

# CORUM ORIGIN

# LE FIL D'ACTUALITÉS

2<sup>e</sup> TRIMESTRE 2022 VALIDE DU 1<sup>er</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2022

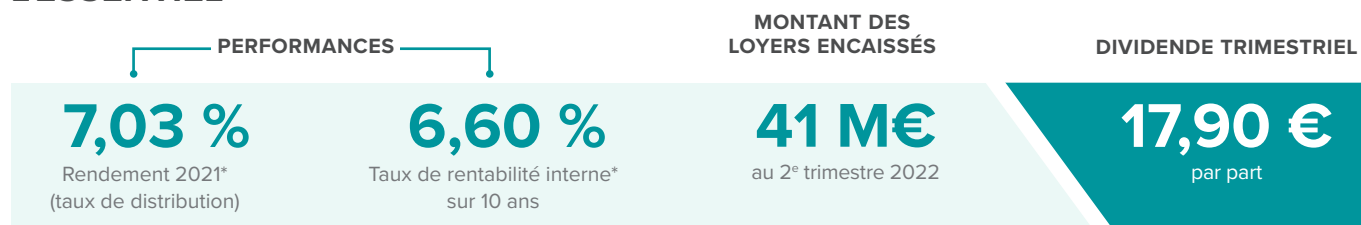
Capelle aan den IJssel  
Pays-Bas  
Acquis le 15 juin 2020

**\* 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.

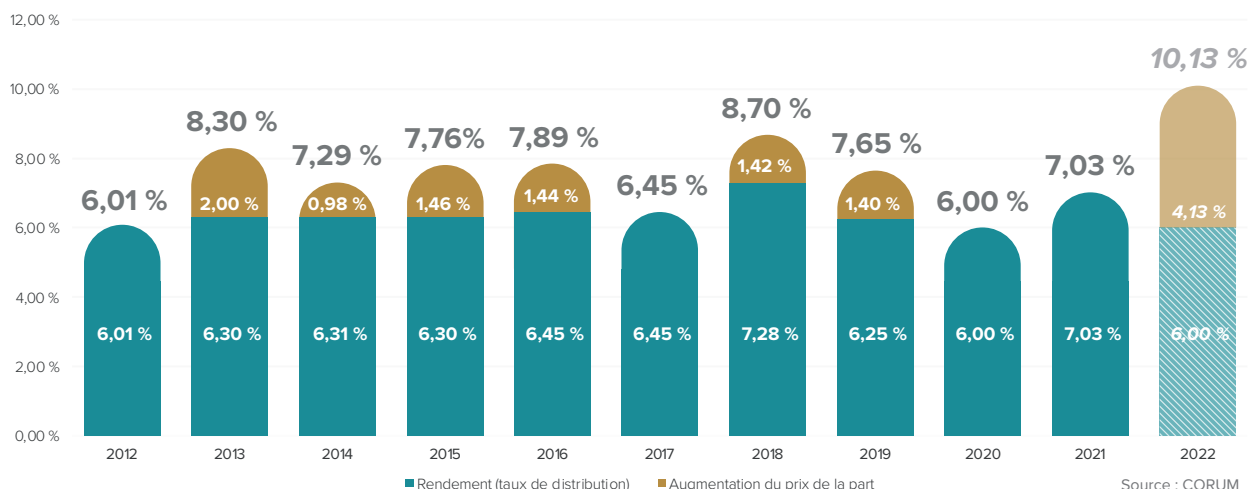
## L'ESSENTIEL



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

## LA PERFORMANCE RÉELLE DE VOTRE SCPI CORUM ORIGIN

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



Pour 2022, le rendement prévisionnel est calculé par rapport à l'objectif de rendement annuel non garanti de 6 %. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

