

Capelle aan den IJssel  
Pays-Bas  
Acquis le 15 juin 2020

### \* En savoir plus

Retrouvez toutes les définitions dans le glossaire en dernière page.

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

### PERFORMANCES

**7,03 %**

Rendement 2021\*  
(taux de distribution)

**6,60 %**

Taux de rentabilité interne\*  
sur 10 ans

### MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS

**37 M€**

au 3<sup>e</sup> trimestre 2022

### DIVIDENDE TRIMESTRIEL

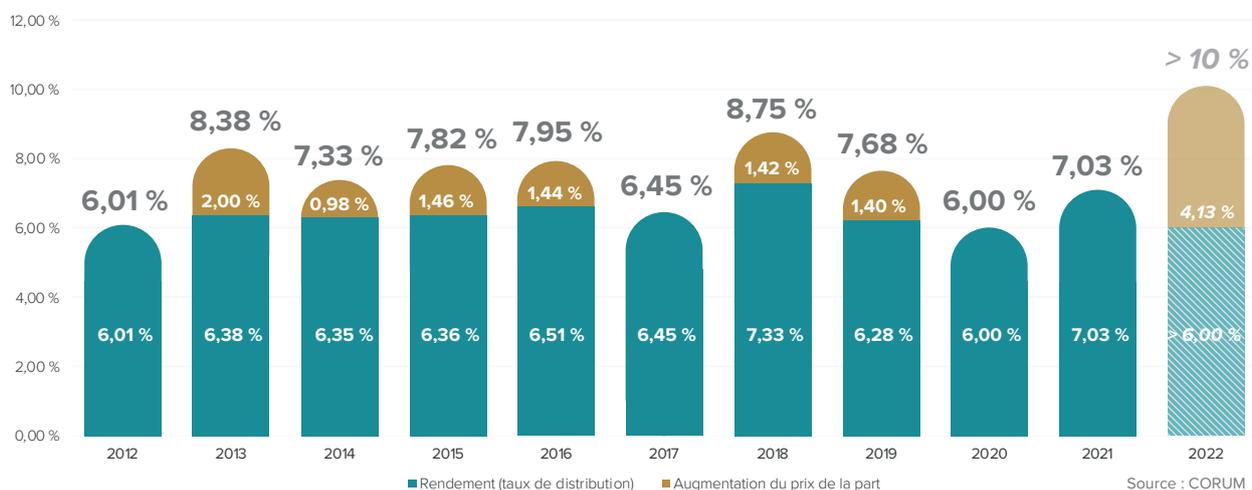
**15,52 €**

par part

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

## LA PERFORMANCE RÉELLE DE VOTRE SCPI CORUM ORIGIN

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



Les prévisions de performance présentées pour 2022 sont nettes de frais de gestion et ne constituent pas une promesse de rendement. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.



## LA PERFORMANCE RÉELLE DEVRAIT DÉPASSER 10 % EN 2022 !

*Alors que l'incertitude domine sur les marchés financiers, votre SCPI est en position de force pour négocier de nouveaux achats immobiliers en ne recourant que marginalement à la dette. En cumulant ses perspectives de rendement et l'augmentation du prix de part réalisée en avril, elle devrait par ailleurs annoncer cette année une performance réelle supérieure à 10 %.*

Par Frédéric Puzin,  
Fondateur de CORUM L'Épargne

L'année est maintenant bien avancée et nous avons aujourd'hui une vision assez précise de la manière dont elle devrait se terminer pour votre SCPI. CORUM Origin devrait dépasser une fois encore son objectif de rendement, avec plus de 6 % attendu pour 2022. Depuis son lancement en 2012, cet objectif a d'ailleurs toujours été atteint voire dépassé. Cette perspective est de bon augure alors que l'inflation frôle les 6 % en France<sup>1</sup>. Gardons en effet à l'esprit que seuls les placements offrant un rendement au moins égal au niveau de l'inflation sont en mesure de soutenir votre pouvoir d'achat. Et ils ne sont malheureusement pas si nombreux...

