

# CORUM ORIGIN

# LE FIL D'ACTUALITÉS

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2022 VALIDE DU 1<sup>er</sup> AVRIL AU 30 JUIN 2022

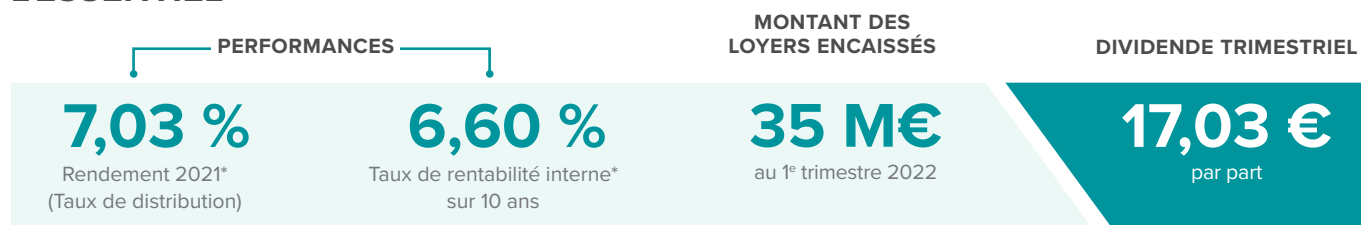
Capelle aan den IJssel  
Pays-Bas  
Acquis le 15 juin 2020

### \* 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.

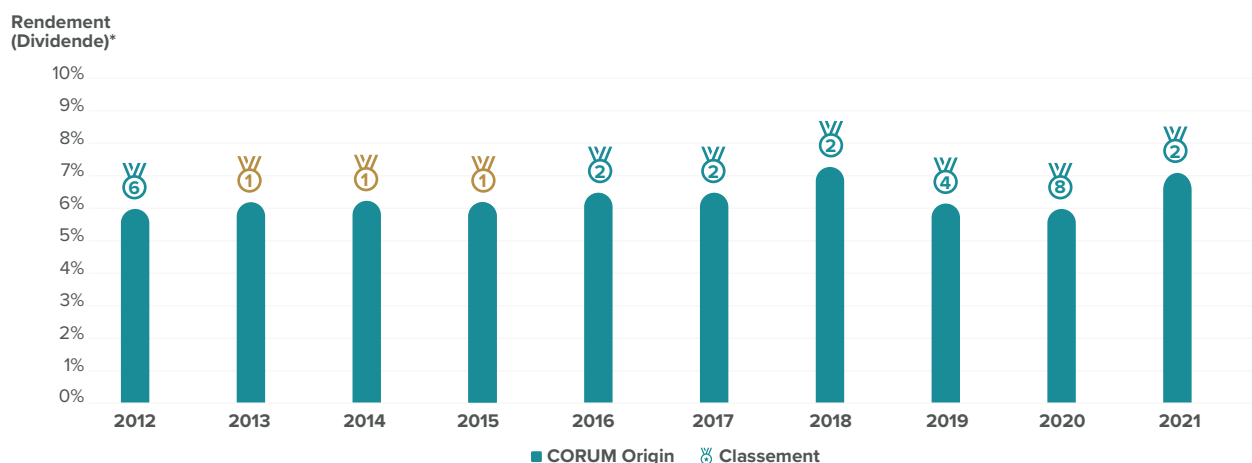
## L'ESSENTIEL



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

## LA SCPI CORUM ORIGIN SUR LE PODIUM DU CLASSEMENT IEIF\*\* EN 2021

Des objectifs de rendement annuel tenus depuis 2012, date de création de CORUM Origin, et des performances supérieures à la moyenne de marché de 4,45 % (moyenne IEIF).



\*\*IEIF : institut de l'épargne immobilière et foncière, classement sur le rendement des SCPI à capital variable

Source : CORUM

Les méthodologies de classement sont disponibles auprès des organisateurs. La référence à un classement ne préjuge pas des performances futures.

# L'ÉDITORIAL



## BIEN VENDRE... COMMENCE PAR BIEN ACHETER !

*« Pour bien revendre un immeuble... il faut déjà l'avoir bien acheté ! C'est la condition pour dégager une plus-value et vous distribuer le cas échéant un dividende exceptionnel. Mais une bonne vente ne fait sens que si l'on peut bien réinvestir... dans la perspective d'une future cession ! »*

Par Frédéric Puzin,  
Fondateur du groupe CORUM

Nous traversons une période hors norme. Alors que la crise de la Covid-19 n'est pas encore derrière nous, voici qu'une guerre éclate en Ukraine, à seulement 1 300 kilomètres de la frontière française. Chez CORUM, gérer les conséquences concrètes des crises qui s'enchaînent fait partie de notre quotidien. Et nous vous devons de vous tenir régulièrement informés.