# L'ÉDITORIAL



## SOUTENIR VOTRE POUVOIR D'ACHAT

*Quelle réponse face à l'inflation galopante et à la hausse des taux d'intérêt ? La performance de vos placements. Dividendes mensuels, plus-values sur les ventes d'immeubles, augmentation du prix de part : nous déployons tout l'arsenal pour dynamiser concrètement votre épargne.*

Par Frédéric Puzin,  
Fondateur du groupe CORUM

Nous y voilà... La planète est entrée dans une nouvelle ère d'inflation, telle que nous n'en avons plus connue depuis le milieu des années 80. Au 30 juin, la France enregistrait 5,8 % d'inflation sur un an\*, du jamais vu depuis septembre 1985. Aux Etats-Unis, elle frôle déjà les 9 % ! Et la flambée des prix est loin de se calmer. L'explication ? Une demande repartie de plus belle lorsque la crise sanitaire a lâché un peu de lest, tandis que l'offre, elle, n'était pas au rendez-vous. C'est la loi du marché : quand la demande est plus forte que l'offre, les prix montent. CQFD. La guerre en Ukraine et les pénuries mondiales de matières premières qu'elle a enclenchées ou accentuées, n'ont fait qu'amplifier le phénomène.

Pour contrer l'inflation, les banques relèvent leurs taux d'intérêt, en cohérence avec la politique des banques centrales. Pourquoi ? Parce qu'augmenter les taux d'intérêt permet de renchérir le coût de l'endettement et donc de freiner l'accès au crédit pour les ménages et les entreprises.

Conséquence : un ralentissement de la consommation et des investissements. Mais il y a une limite à la hausse des taux d'intérêt : les états sont eux-mêmes très endettés... Ils vont avoir du mal à supporter une hausse des taux dans leurs propres budgets. Un vrai nœud gordien ! En attendant, emprunter commence à coûter plus cher et le pouvoir d'achat des ménages s'érode.

### Bien vendre et bien acheter

Comment vous aider à préserver et à améliorer votre pouvoir d'achat ? C'est la question qui nous anime quotidiennement. Nos solutions sont construites en ce sens : vous servir la meilleure performance possible, idéalement supérieure à l'inflation. De cette façon, lorsque les taux d'intérêt remontent, ils ne grignotent pas entièrement votre rendement. Illustration avec votre SCPI qui vous a distribué un rendement de 7,03 %\*\* en 2021, supérieur donc à son objectif de 6 %\*\*.

CORUM Origin ne se contente d'ailleurs pas de vous verser chaque mois des dividendes potentiels. Des plus-values sur ventes d'immeubles viennent compléter la performance. Au menu ce trimestre, c'est donc fromage et dessert ! Votre SCPI a en effet encore cédé plusieurs biens : la seconde partie d'un portefeuille d'hôtels B&B dont la moitié avait déjà été vendue en décembre 2021, ainsi que des bureaux à Nantes.

\*Source : Insee

Ces opérations ont été l'occasion de vous partager mi-juin une plus-value globale de 4,8 M€.

Parallèlement au rythme élevé de ventes depuis la fin 2021, nous devons anticiper le réemploi des fonds et l'utilisation de la future collecte. Ce trimestre, elle a acquis des bureaux à Galway en Irlande (21 M€), 6 immeubles en Italie (pour un total de 49 M€), tous loués à la banque Intesa SanPaolo et un bien dans un centre commercial du centre-ville de Valence en Espagne (12 M€). Notre capacité à acheter, même en cette période de l'année habituellement calme, confirme notre crédibilité d'investisseur sur le marché, y compris pour des montants importants. Et notre avance sur le calendrier nous assure une position confortable pour nos prochains achats.

### Gare à la performance globale...

Cerise sur le gâteau ce trimestre, une augmentation du prix de la part de CORUM Origin vient renforcer la performance de votre épargne. Le 1<sup>er</sup> avril dernier, nous avons en effet revalorisé le prix de part de votre SCPI de 4,1 %. Il s'agit de la septième hausse en dix ans pour CORUM Origin (+13,5 % en dix ans).