L'historique de performance de CORUM Origin, tout comme celui des autres SCPI de la gamme CORUM L'Épargne, n'est pas étranger au succès que rencontre votre SCPI auprès des épargnants. J'aimerais à cet égard vous remercier pour votre confiance : les SCPI CORUM occupaient au deuxième trimestre 2022 la première marche du podium en termes de collecte d'épargne, avec plus de 315 millions d'euros confiés. Un record. Mais un chiffre sans signification à nos yeux. Ce qui nous importe, c'est la confiance accordée par les 100 000 épargnants, les femmes et les hommes qui nous ont fait confiance. L'essentiel, en réalité, dans la gestion d'une SCPI, et donc pour vous, n'est pas de collecter beaucoup d'épargne... mais de l'investir, vite et bien. Vite : pour ne pas la laisser dormir et percevoir rapidement des loyers potentiels que nous vous reversons. Bien : pour que ces loyers génèrent un rendement potentiel intéressant et que la valeur des immeubles achetés ait une perspective raisonnable de s'apprécier au fil du temps, notre démarche étant de vous en distribuer la plus-value afin qu'elle se matérialise directement sur votre compte en banque. C'est là notre responsabilité.

### Un moment propice pour bien investir

Telle est donc depuis son lancement la ligne de conduite de votre SCPI. Ces derniers mois ont justement été l'occasion pour elle de réaliser de nouvelles acquisitions à des conditions plus favorables que dans un passé pas si lointain, celui d'avant la crise de la Covid-19 en 2020. Et ce, alors même que beaucoup d'investisseurs peinent actuellement à conclure leurs acquisitions et que la période estivale est par nature calme sur le marché immobilier. La « botte secrète » de CORUM ? C'est vous ! En effet, grâce à votre épargne, votre SCPI peut investir en faisant moins appel à la dette que d'autres investisseurs, à un moment où emprunter pour acheter de l'immobilier est plus difficile et plus cher car les taux des emprunts ont augmenté. Ceci confère à votre SCPI un meilleur pouvoir de négociation face aux vendeurs dans un marché où les acheteurs deviennent par conséquent un peu moins nombreux. De plus, avec près de onze ans d'ancienneté, votre SCPI CORUM Origin est un investis-

seur crédible et reconnu du marché immobilier européen. Et vous l'aurez compris, cette puissance de frappe tombe à pic dans un environnement de taux d'intérêt élevés. C'est dans ce contexte que CORUM Origin a fait l'acquisition de 4 immeubles au 3<sup>e</sup> trimestre pour un total de 84 millions d'euros : deux en Italie acquis avec des rendements<sup>2</sup> supérieurs à 7,6 % et deux en Espagne pour des rendements<sup>2</sup> pouvant dépasser 8 %.

### Rechercher la performance pour soutenir votre pouvoir d'achat

Diversifier le patrimoine immobilier de CORUM Origin grâce à un large périmètre d'investissement est depuis le départ la stratégie de votre SCPI. Et cette stratégie est plus que jamais précieuse en cette période d'inflation. En effet, alors qu'en France l'indexation des loyers sur l'inflation est souvent plafonnée, elle ne l'est que très rarement dans de nombreux autres pays où investit CORUM Origin, comme la Finlande ou l'Italie. De plus, dans certains pays, l'inflation est très forte, avec par exemple +12 % aux Pays-Bas au 31 août... Ce qui signifie que vous toucherez des revenus issus de loyers indexés, pour une bonne partie d'entre eux, sur une inflation nettement plus élevée que celle que vous subissez en France.

Voilà une réponse concrète à la flambée des prix ! Cela n'est bien sûr possible qu'à condition d'avoir sélectionné les bons locataires : ils doivent être suffisamment solides financièrement et capables de répercuter l'inflation dans leurs prix de vente pour assumer ces importantes augmentations de loyer, à l'instar de Carrefour, Oracle ou Accenture, pour ne citer qu'eux. Bien entendu, nous modulons l'approche selon le locataire, car tous ne sont pas de grandes multinationales. Mais globalement, l'inflation plus forte en Europe qu'en France, ainsi que les hausses de loyer moyennes qui lui sont liées, pourraient soutenir positivement le rendement de votre SCPI. Le locataire, le locataire, le locataire ! Il est la clé de toute la stratégie, comme je vous le répète depuis des années et comme la crise de la Covid-19 l'a confirmé.

Autre levier déployé par votre SCPI pour stimuler votre pouvoir d'achat : augmenter son prix de part afin de cristalliser la hausse de valeur de son patrimoine. Sur ce plan, vous le savez, CORUM Origin a acté une revalorisation importante de +4,1 % le 1<sup>er</sup> avril dernier.

Enfin, la distribution des plus-values dégagées par les ventes d'immeubles permet de matérialiser la création de valeur immédiatement dans votre poche sous forme de dividendes versés sur votre compte bancaire. Sur cet aspect également, l'année 2022 a été riche avec une plus-value nette de 4,5 millions d'euros distribuée le 15 juin dernier... et l'année n'est pas encore terminée ! Toutes ces sources de revenus additionnées, la performance réelle de votre SCPI devrait finalement dépasser les 10 % cette année. A comparer aux 5,8 % d'inflation estimés par la Banque de France pour l'année 2022... !

