

# LE FIL D'ACTUALITÉS

2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2023 - DONNÉES AU 30 JUIN 2023

VALIDE DU 1<sup>er</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2023

N° 45

CORUM  
ORIGIN



# L'ÉDITORIAL

Par Frédéric Puzin,

Fondateur de CORUM L'Épargne



## LES FRUITS DE 12 ANS DE DISCIPLINE !

Nous attendions ce moment depuis longtemps : enfin les prix immobiliers se normalisent. La période redevient favorable pour investir, à condition d'en avoir les moyens... C'est justement le cas de CORUM Origin, grâce à vous et à l'épargne que vous nous confiez ! La particularité de votre SCPI ? Être génétiquement programmée pour savoir profiter de ce contexte de marché, à travers sa maîtrise de la collecte et son approche opportuniste depuis son lancement.

### La fin d'une situation anormale...

Un jour d'octobre 2019, j'évoquais sur le plateau de France Info l'aspect « outrancier » du marché immobilier<sup>1</sup>. En réalité, je l'ai souvent décrié ces cinq ou six dernières années : le prix auquel les investisseurs achetaient leurs immeubles était beaucoup trop élevé en comparaison de ce qu'ils valaient à mon sens. Face à cette situation anormale, vous comprenez pourquoi nous avons freiné la collecte de votre SCPI : nous ne voulions pas être obligés, pour l'investir, d'acheter des immeubles trop cher et de rogner ainsi la performance de vos placements.

Début 2022, l'inflation est repartie, amplifiée par la guerre en Ukraine et les pénuries de matières premières. Vous en connaissez maintenant l'effet boule de neige : pour limiter la flambée des prix, rien de mieux que de brider la consommation en freinant l'accès au crédit. Les banques centrales (ces institutions chargées de conduire la politique monétaire d'un pays ou d'une zone économique) ont donc remonté les taux d'intérêt et durci les conditions d'octroi de crédit. Qui dit difficulté à emprunter, dit moins d'acheteurs immobiliers. La loi de l'offre et de la demande fait le reste : tant que les vendeurs ne sont pas pressés de vendre, les prix ne bougent pas ; à partir du moment où ils ont besoin de se séparer de leur bien, les prix baissent. Exactement comme au marché le dimanche matin : à 9h, vous payez votre poulet rôti ou votre bouquet de fleurs au prix fort ; repassez à 13h, vous le toucherez à prix cassé car le marchand voudra s'en débarrasser.

Tant que les vendeurs se regardent en chien de faïence, refusant de cristalliser leur perte, les prix stagnent. Nous traversons aujourd'hui cette phase d'attentisme en France. Mais dans certains pays, la baisse des prix est déjà actée. Et globalement, le mouvement est bel et bien en marche : la situation redevient favorable aux acheteurs, qui reprennent la main et peuvent négocier. C'est d'autant plus vrai pour ceux qui ont les moyens d'acheter sans emprunter.

### Un moment opportun pour acheter

Dans le cas d'une SCPI, cela implique de disposer d'un niveau de collecte suffisant pour se passer de l'appui des banques. Sur ce plan, l'avantage revient à celles qui ont fait preuve de discipline au cours des années précédentes. En clair : celles qui ont su limiter la collecte lorsque c'était nécessaire, pour se concentrer sur la recherche de bonnes affaires et préserver la performance. A l'image de CORUM Origin qui recueille aujourd'hui les fruits de sa discipline. D'une part, ses rendements attractifs séduisent de plus en plus d'épargnants (près de 50 000 aujourd'hui), ce qui lui donne

d'autant plus de moyens pour investir dans cette période d'opportunités... et préparer les performances de demain ! Un cercle vertueux en somme... D'autre part, CORUM Origin a toujours acheté ses immeubles à des conditions favorables pour l'époque. Ainsi, même si les prix immobiliers se mettent à baisser, le patrimoine de votre SCPI reste en mesure de générer de la plus-value. Nous avons une bonne visibilité et des convictions sur la valeur des immeubles de votre SCPI. Nous avons d'ailleurs choisi l'an dernier d'augmenter le prix des parts de votre SCPI, alors même que l'inflation était déjà en marche. Nous ne l'aurions pas fait si nous avions eu le moindre doute...