La revalorisation du prix de part cristallise dans votre poche la création de valeur du patrimoine de votre SCPI. En clair, la valeur des immeubles augmente, il est donc normal que vous en profitiez concrètement, et seule l'augmentation du prix de part permet de le faire. Augmenter le prix de part n'est toutefois pas neutre pour les gérants de SCPI : à niveau de dividende distribué équivalent, la revalorisation fait baisser mécaniquement le rendement de la SCPI. Car servir 4 % de rendement sur la base d'une valeur de part de 105 plutôt que de 100 revient à servir 3,8 % de rendement et non plus 4 %. Ainsi, plus le prix de part s'élève, plus il devient compliqué de tenir les objectifs de performance. Pas étonnant que tous les gérants ne jouent pas le jeu...

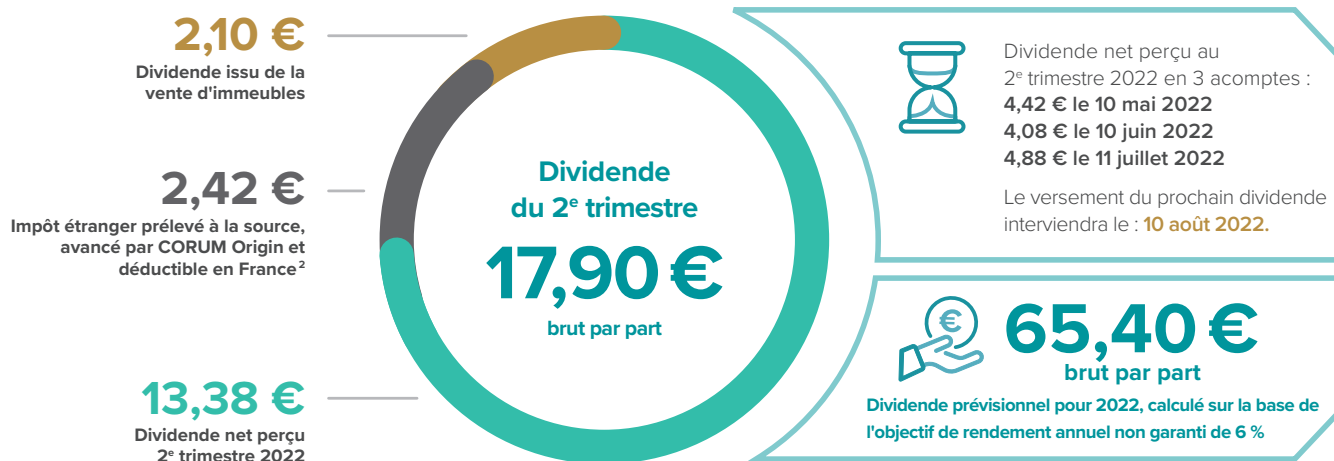
Je le déplore. Tout comme je déplore que le monde des SCPI tente d'imposer un nouvel indicateur – la « performance globale » – permettant aux SCPI d'annoncer des performances en hausse sur la seule base d'une hausse de valeur de leur patrimoine, même si celle-ci n'est pas répercutée dans votre poche via l'augmentation du prix de part. En d'autres termes : on tente de nous faire prendre des vessies pour des lanternes ! Tâchons de nous en souvenir dans quelques mois, lors de la publication des résultats annuels des SCPI... !

\*\*net de frais de souscription et de gestion

# 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



**42 002 ASSOCIÉS**

dont **1 184** qui ont rejoint la communauté des associés CORUM Origin ce trimestre.