1. Source : L'INSEE a annoncé en septembre 2022 une inflation de 5,6 % sur 12 mois glissants.

2. Le rendement au moment de l'achat ne constitue pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI CORUM Origin. Il correspond au loyer annuel rapporté au prix d'acquisition de l'immeuble tous frais inclus (droits d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus).

# 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	30/09/2022	31/12/2021
Capitalisation* (en prix de souscription)	2 506 M€	2 214 M€
Capital nominal*	1 903 M€	1 751 M€
Nombre de parts	2 207 825	2 030 869
Nombre d'associés	43 343	39 020

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

Souscription dès une part pour tout nouvel associé.

Une part (frais et commission de souscription inclus)	1 135,00 €
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 2021

Valeur de réalisation* (par part)	962,66 €
Valeur de reconstitution* (par part)	1 177,43 €
Valeur IFI* (par part)	959,59 €

## 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. **999,21 €**

Date d'entrée en jouissance

**1<sup>er</sup> JOUR DU  
6<sup>e</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. 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 30 septembre 2022)



**150**

Nombre d'immeubles



**322**

Nombre de locataires



**6,21 ANNÉES**

Durée moyenne pendant laquelle les locataires sont engagés à payer leur loyer

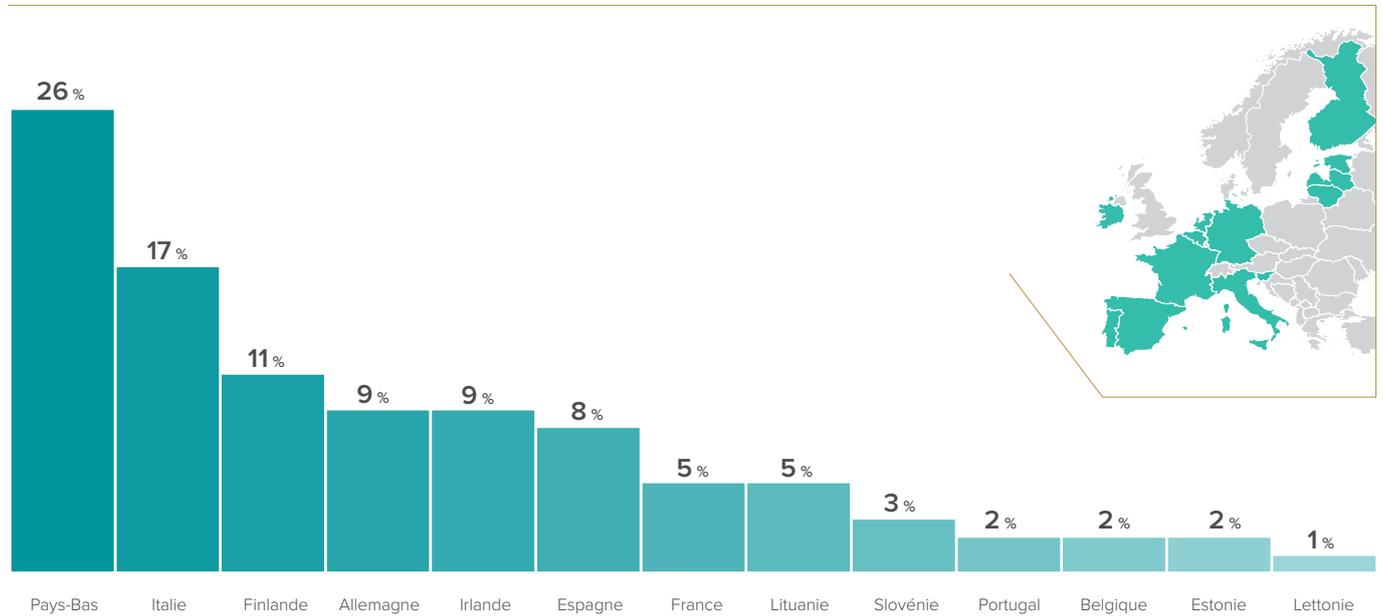


**1 422 426 m<sup>2</sup>**

Superficie totale (dont superficie vacante : 67 709 m<sup>2</sup>)

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(au 30 septembre 2022, % de la valeur vénale)



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(au 30 septembre 2022, % de la valeur vénale)