En réalité, l'ADN de CORUM Origin semble programmé pour tirer parti du contexte actuel. Morale de l'histoire ? L'image qui me vient est celle de l'embouteillage qui se forme inmanquablement sur l'autoroute lors du grand chassé-croisé de l'été et dans lequel tout le monde s'agglutine... pour une moyenne de 60 km/h sur 800 km tout en payant finalement le même prix au péage ! Mieux vaut décaler son départ de quelques heures afin de mieux profiter des vacances. Vous optimiserez votre temps de trajet tout en évitant de consommer inutilement de l'essence, ou de l'électricité. En prime, vous serez, vous et votre famille, dans de bien meilleures dispositions pour le début de vos vacances.

### Bien acheter, mais aussi... bien gérer !

Les conditions sont donc réunies pour continuer à investir et chercher à générer la performance de demain. En juin, votre SCPI a acquis un immeuble de bureaux à Milan, à découvrir dans ce Fil d'actualités. Il offre 8,5 %<sup>2</sup> bruts de rendement au moment de son achat.

Et parce que créer de la valeur ne limite pas à bien investir, nous continuons en parallèle à faire en sorte de bien louer et bien gérer vos immeubles. Parmi les actions menées ce trimestre, la signature, sur un immeuble de Zandaam (Pays-Bas), d'un nouveau bail de 10 ans fermes avec un des locataires dont l'ancien bail venait à terme dans moins de deux ans ; mais aussi la reconduction d'un bail court arrivé à échéance dans un immeuble de Rotterdam ou encore le renouvellement des locataires de l'immeuble Mediaalaan à Bruxelles... Et nous continuons bien sûr à préparer les reventes qui nous semblent opportunes.

CORUM Origin poursuit donc son travail et cherche à faire fructifier votre épargne, sans s'écarter de la feuille de route qu'elle déroule depuis sa création.

1. Frédéric Puzin : « Les marchés financiers et immobiliers sont outranciers », France Info le 17 octobre 2019 : <https://urlz.fr/mHse>  
2. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

# L'ESSENTIEL DE L'ACTU

## L'ESSENTIEL DE L'ACTU

**16,81 €**

Par Part

**DIVIDENDE BRUT TRIMESTRIEL**



**6,88 %**

Rendement 2022<sup>1</sup>  
(taux de distribution)



**7,06 %**

Taux de rendement  
interne<sup>2</sup> sur 10 ans

**53 M€**

au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023

**MONTANT DES LOYERS  
ENCAISSÉS**



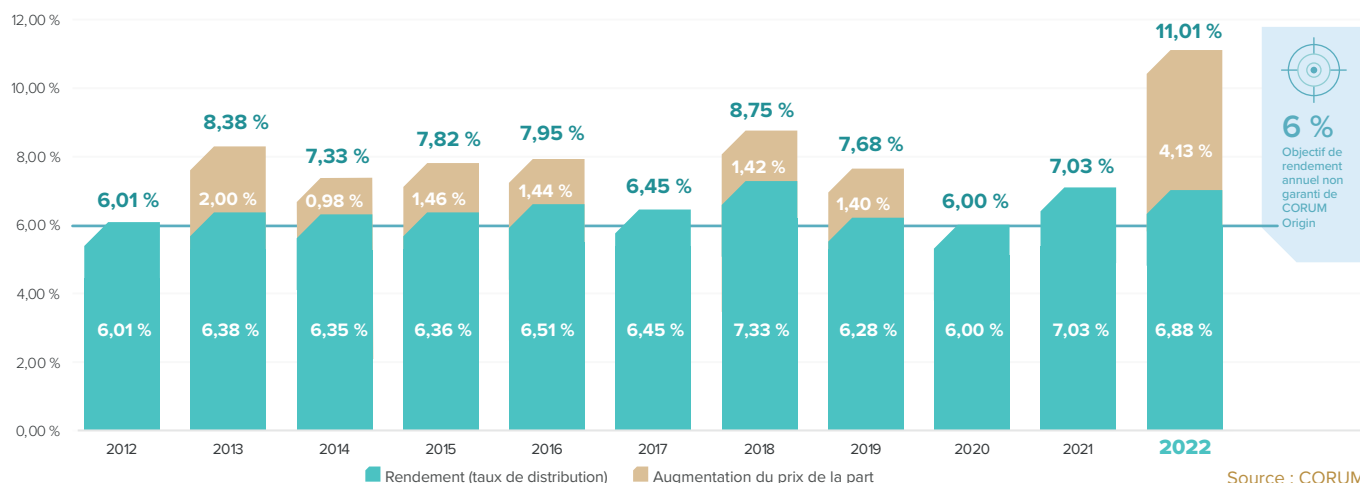
**6 %**

Objectif  
de rendement annuel  
non garanti



## LA PERFORMANCE RÉELLE DE VOTRE SCPI CORUM ORIGIN

Des objectifs de rendement annuel dépassés depuis 2012, date de création de CORUM Origin.