Je tiens d'abord à vous rassurer : aucun des 142 immeubles détenus par CORUM Origin n'est situé en Ukraine ou en Russie. Ils sont répartis dans 13 pays de l'Union européenne. Cette diversification est un moyen efficace d'amortir les risques. Bien sûr, certaines des 299 entreprises locataires de votre SCPI CORUM Origin peuvent subir indirectement les conséquences du conflit. Mais il s'agit principalement de groupes internationaux, solides et très diversifiés, en capacité d'absorber les retombées de cette crise. Ces locataires sont également engagés sur le long terme avec CORUM Origin. La combinaison de ces facteurs nous donne une bonne visibilité sur le paiement des loyers. Et donc le versement de dividendes.

### TROIS ACQUISITIONS POUR 85 M€

Cette visibilité est importante pour tenir l'objectif de rendement (non garanti) de 6 % de CORUM Origin. Un objectif que votre SCPI a toujours rempli, sinon dépassé, en 10 ans d'existence. Vous le savez : les dividendes versés par votre SCPI proviennent des loyers payés par les locataires. Mais pas seulement : lorsque nous vendons un immeuble, en cas de gain, nous vous redistribuons tout ou partie sous forme de dividendes. Cette redistribution des plus-values est au cœur de notre stratégie : elle matérialise directement dans votre poche la création de valeur de votre épargne.

Je le reconnais : toutes les ventes ne sont pas couronnées de succès malgré tous nos efforts. Même le meilleur des chefs d'orchestre connaît des couacs ! La bonne nouvelle, c'est que ce trimestre, pour CORUM Origin, la partition s'est jouée sans fausse note ! Nous avons

su gérer les risques, et tenir nos objectifs de rendement et d'appréciation globale du patrimoine.

Au cours de l'année 2021, nous avons revendu neuf immeubles appartenant à la SCPI. Ces opérations ont été l'occasion de vous partager une plus-value de 27,5 millions d'euros. Il fallait ensuite réinvestir rapidement le capital provenant de ces ventes. Car sans loyer, pas de dividende, et le rendement de votre épargne peut être impacté.

C'est pourquoi, lorsque nous préparons une vente, nous anticipons autant que possible le réemploi des fonds en parallèle. Nous avons ainsi pu réaliser trois acquisitions dès ce premier trimestre 2022 : un portefeuille d'agences bancaires en Italie pour un montant total de 29 M€, un immeuble à Cork (Irlande) abritant la banque d'Irlande et acquis 13 M€, et des bureaux à Amersfoort (Pays-Bas) achetés au prix de 43 M€.

### AUGMENTATION DU PRIX DE PART : + 4,1 %

Au 1<sup>er</sup> avril 2022, nous avons décidé de revaloriser de 4,1% le prix de part de votre SCPI, qui passe de 1 090 € à 1 135 €. Il s'agit de la septième hausse en dix ans pour CORUM Origin, lancée à 1 000 € la part en 2012, soit une augmentation de 13,5 % en 10 ans.