**46 %**

BUREAU



**34 %**

COMMERCE



**9 %**

HÔTELLERIE



**6 %**

ACTIVITÉ



**4 %**

LOGISTIQUE



**1 %**

SANTÉ

## TAUX D'OCCUPATION

(au 3<sup>e</sup> trimestre 2022)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

**96,16 %**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

**95,24 %**

● Dont **0,02 %** de loyers sous franchise

● **3,84 %** en recherche de locataires

**Locaux vacants : (32 locaux)**

- 3 à Amneville (468 m<sup>2</sup>)
- 1 à Lieusaint (2 438 m<sup>2</sup>)
- 1 à Torcy (350 m<sup>2</sup>)
- 3 à Hambourg (4 119 m<sup>2</sup>)
- 3 à Yecla (31 687 m<sup>2</sup>)
- 1 à Joyce's Court (159 m<sup>2</sup>)
- 1 à Vilvoorde (280 m<sup>2</sup>)
- 2 à Zaandam (3 240 m<sup>2</sup>)
- 1 à Val Plaza (4 077 m<sup>2</sup>)
- 1 à Dublin Classon (83 m<sup>2</sup>)
- 1 à Braga (2 170 m<sup>2</sup>)
- 1 à Rotterdam - BAM (228 m<sup>2</sup>)
- 1 à Juvignac (4 400 m<sup>2</sup>)
- 1 à Delft (530 m<sup>2</sup>)
- 1 à Rome Caterina (335 m<sup>2</sup>)
- 2 à Bologna (2 350 m<sup>2</sup>)
- 1 à Nieuwegein (5 368 m<sup>2</sup>)
- 3 à Neu-Isenburg (4 300 m<sup>2</sup>)
- 2 à Parc Faraday (377 m<sup>2</sup>)
- 1 à Hoofddorp - Red Office (673 m<sup>2</sup>)
- 1 Villadecans Brasil (77 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>

**Aucune vente au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2022**

<sup>1</sup>. Dont libération au 3<sup>e</sup> trimestre 2022

# 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

### INTESA SANPAOLO

### FERRARA

ACQUIS LE : 06 JUILLET 2022



**Prix de l'acquisition :** 4 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 7,9 %

**Surface :** 2 454 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau/Agence bancaire

**Durée du bail restant à courir :** 6,7 ans  
**Locataire :** Banque Intesa Sanpaolo

Cette acquisition s'intègre dans l'achat d'un portefeuille de 10 établissements, tous situés en Italie et loués au groupe bancaire international italien Intesa Sanpaolo. Ce dernier immeuble acquis est situé dans le centre du quartier historique de la ville de Ferrara, qui a été déclaré "World Heritage Site" au patrimoine mondial de l'Unesco. Construit en 1968, l'immeuble a été rénové entre 2005 et 2009. Le rez-de-chaussée est occupé par l'agence bancaire Intesa Sanpaolo, les deux étages supérieurs et la mezzanine font office de bureaux et le sous-sol accueille des espaces d'archives

ainsi qu'un coffre-fort de 180 m<sup>2</sup>. Le locataire est l'un des premiers groupes bancaires européens. Il s'agit de la plus grande banque d'Italie en termes de nombre de succursales (5 200 agences dont 4 200 en Italie) et d'employés (98 000 dont 75 000 en Italie), mais également de ressources financières et patrimoniales (48 milliards d'euros). Intesa Sanpaolo accompagne plus de 20,6 millions de clients (dont 13,5 millions en Italie) en Europe centrale et orientale, au Moyen-Orient et en Afrique du Nord.

## ESPAGNE

### MULTI-LOCATAIRES

### VILADECANS

ACQUIS LE : 29 JUILLET 2022



**Prix de l'acquisition :** 49 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 6,4 %

**Surface :** 23 200 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau

**Durée du bail restant à courir :** 7,1 ans  
**Locataires :** Vueling airlines, Ingram Micro,...

L'acquisition consiste en deux immeubles, nommés Brasil et Australia, situés dans un parc d'affaires de la ville de Viladecans à moins de 20 minutes de Barcelone. Développés en 2008, ils offrent tous deux des locaux modernes et flexibles. Le bâtiment Brasil est occupé par des espaces de bureaux, depuis le rez-de-chaussée jusqu'au 3<sup>e</sup> et dernier étage. La société Vueling occupe la totalité de cet immeuble et vient même d'y installer son nouveau siège social. La société est actuellement en train de rénover et d'aménager les bureaux afin d'accueillir ses employés au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2022. Le bâtiment

est également occupé par des espaces de vente et de stockage au sous-sol. Ce niveau, qui bénéficie d'une terrasse, est notamment occupé par deux restaurants. Le bâtiment Australia s'étend sur un rez-de-chaussée et trois étages supérieurs, répartis sur deux ailes. Il est loué à 12 locataires différents, ce qui démontre la flexibilité des surfaces et son agencement très efficace. Parmi ces locataires figurent notamment la société Ingram Micro, leader mondial dans le domaine des technologies de l'information et de la communication. Tous les espaces sont actuellement occupés.