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, 0,94 % pour CORUM Origin en 2022) 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.

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 Origin. Comme tout investissement immobilier, le capital, la valeur de la part de CORUM Origin 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>

### Répartition :

Dividende net perçu au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 en 3 acomptes :

- o 4,49 € le 10 mai 2023
- o 4,39 € le 12 juin 2023
- o 4,66 € le 10 juillet 2023

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

**13,54 €**

Dividende net lié aux loyers,  
perçu au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023

**3,27 €**

Impôt étranger, prélevé à la  
source sur les loyers, avancé  
par CORUM Origin et déduc-  
tible en France<sup>2</sup>



**68,10 €**  
brut par part

Dividende prévisionnel pour 2023, calculé sur la base  
de l'objectif de rendement annuel de 6 % (non garanti).

## ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI

  
**49 747**

associés au 30/06/2023  
+ 10 % par rapport au 01/01/2023

dont **2 086**

ont rejoint la communauté  
des associés CORUM  
Origin ce trimestre

Ce trimestre

**86 101**

nouvelles parts  
augmentant  
le capital

**7 564**

parts vendues et  
compensées par ces  
nouveaux associés

**975**

parts vendues  
entre épargnants

**0**

part en attente  
de retrait

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

**2 798 M€**

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

Évolution par rapport  
au 01/01/2023

**+ 8 %**

**2 125 M€**

Capital nominal<sup>4</sup>

**+ 8 %**

**2 464 897**

Nombre de parts

**+ 8 %**

## 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 donc deux fonctions :

- o 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.
- o La seconde est de protéger les associés déjà présents en évitant une dilution de leurs revenus potentiels par l'arrivée de nouveaux associés. En effet, si la SCPI voyait son nombre d'associés croître mais que son patrimoine ne se développait pas via l'acquisition de nouveaux immeubles, alors les potentiels loyers collectés ne progresseraient pas non plus, et en conséquence, la distribution des revenus serait minorée pour chacun.

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

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

3. **Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le prix de part au 30 juin 2023 : 2 464 897 parts \* 1 135 € = 2,798 milliards d'euros.

4. **Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le montant nominal d'une part au 30 juin 2023 : 2 464 897 parts \* 862 € = 2,125 milliards d'euros.

