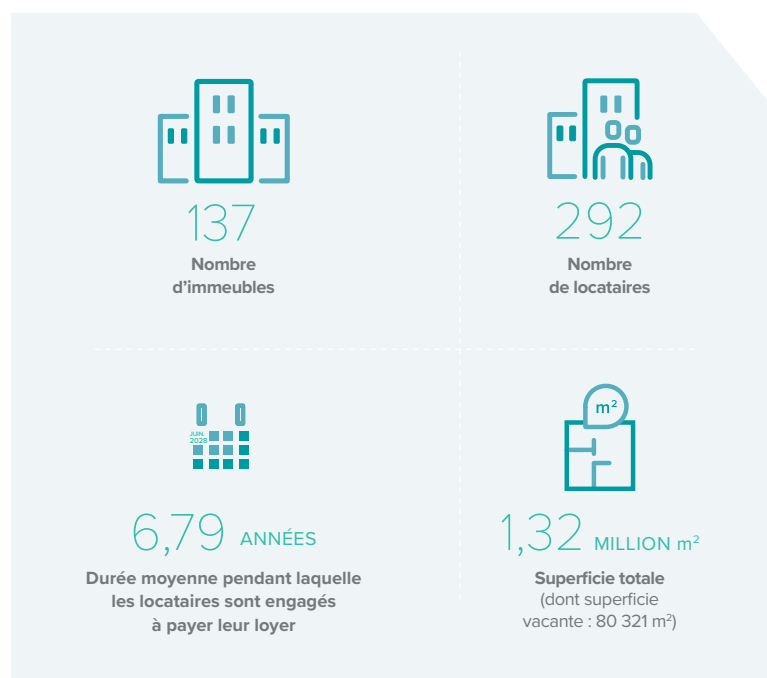
2. Plus-value réalisée à la suite de la vente d'immeubles

3. 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

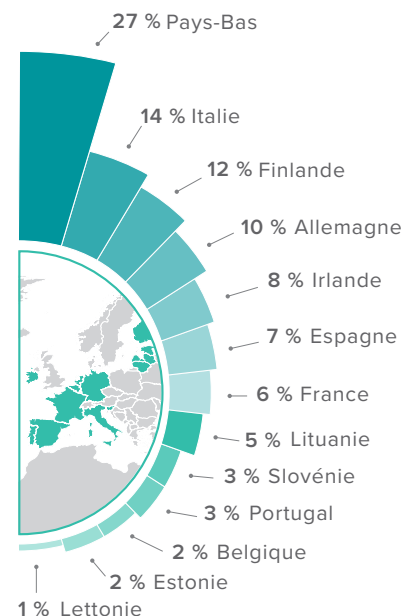
## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

(au 31 décembre 2021)



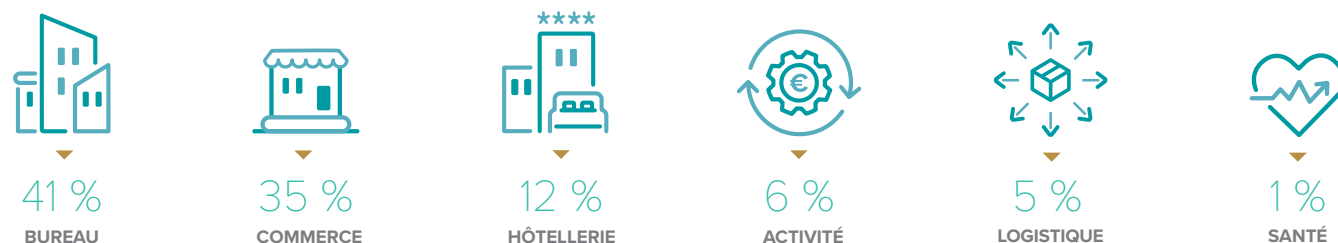
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(au 31 décembre 2021, % de la valeur vénale)



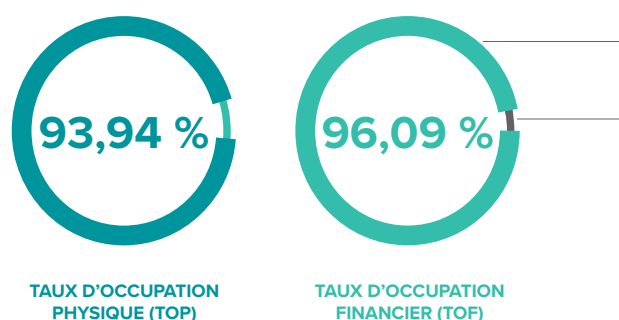
## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(au 31 décembre 2021, % de la valeur vénale)



## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) ET FINANCIER (TOF)

(au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021)



### Locaux occupés

● 96,09 % (dont 0,21 % sous franchise de loyer)