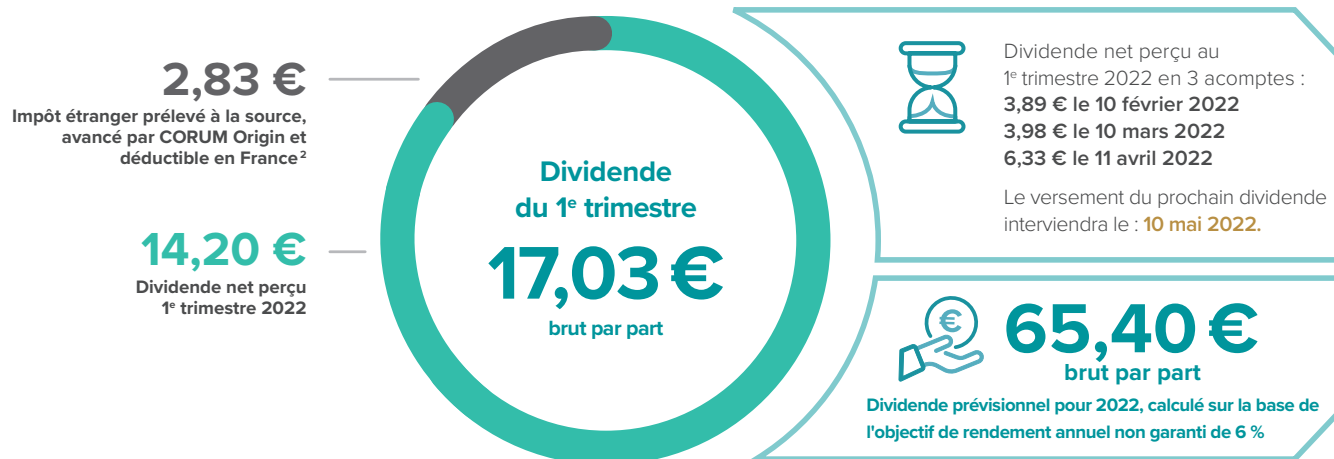
L'augmentation du prix de part reflète l'appréciation du patrimoine de votre SCPI. Ça n'est certes pas aussi concret qu'une distribution de plus-value, qui tombe immédiatement sur votre compte bancaire. En cas de revalorisation du prix de part, il faut attendre de revendre vos parts pour percevoir cette hausse de valeur. A choisir, nous préférons donc vendre des biens et vous en partager les gains. Mais revendre n'est pas toujours possible, car cela implique, comme nous venons de l'expliquer, de bien réinvestir afin de ne pas éroder la performance.

La bonne nouvelle, c'est que ce début d'année aura été riche pour CORUM Origin ; nous avons réussi à jouer sur les deux tableaux : vous distribuer des plus-values et augmenter le prix de part ! C'est pour nous une fierté. Savourons, car ce doublet ne se reproduira pas tous les trimestres... !

# 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	31/03/2022	31/12/2021
Capitalisation* (en prix de souscription)	2 395 M€	2 214 M€
Capital nominal*	1 819 M€	1 751 M€
Nombre de parts	2 110 159	2 030 869
Nombre d'associés	40 818	39 020

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

Souscription dès une part pour tout nouvel associé.

<b>Une part (frais et commission de souscription inclus)</b>	<b>1 135,00 €</b>
Nominal	862,00 €
Prime d'émission	273,00 €
<i>dont commission de souscription due :</i>	
- au titre des frais de collecte	122,17 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	13,62 €
<i>dont frais liés à l'acquisition des immeubles</i>	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 RENVENTE 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 31 mars 2022)