# LE PROFIL DU PATRIMOINE

## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

% de la valeur vénale



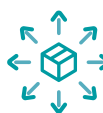
**48 %**  
BUREAUX



**32 %**  
COMMERCE



**9 %**  
HÔTELLERIE



**9 %**  
INDUSTRIEL & LOGISTIQUE



**1 %**  
SANTÉ



**1 %**  
ÉDUCATION

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

% de la valeur vénale

**25 %**

Pays-Bas

**17 %**

Italie

**11 %**

Belgique

**10 %**

Finlande

**9 %**

Irlande

**8 %**

Espagne

**4 %**

Lituanie

**4 %**

Allemagne

**4 %**

France

**3 %**

Slovénie

**2 %**

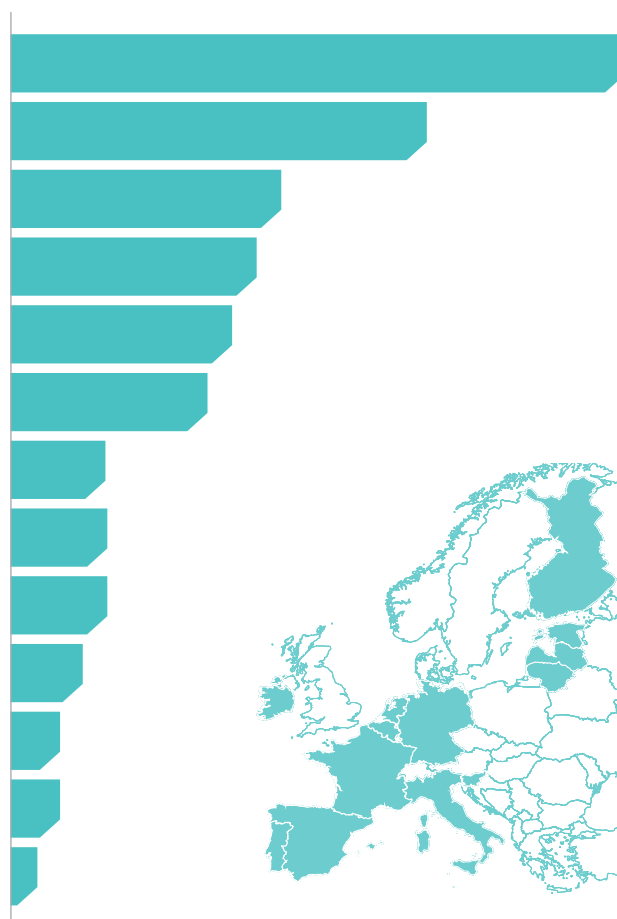
Portugal

**2 %**

Estonie

**1 %**

Lettonie



## TAUX D'OCCUPATION

TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER (TOF)

**97,52 %**

TAUX D'OCCUPATION  
PHYSIQUE (TOP)

**96,11 %**



● Dont **0,68 %** de loyers sous franchise ● **2,48 %** en recherche de locataires

Locaux vacants : (30 locaux)

- |  |   |  |
|--|---|--|
| ○ 3 à Amneville (468 m <sup>2</sup> )              | ○ 1 à Vilvoorde (280 m <sup>2</sup> )       | ○ 2 à Neu-Isenburg (1 749 m <sup>2</sup> )                       |
| ○ 2 à Lieusaint (2 438 m <sup>2</sup> )            | ○ 1 à Zaandam (2 240 m <sup>2</sup> )       | ○ 2 à Parc Faraday (377 m <sup>2</sup> )                         |
| ○ 1 à Torcy (350 m <sup>2</sup> )                  | ○ 1 à Val Plaza (4 077 m <sup>2</sup> )     | ○ 1 à Meudon (1 587 m <sup>2</sup> )                             |
| ○ 3 à Hambourg (4 119 m <sup>2</sup> )             | ○ 1 à Dublin Classon (83 m <sup>2</sup> )   | ○ 1 à Denain (477 m <sup>2</sup> )                               |
| ○ 3 à Yecla 1 & 2 (31 687 m <sup>2</sup> )         | ○ 1 à Rotterdam - BAM (228 m <sup>2</sup> ) | ○ 1 à Villadecans - Brasil (77 m <sup>2</sup> )                  |
| ○ 1 à Joyce's Court (159 m <sup>2</sup> )          | ○ 1 à Delft (530 m <sup>2</sup> )           | ○ 1 à Tullamore (Carpetright) (350 m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup> |
| ○ 1 à Hoofddorp - Red Office (661 m <sup>2</sup> ) | ○ 1 à Rome Caterina (335 m <sup>2</sup> )   |  |
|  | ○ 1 à Nieuwegein (5 368 m <sup>2</sup> )    |  |

Une vente au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023

1. Dont libération au 2<sup>ème</sup> 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 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

HENKEL, GI GROUP  
MILAN

Prix de l'acquisition : **25 M€** Surface : **13 365 m<sup>2</sup>**  
Rendement à l'acquisition<sup>1</sup> : **8,5 %** Typologie : **Bureaux**  
Durée du bail restant à courir : **4,8 ans**  
Locataires : **Henkel et Gi Group**



ACQUIS LE : **12 JUIN 2023**

L'immeuble est situé au nord-ouest de Milan à proximité d'une zone commerciale dans le quartier de Bovisa. Construit entre 2003 et 2007, l'immeuble a successivement été rénové en 2016 et 2019, intérieur comme extérieur. Et plus récemment encore, l'ancien propriétaire a réalisé des aménagements spécifiques pour près de 1,5 million d'euros afin de répondre davantage aux besoins des locataires. Ces améliorations renforcent considérablement l'attractivité de cet immeuble. Le bâtiment a par ailleurs obtenu la certification énergétique BREEAM avec la notation « Very Good ».

Cet immeuble est occupé par Henkel et Gi Group, deux leaders dans leurs industries respectives. Henkel, qui représente plus de 63 % des loyers versés a choisi cet immeuble pour y installer son siège social italien. Fondée en 1876, l'entreprise allemande est un acteur mondial majeur dans les activités industrielles et grand public : soins capillaires, cosmétiques, lessives, adhésifs... Gi Group, deuxième locataire, est l'un des principaux fournisseurs mondiaux de services liés à l'évolution du marché du travail. Présente dans 29 pays, Gi Group propose une gamme complète de services de recrutement. Elle se positionne comme le 8<sup>ème</sup> cabinet de recrutement européen (2<sup>ème</sup> dans le secteur privé) et le 15<sup>ème</sup> au niveau mondial (5<sup>ème</sup> dans le secteur privé). Elle a notamment installé dans notre immeuble des espaces de formations et des laboratoires équipés. Le rendement attractif de cet immeuble, son positionnement géographique et la solidité des locataires en font un bel atout pour CORUM Origin et ses épargnants.