**50 138**

parts augmentant le capital

**6 164**

parts vendues et compensées par de nouveaux associés

**342**

parts vendues entre épargnants

**0**

part en attente de retrait

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	30/06/2022	31/12/2021
Capitalisation* (en prix de souscription)	2 446 M€	2 214 M€
Capital nominal*	1 858 M€	1 751 M€
Nombre de parts	2 154 821	2 030 869
Nombre d'associés	42 002	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>	<i>137,21 €</i>

## 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 juin 2022)



**146**

Nombre d'immeubles



**297**

Nombre de locataires



**6,39 ANNÉES**

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

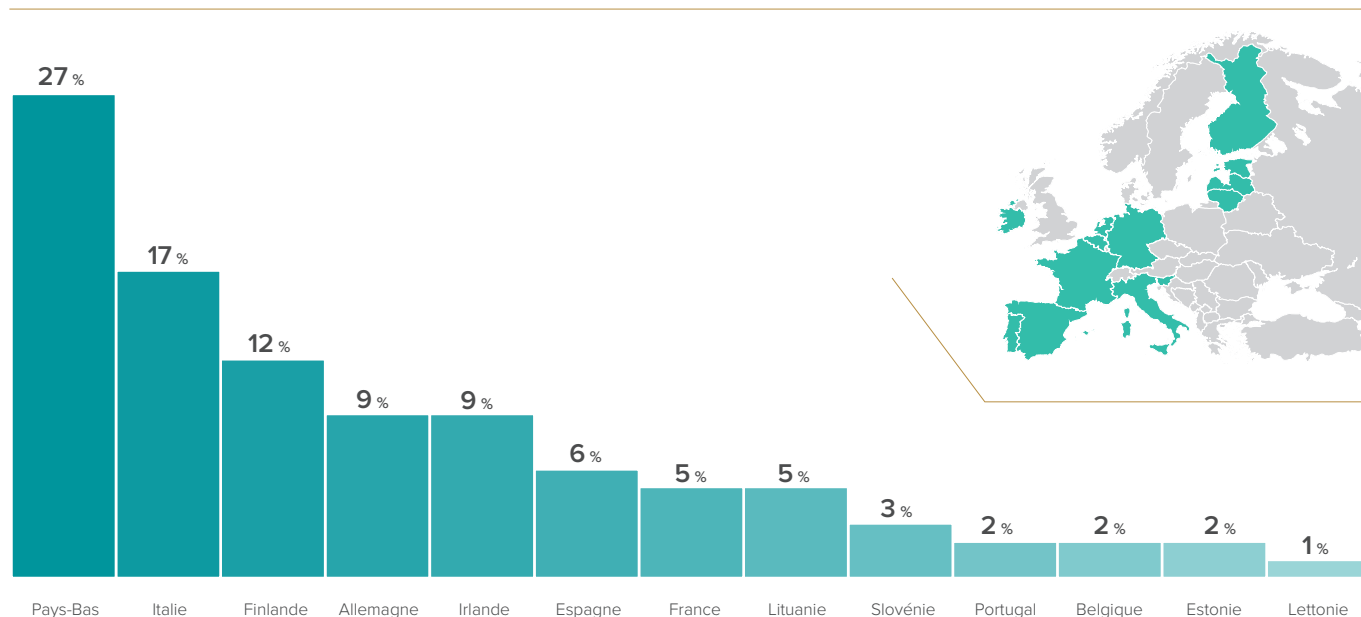


**1 385 362 m<sup>2</sup>**

Superficie totale (dont superficie vacante : 73 878 m<sup>2</sup>)

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

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



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

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



**44 %**

BUREAU



**34 %**

COMMERCE



**10 %**

HÔTELLERIE



**6 %**

ACTIVITÉ



**5 %**

LOGISTIQUE



**1 %**

SANTÉ

## TAUX D'OCCUPATION

(au 2<sup>e</sup> trimestre 2022)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

**96,10 %**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

**94,67 %**

- Dont **0,01 %** de loyers sous franchise
- **3,90 %** en recherche de locataires

**Locaux vacants : (34 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>)
- 4 à Hambourg (4 583 m<sup>2</sup>)
- 3 à Yecla (38 245 m<sup>2</sup>)
- 1 à Joyce's Court (146 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>)
- 3 à Dublin Classon (386 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>)
- 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>)
- 3 à Neu-Isenburg (1 089 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- 2 à Parc Faraday (377 m<sup>2</sup>)
- 2 à Hoofddorp - Red Office (673 m<sup>2</sup>)