### Locaux vacants : (39 locaux)

● 3,91 % en recherche de locataires :

- |  |  |
|--|--|
| • 3 à Amneville (468 m <sup>2</sup> )              | • 3 à Dublin Classon (491 m <sup>2</sup> )             |
| • 1 à Lieusaint (2 438 m <sup>2</sup> )            | • 1 à Saint-Nazaire (7 092 m <sup>2</sup> )            |
| • 1 à Torcy (350 m <sup>2</sup> )                  | • 1 à Braga (2 170 m <sup>2</sup> )                    |
| • 4 à Hambourg (4 583 m <sup>2</sup> )             | • 1 à Rotterdam - BAM (221 m <sup>2</sup> )            |
| • 3 à Technoparc (675 m <sup>2</sup> )             | • 1 à Juvignac (4 400 m <sup>2</sup> )                 |
| • 3 à Yecla (38 245 m <sup>2</sup> )               | • 1 à Delft (619 m <sup>2</sup> )                      |
| • 4 à Joyce's Court (474 m <sup>2</sup> )          | • 2 à Parc Faraday (377 m <sup>2</sup> )               |
| • 2 à Hoofddorp - Red Office (933 m <sup>2</sup> ) | • 1 à Rome Caterina (335 m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup> |
| • 1 à Vilvoorde (200 m <sup>2</sup> )              | • 2 à Bologna (1 865 m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>     |
| • 2 à Zaandam (4 940 m <sup>2</sup> )              | • 1 à Nieuwegein (5 368 m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>  |
| • 1 à Val Plaza (4 077 m <sup>2</sup> )            |  |

1. Dont libération au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021

6 ventes au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021



# LES ACQUISITIONS

Les investissements réalisés par CORUM Origin 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.

## ITALIE

### MULTI-LOCATAIRES

#### ROME

ACQUIS LE 27 OCTOBRE 2021

**Prix de l'acquisition : 7 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 9,5 %**

**Surface : 3 343 m<sup>2</sup>**  
**Typologie : Bureau**

Cet immeuble, situé dans la banlieue sud de Rome, est loué à 4 entreprises de secteurs variés. Findus, acteur majeur de l'industrie des surgelés sur le continent européen, en est le locataire principal. Il est accompagné d'Avaya, un des leaders mondiaux des solutions de communication pour les entreprises, Rockwell Automation, fournisseur mondial de solutions d'automatisation industrielle.



**Durée du bail restant à courir : 3,9 ans**  
**Locataires : Multi-locataires**

Chiquita, l'un des leaders mondiaux de la production de bananes, est le dernier occupant de l'immeuble. Ces 4 locataires couvrent environ 90 % de la charge locative, le reste étant assuré par une garantie pour les 3 prochaines années. Des travaux de rénovation sont prévus, dont une grande partie (301 K€) est prise en charge par l'ancien propriétaire.

## ITALIE

### MULTI-LOCATAIRES

#### BOLOGNE

ACQUIS LE 30 NOVEMBRE 2021

**Prix de l'acquisition : 17 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 8,3 %**

**Surface : 9 261 m<sup>2</sup>**  
**Typologie : Bureau / Commerce**

Cet immeuble de près de 10 000 m<sup>2</sup>, situé au sein d'une zone d'activités facilement accessible de l'est de Bologne, est occupé par 7 locataires. Les 3 principaux sont Ralph Lauren, Accenture et Jaguar Land Rover, acteurs économiques mondialement connus.



**Durée du bail restant à courir : 5,1 ans**  
**Locataires : Multi-locataires**

L'immeuble est occupé à 80 % mais le reste des loyers est couvert par une garantie fournie par le vendeur pour 4 ans, assurant ainsi un taux d'occupation de 100 %. Le vendeur est également en charge de la rénovation des espaces vacants.

## PAYS-BAS

### MULTI-LOCATAIRES

#### NIEUWEGEIN

ACQUIS LE 30 NOVEMBRE 2021

**Prix de l'acquisition : 48 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 7,5 %**

**Typologie : Bureau**  
**Locataire : Multi-locataires**

Cet immeuble est situé dans l'agglomération d'Utrecht, quatrième ville des Pays-Bas, dont la population devrait croître de plus de 40 % d'ici 2040. Il est loué à 7 locataires, de secteurs variés, pour un taux



d'occupation de 80 %. Les 20 % actuellement inoccupés apporteront des loyers supplémentaires lorsqu'ils seront reloués.

# LES VENTES

Les cessions réalisées par CORUM Origin au cours du trimestre ne préjugent pas de ses performances futures.