# LES VENTES

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

## • FRANCE

SOPRA STERIA  
RENNES

Acquis le : **15 novembre 2013** Prix de cession : **2,3 M€**  
Prix d'acquisition : **2,2 M€** Plus-value : **0,1 M€**  
Locataire : **Sopra Steria**



CÉDÉ LE : **05 AVRIL 2023**

CORUM Origin annonce le 5 avril dernier la vente d'un immeuble de bureaux situé à Chartres-de-Bretagne, près de Rennes en France. Acheté pour 2,2 millions d'euros en 2013, il a été vendu 2,3 millions d'euros, générant ainsi un gain d'environ 0,1 million d'euros qui vous sera entièrement distribué ultérieurement. Le bâtiment de 1 305 m<sup>2</sup> est loué au leader européen du conseil Sopra Steria. L'acheteur, un acteur privé local, a notamment été séduit par l'emplacement et la qualité du locataire. CORUM Origin a su saisir l'occasion qui se présentait face à cette offre intéressante. Par ailleurs, il ne restait que 3 ans de bail, un potentiel risque de vacance locative était donc à prévoir, rendant la vente encore plus opportune.

<sup>1</sup> **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**

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

Ils rémunèrent :

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

Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :

- Frais de notaire (7 à 8 % du montant de l'acquisition<sup>2</sup>),
- Frais d'agence (4 à 8 % du prix de vente<sup>2</sup>).

## FRAIS À LA SORTIE

Prélevés sur l'épargne investie



**Commissions de cession des parts**

0 €

La SCPI CORUM Origin 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 Origin n'applique pas de frais retrait anticipé de part.

## FRAIS LIÉS À LA GESTION DE VOTRE ÉPARGNE

Prélevés directement sur les loyers perçus



**Commissions de gestion**

13,2 % TTC des loyers encaissés

Ils rémunèrent :

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

Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :

- Frais d'agence (4 à 7 % des loyers pour le non meublé et 7 à 15 % pour le meublé<sup>2</sup>),
- Taxes et charges,
- Souscription à diverses assurances, etc.



**Commissions de suivi et de pilotage des travaux**

0 % du montant HT des travaux réalisés

La SCPI CORUM Origin n'applique pas de commissions de suivi et de pilotage des travaux.

Ils rémunèrent :

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

Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :

- Commissions sur travaux d'un maître d'ouvrage,
- Frais de syndic pour travaux (entre 1,5 à 3 %<sup>3</sup>).



**Commissions d'acquisition**

0 % du prix d'acquisition net vendeur

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

Ils rémunèrent :

- La recherche des immeubles,
- La négociation des contrats de location, etc.



**Commissions de cession des immeubles**

5 % TTI<sup>1</sup> du prix de vente net vendeur, si la plus-value est supérieure à 5 % (du prix de vente)

Ils rémunèrent :

- La définition de la stratégie de cession,
- La gestion et la négociation de la vente, etc.

CORUM Origin n'applique pas de frais liés à son rôle d'agent immobilier dans le cadre de ses activités d'acquisition et de cession d'immeuble (c'est-à-dire pas de frais de brokerage).

1. Toutes Taxes Inclues 2. Source : immobilier.lefigaro.fr du 5/01/2022 3. Source : immovision.com/immobilier



## ÉVOLUTION DU PRIX DE PART

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

<b>Une part (frais et commission de souscription inclus)</b>	<b>1 135,00 €</b>
Nominal	862,00 €
Prime d'émission	273,00 €
dont commission de souscription due :	
- au titre des frais de collecte	122,17 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	13,62 €
dont frais liés à l'acquisition des immeubles	137,21 €

### VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Valeur de réalisation (par part)	956,28 €
Valeur de reconstitution (par part)	1 171,90 €
Valeur IFI (par part)	999,21 €

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

Prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.	<b>999,21 €</b>
---	-----------------

**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 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 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 11,964 % 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 5 000 000 000 €. 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 999,21 € par part depuis le 1<sup>er</sup> avril 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

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>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 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 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 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.