**142**

Nombre d'immeubles



**299**

Nombre de locataires



**6,73 ANNÉES**

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

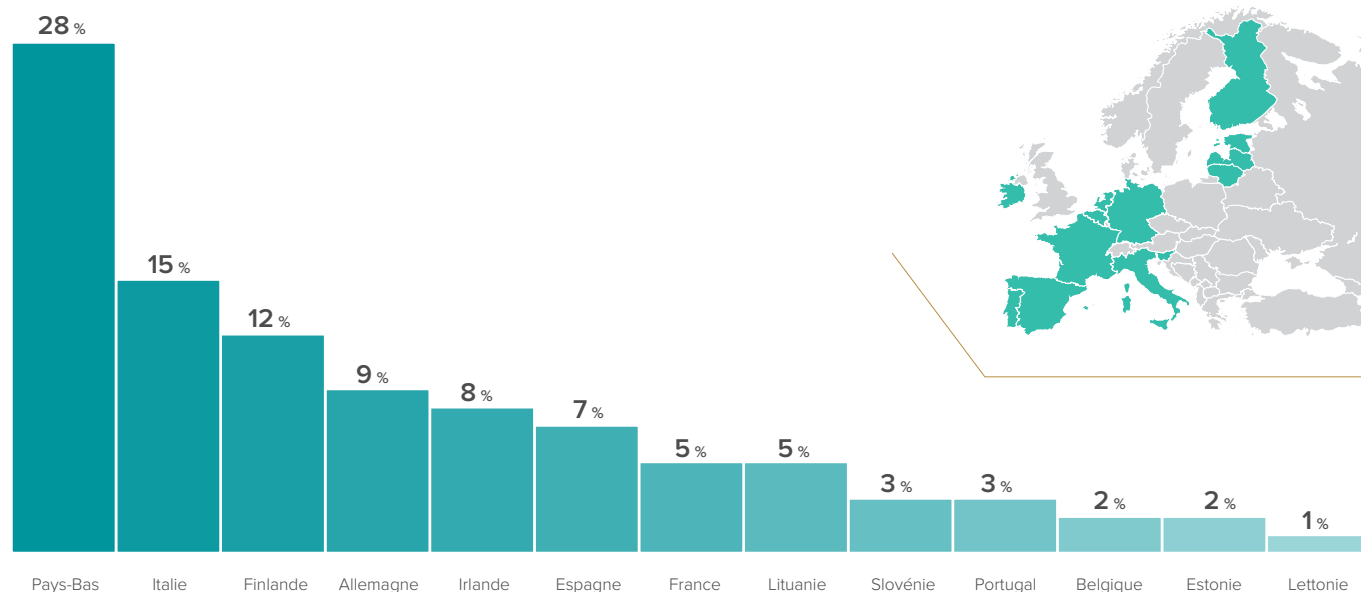


**1 361 810 m<sup>2</sup>**

Superficie totale (dont superficie vacante : 74 268 m<sup>2</sup>)

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(au 31 mars 2022, % de la valeur vénale)



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(au 31 mars 2022, % de la valeur vénale)



**43 %**

BUREAU



**34 %**

COMMERCE



**11 %**

HÔTELLERIE



**6 %**

ACTIVITÉ



**5 %**

LOGISTIQUE



**1 %**

SANTÉ

## TAUX D'OCCUPATION

(au 1<sup>er</sup> trimestre 2022)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

**95,87 %**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

**94,55 %**

Locaux vacants : (39 locaux)

● **4,13 %** en recherche de locataires :

- 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>)
- 4 à Hambourg (4 583 m<sup>2</sup>)
- 3 à Technoparc (675 m<sup>2</sup>)
- 3 à Yecla (38 245 m<sup>2</sup>)
- 4 à Joyce's Court (474 m<sup>2</sup>)
- 2 à Hoofddorp - Red Office (933 m<sup>2</sup>)
- 1 à Vilvoorde (280 m<sup>2</sup>)
- 2 à Zaandam (5 302 m<sup>2</sup>)
- 1 à Val Plaza (4 077 m<sup>2</sup>)
- 4 à Dublin Classon (602 m<sup>2</sup>)
- 1 à Braga (2 170 m<sup>2</sup>)
- 1 à Rotterdam - BAM (221 m<sup>2</sup>)
- 1 à Juvignac (4 400 m<sup>2</sup>)
- 1 à Delft (619 m<sup>2</sup>)
- 2 à Parc Faraday (377 m<sup>2</sup>)
- 1 à Rome Caterina (335 m<sup>2</sup>)
- 2 à Bologna (2 351 m<sup>2</sup>)
- 1 à Nieuwegein (5 368 m<sup>2</sup>)

Aucune vente au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2022

1. Dont libération au 1<sup>er</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

### VICENCE / TRÉVISE / PESCARA

ACQUIS LE 11 MARS 2022

Prix de l'acquisition : 29 M€  
Rendement à l'acquisition : 8,5 %

Surface : 12 330 m<sup>2</sup>  
Typologie : Bureau

Durée du bail restant à courir : 6,8 ans  
Locataire : Intesa Sanpaolo



Ces 3 immeubles sont situés dans le nord et le centre de l'Italie. Ils font partie d'un ensemble immobilier de 10 propriétés, toutes en Italie, que CORUM Origin s'est engagée à acheter en 2022. Le premier bâtiment est localisé dans le centre historique de Vicenza. Construit en 1942 et rénové pour la dernière fois en 2018, il représente un total de 5 180 m<sup>2</sup>, avec principalement une agence bancaire au rez-de-chaussée et des bureaux dans les 5 étages supérieurs. Le deuxième bâtiment se situe dans le centre historique de Trévise. La propriété bâtie en 1948 totalise 5 290 m<sup>2</sup> sur 8 niveaux. Sur un modèle identique à Vicenza, elle compte une agence en rez-de-chaussée et des bureaux et annexes dans les étages et au sous-sol. Le troisième bâtiment est situé à Pescara dans un quartier central et renommé.

Il date de 1961 et se compose d'une surface de 1 860 m<sup>2</sup> répartie entre une agence niveau rue et des bureaux dans les étages supérieurs. L'ensemble est loué à une entreprise unique : Intesa Sanpaolo, groupe bancaire international italien et l'un des premiers groupes bancaires européens, fondé en 2007 à la suite de la fusion des trois principales banques italiennes. Il s'agit de la plus grande banque du pays 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). Le siège du groupe se trouve à Turin. Intesa Sanpaolo accompagne plus de 20,6 millions de clients (13,5 millions en Italie) en Europe centrale et orientale, au Moyen-Orient et en Afrique du Nord.