## ESPAGNE B&B HOTELS

CÉDÉ LE 17 DÉCEMBRE 2021

**Acquis le :** 11 mai 2017  
**Prix de cession :** 15,5 M€

**Surface :** 2 230 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Hôtellerie

Achetés entre 2017 et 2018 pour 36,9 M€, huit hôtels sont revendus pour un total de 49,3 M€, permettant ainsi de réaliser une plus-value de 12,4 M€. La vente se déroule en deux temps : la cession de 4 hôtels le 17 décembre 2021 et la cession d'un autre groupe de 4 hôtels en mai 2022, afin de respecter le délai



**Plus value :** 3,7 M€  
**Locataire :** B&B Hotels

réglementaire minimum de propriété d'un immeuble, fixé à 5 ans. CORUM démontre ainsi que le marché immobilier de l'hôtellerie, donné pour moribond depuis 2 ans, offre de belles opportunités, y compris lors de cessions.

## ITALIE MULTI-LOCATAIRES MONSELICE & VIMERCATE

CÉDÉ LE 29 DÉCEMBRE 2021

**Acquis le :** mai 2016 et décembre 2017  
**Prix de cession :** 32 M€ et 19,5 M€

**Surface :** 48 272 m<sup>2</sup> et 8 120 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Logistique et Santé

L'immeuble situé à Monselice est un bâtiment industriel. Acquis en décembre 2016 pour un montant de 24 M€, il est vendu 32 M€. Il restait 7 ans avant la fin du bail, ce qui a permis de conforter l'engagement de l'acheteur. Quant à l'immeuble situé à Vimercate, acquis en 2017 pour 17,6 M€, il est vendu pour 19,5 M€. Situé, dans un centre scientifique, les bureaux de plus de 8 000 m<sup>2</sup> sont loués à des acteurs de la santé.



**Plus value :** 10 M€  
**Locataires :** Multi-locataires

Le bail restant était d'un peu moins de 3 ans et des travaux étaient à prévoir. Vendre à ce moment nous a donc évité un risque de vacance locative et des frais de rénovation.

Ces deux immeubles ont bénéficié de l'engouement pour les secteurs de l'industrie et de la santé, qui sont très valorisés en cette période et qui suscitent l'intérêt des investisseurs.

## AUTRES VENTES

### FRANCE – VALENCIENNES GIE TELEAD

**Acquis le :** 18 décembre 2013  
**Cédé le :** 20 octobre 2021

**Prix de cession :** 2,7 M€  
**Plus value :** 169 K€

Il s'agit de l'une des premières acquisitions de la SCPI CORUM Origin. Des travaux à notre charge étaient à prévoir et certains baux touchaient à leur fin. Le moment était donc opportun pour vendre.

### PAYS-BAS – LEIDEN DR. REDDYS

**Acquis le :** 21 décembre 2016  
**Cédé le :** 17 décembre 2021

**Prix de cession :** 21 M€  
**Plus value :** 5 M€

CORUM Origin avait annoncé cet été la vente de deux immeubles dans le Bioscience park de Leiden pour 41 M€. Le premier immeuble avait été vendu en juillet, et le deuxième a été cédé en décembre pour 21 M€. Ces deux immeubles ont bénéficié de l'envolée des prix dans la zone et de l'intérêt croissant des investisseurs pour le secteur de la santé.

### FRANCE – VENDRES & SAINTE LUCE BOUL'PAT

**Acquis le :** 28 juin et 19 novembre 2013  
**Cédé le :** 21 octobre 2021

**Prix de cession :** 14 M€  
**Plus value :** 762 K€

Le loyer de ces deux entrepôts, acquis avec un bail ferme de 12 ans, était largement supérieur au marché. Des renégociations étaient donc à prévoir à la fin du bail, avec un potentiel impact sur le rendement. De plus, ils ont bénéficié de l'engouement des investisseurs pour le secteur de la logistique.

### FRANCE – MARIGNANE INOVSYS

**Acquis le :** 30 juillet 2015  
**Cédé le :** 28 décembre 2021

**Prix de cession :** 6 M€  
**Plus value :** 800 K€

Cet immeuble, occupé par les grands acteurs aéronautiques de la région, a profité de l'intérêt des investisseurs pour le secteur industriel. De plus, il ne restait que 2,5 ans de bail. Un potentiel risque de vacance locative était donc à prévoir, rendant la vente encore plus opportune.

# LES FRAIS RELATIFS À LA GESTION DE VOTRE ÉPARGNE

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 de 8 à 10 ans au moins, 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 de souscription

11,964 % TTI<sup>1</sup> du prix de part

Ces frais sont compris dans le prix d'acquisition. Ils rémunèrent notamment le service rendu par la société de gestion pour la recherche des immeubles et la collecte des fonds permettant de mettre en œuvre le programme d'investissements.