**Deux ventes au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2022**

1. Dont libération au 2<sup>ème</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.

## IRLANDE

### MULTI-LOCATAIRES

### GALWAY

ACQUIS LE 25 MAI 2022

Prix de l'acquisition : 21 M€  
Rendement à l'acquisition : 7,3 %

Surface : 15 011 m<sup>2</sup>  
Typologie : Industrie & Bureau

Durée du bail restant à courir : 7,7 ans  
Locataires : HID Global Ireland et Avaya International



Le bâtiment est situé à proximité du centre de Galway, « cœur économique » de la côte ouest irlandaise et 4<sup>e</sup> plus grande zone urbaine d'Irlande. L'immeuble, construit dans les années 80, a été rénové à plusieurs reprises et se compose désormais de deux parties distinctes. La première est utilisée pour les activités industrielles et les bureaux du locataire HID Global, une entreprise leader dans le domaine des technologies et solutions liées à la sécurité et aux contrôles d'accès

physiques et numériques. Elle s'est installée dans cet immeuble afin d'en faire l'un de ses centres d'excellence. HID est actuellement en train de finaliser un grand plan de rénovation commencé en 2019, après la signature d'un bail de 15 ans. La deuxième partie de l'immeuble est composée exclusivement de bureaux, loués à Avaya depuis 2010. Il s'agit d'une société spécialisée dans les solutions de communication destinées aux entreprises.

## IRLANDE

### MULTI-LOCATAIRES

### SHANNON

ACQUIS LE 10 JUIN 2022

Prix de l'acquisition : 16 M€  
Rendement à l'acquisition : 6,9 %

Surface : 7 366 m<sup>2</sup>  
Typologie : Bureau

Durée du bail restant à courir : 4,7 ans  
Locataires : Intel, Digital River, et Wipro Outsourcing



Le bâtiment est situé à proximité du centre-ville de Shannon, une ville localisée dans l'ouest de l'Irlande. Elle a son propre aéroport et bénéficie d'une zone franche, un espace offrant un régime fiscal privilégié. L'immeuble, nommé Dromore House, a été construit en 2000 et est occupé à 86 %. Cette situation a permis de négocier, lors de l'acquisition, une remise correspondant à la part de l'immeuble non occupée. Ceci nous permettra d'augmenter le rendement de

l'immeuble, une fois que cet espace sera loué. Le locataire principal est Intel, leader mondial dans le domaine des microprocesseurs. Le Groupe y a basé son campus de recherche et développement. Digital River, un acteur mondial de services de paiements en ligne, est le second. Et le troisième est la société WiPro, une multinationale de services de conseil en informatique et en architecture des systèmes d'information

## ESPAGNE

### MULTI-LOCATAIRES

### VALENCE

ACQUIS LE 30 JUIN 2022

Prix de l'acquisition : 12 M€  
Rendement à l'acquisition : 9,7 %

Surface : 3 774 m<sup>2</sup>  
Typologie : Bureau

Durée du bail restant à courir : 2 ans  
Locataires : C&A, JD sport et Sprinter



Les trois locaux commerciaux acquis sont situés dans le centre de Valence, au sein d'un centre commercial construit en 1982 : Nuevo Centro. Il est l'un des plus plébiscités de la ville, avec plus de 12 000 000 de visiteurs par an. La chaîne belgo-germano-hollandaise de magasins de vêtements C&A en est l'un des trois locataires. Elle compte 1 500 magasins à travers le monde et emploie environ 35 000 personnes. En 2020, le total des ventes de l'entité

espagnole s'élève à 310 M€. Le deuxième locataire, JD Sports est une entreprise britannique de vêtements sportifs, cotée à la bourse de Londres. Elle compte 3 300 magasins dans le monde et emploie environ 34 000 personnes. En 2020, le total des ventes en Espagne s'élève à 172 M€. Sprinter, le troisième locataire, est une chaîne espagnole créée en 1995 et spécialisée dans la vente de vêtements sportifs. Depuis 2011, elle a été rachetée par JD Sports.