# 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.

## ESPAGNE

### MULTI-LOCATAIRES

## SEVILLE

ACQUIS LE : 08 SEPTEMBRE 2022



**Prix de l'acquisition :** 11 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 8,24 %

**Surface :** 3 450 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Commerce

**Durée du bail restant à courir :** 3,2 ans  
**Locataires :** C&A, Sprinter, JD Sports,...

L'acquisition consiste en quatre espaces, tous situés dans le centre commercial Los Arcos dans la ville de Séville. Construit en 1992, ce centre commercial est l'un des plus populaires de la ville. Les locaux acquis par CORUM sont répartis sur le rez-de-chaussée et le premier étage. Ils sont loués dans le cadre d'un bail « double net », qui implique la prise en charge d'une partie des frais par les locataires notamment la taxe foncière, la taxe municipale, la climatisation, les frais de maintenance et de fonctionnement... Les quatre locataires sont des entreprises internationales. A commencer par C&A, la chaîne belgo-germano-hollandaise de magasins de vêtements. Elle compte

81 magasins en Espagne, plus de 1 500 à travers le monde et emploie plus de 35 000 personnes. L'enseigne britannique JD Sport, spécialisée dans les vêtements sportifs, est également locataire. Elle est cotée à la bourse de Londres, emploie 34 000 personnes et compte 3 300 magasins en Europe, aux Etats-Unis et en Asie. Les deux autres locataires sont Sprinter, une chaîne espagnole spécialisée dans la vente de vêtements sportifs, qui a été rachetée par JD Sports en 2011, et JOMA, une enseigne espagnole qui fabrique des équipements, notamment pour des clubs de football ibériques.

## ITALIE

### MULTI-LOCATAIRES

## ROME

ACQUIS LE 30 SEPTEMBRE 2022



**Prix de l'acquisition :** 20 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 7,7 %

**Surface :** 7 884 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau

**Durée du bail restant à courir :** 7,5 ans  
**Locataires :** iQera Italia et Wind TRE

Cet immeuble est situé à la périphérie de Rome dans une zone connue sous le nom de "EUR". Il s'agit de l'une des principales zones de bureaux de Rome qui accueille de nombreuses entreprises nationales et internationales. L'immeuble est très bien relié au centre-ville et à l'aéroport Leonardo da Vinci de Rome. Construit au début des années 70, le bâtiment a été entièrement remis à neuf au cours de plusieurs campagnes de rénovation entre 2011 et 2022. La grande majorité du bâtiment est louée à l'entreprise française iQera,

spécialiste du recouvrement de dettes pour le compte de particuliers et d'entreprises. Fondé en 1986, le Groupe a réalisé 346 millions d'euros de chiffre d'affaires l'an passé et compte aujourd'hui environ 2 400 collaborateurs répartis dans 10 pays à travers le monde. La société a choisi cet immeuble pour installer son nouveau siège social italien. Une grande partie du sous-sol est louée à l'opérateur de réseau mobile WIND pour ses opérations techniques. Il représente un quart des loyers versés et est engagé jusqu'en septembre 2028.

# LES FRAIS RELATIFS À LA

# GESTION DE VOTRE ÉPARGNE

(au 30/09/2022)

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

1 % du montant HT des travaux réalisés

Ils rémunèrent :

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

Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :

- Commissions sur travaux d'un maître d'ouvrage,
- Frais de syndic pour travaux (entre 1,5 à 4 %<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.

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

Ils rémunèrent :

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

1. Toutes Taxes Incluses 2. Source : immobilier.lefigaro.fr 3. Source : edito.seloger.com

## Avvertissements

**Acacheter 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 1,964 % 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 3 000 000 000 €. 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>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 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.

## 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.

**Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le prix de part au 30 septembre 2022 : 2 207 825 parts \* 1 135 = 2,506 milliards d'euros.

**Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le montant nominal d'une part : 2 207 825 parts \* 862 = 1,903 milliards 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). 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.

**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 la 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).