**Ces frais de souscription sont comparables aux "frais de notaire" (7 à 8 % du montant de l'acquisition<sup>2</sup>) et aux frais d'agence (4 à 8 % du prix de vente<sup>2</sup>) payés lors d'un investissement immobilier en direct.**



## Commissions de gestion

13,2 % TTC  
des loyers encaissés

Elles sont directement prélevées sur les loyers par la société de gestion et ont pour rôle de la rémunérer pour ses différentes missions : gestion des locataires (essentielle en période de COVID), entretien des immeubles et valorisation du patrimoine ; quittancement, encaissement des loyers et redistribution sous forme de dividendes ; etc. Ces commissions ne s'appliquent que si les loyers sont encaissés, alignant ainsi vos intérêts et les nôtres.

**Dans le cas d'un investissement en direct, ces frais peuvent être comparés aux frais liés à la gestion d'un bien : frais d'agence (entre 4 et 7 % des loyers pour du non meublé et 7 et 15 % pour du meublé<sup>2</sup>), souscription à diverses assurances, charges de copropriété (si applicables), taxes, etc.**



## Commissions de cession des parts

240 €

Il s'agit d'un montant forfaitaire à la charge de l'acquéreur, correspondant aux frais de dossier. Ce montant ne s'applique que dans le cadre d'un transfert de parts (gré à gré, donations, etc.), il permet de gérer la cession des parts quel qu'en soit le nombre. Cela ne s'applique pas dans le cadre d'un retrait de part.



## Commissions de cession des immeubles

Plus-value < 5 M€ : 1 % TTI<sup>1</sup>  
Plus-value > 5 M€ : 0,75 % TTI  
(appliqué sur le prix net vendeur de l'immeuble)

Elles interviennent uniquement dans le cas où une plus-value est réalisée et s'appliquent sur le prix de vente de l'immeuble. Ces frais permettent de rémunérer la bonne gestion du patrimoine immobilier, permettant ainsi d'aligner vos intérêts et les nôtres.



## Commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

1 % HT du montant  
des travaux HT réalisés

Ces commissions correspondent aux actions spécifiques menées par la société de gestion pour assurer la mise en place et le suivi des gros travaux. Elles comprennent notamment la coordination avec les architectes, les frais des bureaux d'études, etc.

**Dans le cadre d'un investissement immobilier en direct, ces frais sont comparables aux commissions sur travaux d'un maître d'ouvrage ou des frais de syndic pour travaux (entre 1,5 à 4 %<sup>3</sup>).**

1. Toutes Taxes Incluses

2. Source : [www.immobilier.lefigaro.fr](http://www.immobilier.lefigaro.fr)

3. Source : [www.https://edito.seloger.com/](https://edito.seloger.com/)

## 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.

**La capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le prix de part : 2 030 869 \* 1 090 € = 2,214 milliards d'euros.

**Le capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le montant nominal d'une part : 2 030 869 \* 862 € = 1,751 milliard 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).

**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, 1,25 % en 2021) 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 Origin.

**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 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).

#### Avertissements

**Acheter des parts de SCPI CORUM Origin 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 tout placement, rappelez-vous que 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 11,96 % 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 2 000 000 332 €. 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 **959,59 €** par part depuis le 1<sup>er</sup> juin 2019. 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** Une commission forfaitaire de 240 € TTI à la charge de l'acquéreur est perçue par la société de gestion. 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 Origin 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 € s'apprécie au niveau des associés de la SCPI soumis à l'impôt sur le revenu. La surtaxe est calculée dès le 1<sup>er</sup> 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 le revenu. 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 Origin 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.

**FRAUDE :  
SOYEZ  
VIGILANT**

**AYEZ LES BONS RÉFLEXES**  
face aux tentatives de fraude à l'investissement  
en suivant nos conseils

**En cette période propice aux abus, CORUM L'Épargne souhaite sensibiliser aux bonnes pratiques à adopter et aux réflexes nécessaires avant tout investissement, afin de mieux éviter ces tentatives de fraudes.**

- Ne pas communiquer vos coordonnées personnelles et bancaires à des interlocuteurs ou dans des formulaires qui ne peuvent pas être vérifiés.
- Ne pas croire tout ce qu'un interlocuteur dit au téléphone, car il n'est pas forcément celui qu'il prétend être.
- Ne pas céder aux pressions d'un interlocuteur, et prendre le temps de réfléchir.
- Se méfier des prix réduits et des promesses de rendement élevé et rapide, sans risque.

**CORUM**  
L'ÉPARGNE

Siège social : 1 rue Euler - 75008 Paris - RCS Paris 749 907 507, immatriculée le 28 février 2012 - Capital social initial : 950 786 € - Capital social au 31 décembre 2021 : 1 750 614 495 €  
Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information : n° 12-17 en date du 24 juillet 2012. 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 L'Épargne est une marque de CORUM Asset Management.

CORUM Asset Management – 1 rue Euler, 75008 Paris - 01 53 75 87 48 - [corum@corum.fr](mailto:corum@corum.fr)  
[www.corum.fr](http://www.corum.fr)