# 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

## CAPRI / NAPLES / ANCÔNE / REGGIO D'ÉMILIE / LECCO / RAVENNE



Prix de l'acquisition : 49 M€  
Rendement à l'acquisition : 7,5 %

Surface : 14 362 m<sup>2</sup>  
Typologie : Bureau

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

CORUM Origin a acquis 6 établissements qui viennent compléter l'achat des 3 immeubles à Vicence, Trévise et Pescara le 11 mars dernier. Ces acquisitions s'intègrent dans l'achat d'un portefeuille de 10 établissements, tous situés en Italie et loués au groupe bancaire international italien Intesa Sanpaolo. Les 6 établissements ont été acquis en 4 temps : le 4 mai à Capri, Naples et Ancône pour 32 M€, le 13 mai à Reggio d'Émilie pour 5 M€, le 18 mai à Lecco pour 4 M€ et le 31 mai à Ravenne pour 7 M€. Ils sont situés dans des villes de premier plan, bien desservies par les transports privés et publics. Tous les bâtiments sont agencés de façon similaire :

une agence bancaire au rez-de-chaussée, des bureaux aux étages supérieurs et un coffre-fort et des espaces d'archives au sous-sol. Le locataire, Intesa Sanpaolo, est l'un des premiers groupes bancaires européens. 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). 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.



# LES VENTES

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

## ESPAGNE

### B&B HOTELS

Acquis le : 11 mai 2017  
Cédé le : 31 mai 2022

Prix de cession : 34 M€  
Plus value : 5 M€

CORUM Origin avait annoncé la vente de huit hôtels en Espagne pour 49 M€. Quatre d'entre eux ont été vendus en décembre dernier, et les quatre autres ont été cédés en mai pour 34 M€. Cette cession démontre ainsi que le marché immobilier de l'hôtellerie, donné pour moribond depuis quelques années, offre de belles opportunités.

## FRANCE

### TECHNOPARC

Acquis le : 30 mai 2016  
Cédé le : 8 juin 2022

Prix de cession : 789 K€  
Moins value : 311 K€

L'immeuble de bureaux que nous détenons au sein du Technoparc de l'Aubinière à Nantes était vacant depuis 2018, le marché locatif étant relativement compliqué sur la zone. De plus, les charges liées à l'entretien de cet immeuble étaient élevées, il nous a donc paru opportun de le vendre malgré la moins-value.

# LES FRAIS RELATIFS À LA GESTION DE VOTRE ÉPARGNE

(au 30/06/2022)

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 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 notamment), 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

0 €

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

## Commissions de cession des immeubles

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

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 % du montant HT des travaux 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 au 1<sup>er</sup> avril 2022 : 2 154 821 parts \* 1 135 = 2,446 milliards d'euros.

**Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le montant nominal d'une part : 2 154 821 parts \* 862 = 1,858 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).

### 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 11,96 % 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 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. L'assemblée générale de CORUM Origin s'est tenue le 19 avril 2022, faute de quorum, elle a été convoquée une seconde fois le 10 mai 2022. L'ensemble des résolutions a été approuvé.

### 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 devez 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

CORUM Origin, siège social : 1 rue Euler - 75008 Paris - RCS Paris 749 907 507, immatriculée le 28 février 2012 - Capital social initial : 950 786 € - Capital social au 30 juin 2022 : 1 858 362 394 €  
Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information : n° 12-17 en date du 24 juillet 2012. Société de gestion : CORUM Asset Management agréée par l'AMF le 14 avril 2011 sous le n° GP-1100012, agréée au titre de la directive AIFM

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