## IRLANDE

### BANK OF IRELAND

### CORK

ACQUIS LE 21 MARS 2022

Prix de l'acquisition : 13 M€  
Rendement à l'acquisition : 6,8 %

Surface : 2 450 m<sup>2</sup>  
Typologie : Bureau

Durée du bail restant à courir : 9,9 ans  
Locataire : Bank of Ireland



L'immeuble se situe à Cork, deuxième plus grande ville d'Irlande comptant 415 000 habitants. Il est localisé au cœur du quartier central des affaires de Cork, sur South Mall, proche de la St Patrick Street, principale artère commerçante de la ville, accessible facilement à pied. La zone abrite notamment des entreprises internationales de l'industrie pharmaceutique comme Pfizer, mais aussi du secteur des technologies, comme Dell, Qualcomm ou encore Apple. Bâti en 1960 et intégralement rénové en 2008, l'immeuble possède 5 niveaux pour une surface totale de 2 450 m<sup>2</sup>. Il est entièrement loué à Bank of Ireland, banque irlandaise fondée en 1783 et

opérant en Irlande, au Royaume-Uni et en Amérique du Nord. Son actionnaire majoritaire est l'État irlandais. L'immeuble accueille le siège de l'entreprise pour la région de Munster, dont fait partie Cork. Bank of Ireland a installé une agence bancaire au rez-de-chaussée et des bureaux dans les étages supérieurs. La banque a fait le choix de fermer plusieurs agences locales et de regrouper les collaborateurs au sein d'agences régionales, comme c'est le cas ici. Elle a également annoncé investir 12 M€ dans ses agences bancaires en 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.

## PAYS-BAS

### ROYAL HASKONINGDHV AMERSFOORT

ACQUIS LE 31 MARS 2022

**Prix de l'acquisition :** 43 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 7,7 %

**Surface :** 26 166m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau

**Durée du bail restant à courir :** 7,2 ans  
**Locataire :** Royal HaskoningDHV



L'immeuble se situe au sud de la ville d'Amersfoort à seulement 10 minutes du centre-ville d'Utrecht. L'ensemble immobilier se compose de deux bâtiments distincts reliés entre eux par le sous-sol. Le bâtiment ABC est le plus ancien, il offre une surface de 18 007 m<sup>2</sup>. Le bâtiment D adjacent a été construit en 1999 pour un total de 8 148 m<sup>2</sup>. Depuis sa construction, l'ensemble immobilier est entièrement loué à Royal HaskoningDHV, société néerlandaise indépendante de conseil en ingénierie, leader en matière de développement durable et d'innovation, qui en a fait son siège mondial. Le cabinet compte 6 000 collaborateurs dans 30 pays. Royal HaskoningDHV, spécialiste des projets publics et privés à l'échelle internationale,

développe notamment ses activités dans les secteurs de l'aviation, la construction, l'énergie, l'industrie, le développement urbain et territorial. En 2011, le locataire a investi 9 M€ pour une rénovation qui a permis d'améliorer sa note de performance énergétique de G à A. Il étudie actuellement un programme d'investissement supplémentaire ayant pour objectif de moderniser le bâtiment, afin de répondre aux exigences futures : en tant que société d'ingénierie portant de grandes ambitions en matière de développement durable, le Groupe souhaite que ces bureaux soient la vitrine de leur savoir-faire. Ces travaux montrent la volonté du locataire de se projeter dans cet immeuble sur le long terme.



> Amersfoort - Acquis le 31 mars 2022

# LES FRAIS RELATIFS À LA GESTION DE VOTRE ÉPARGNE

(au 31/03/2022)

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 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 (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 applicable), 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

Prix net vendeur < 5 M€ : 1 % TTI<sup>1</sup>  
Prix net vendeur > 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 : immobilier.lefigaro.fr

3. Source : www.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.

**Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le prix de part : 2 110 159 parts \* 1 135 € = 2,395 milliards d'euros.

**Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le montant nominal d'une part : 2 110 159 parts \* 862 € = 1,819 milliard d'euros.

**Prix de vente** : 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).

### Avvertissements

**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 11,96 % 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 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** 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

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. L'assemblée générale de CORUM Origin se tiendra le mardi 19 avril 2022.

### 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 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** LES NOUVEAUX ÉPARGNANTS