

# CORUM ORIGIN

# LE FIL D'ACTUALITÉS

4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2022 VALIDE DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 31 MARS 2023

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

**6,88 %**

Rendement 2022\*  
(taux de distribution)

**7,06 %**

Taux de rentabilité interne\*  
sur 10 ans

### MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS

**45 M€**

au 4<sup>e</sup> trimestre 2022

### DIVIDENDE ANNUEL

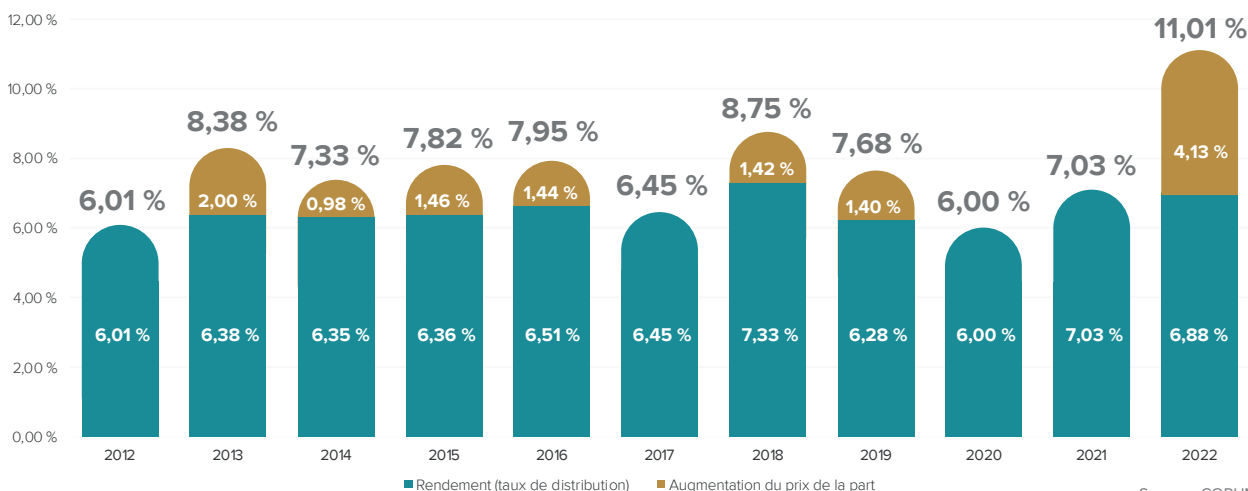
**75,01 €**

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.



Source : CORUM

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# L'ÉDITORIAL



## UNE PERFORMANCE EN LIGNE AVEC L'OBJECTIF DE 6 % !

*En 2022, CORUM Origin vous a délivré un rendement de 6,88 %, en ligne avec son objectif de 6 % tenu depuis maintenant 11 ans. Mais surtout, ce rendement est supérieur à l'inflation de 5,2 % constatée en France en 2022<sup>1</sup>. Si l'on y ajoute l'augmentation du prix de part de 4,1 % réalisée le 1<sup>er</sup> avril dernier, la performance réelle de votre SCPI dépasse même les 11 %.*

Par Frédéric Puzin,  
Fondateur de CORUM L'Épargne

Revenons un peu en arrière : en 2021, votre SCPI signait un record de plus-values sur une année avec 9 ventes réalisées, permettant de vous redistribuer 27,5 millions d'euros au titre des gains sur les reventes d'immeubles. En 2022, CORUM Origin a poursuivi sur cette lancée, avec plus de 31 millions d'euros de plus-values qui vous ont été intégralement reversés, pour 3 ventes. Douze ans après son lancement, votre SCPI continue donc de faire vivre son patrimoine et de tirer parti des opportunités qui se présentent. Illustration avec la vente ce trimestre d'un immeuble à Francfort qui signe au passage un nouveau record : celui de la plus grosse plus-value enregistrée par CORUM pour la vente d'un seul immeuble, près de 24 millions d'euros !

### Plus-value record pour un seul immeuble

En 2015, reconnaissons-le, l'acquisition de ce bâtiment avait suscité un certain scepticisme de la part des experts du marché des SCPI. D'une part, le locataire, la Deutsche Bank, venait de subir une perte massive suite à la crise financière grecque ; d'autre part, cet immeuble représentait à lui seul 15,8 % du patrimoine de votre SCPI (contre 3,6 % à fin 2021). L'achat paraissait donc risqué... Les gérants de CORUM avaient quant à eux une tout autre vision ! Le rendement au moment de l'achat<sup>2</sup> de 7,4 %, les possibilités de valorisation de l'immeuble et les perspectives offertes par la première banque allemande les avaient convaincus de l'opportunité de cette acquisition. Alors, quand la situation a fait d'eux les seuls acheteurs face au vendeur, leur permettant de négocier le prix d'achat dans les meilleures dispositions, ils se donnaient les conditions d'une revente fructueuse quelques années plus tard. Les faits leur donnent raison !

L'immeuble a tout d'abord permis de dégager environ 45 millions d'euros de loyers pendant les sept ans de sa détention, soit une rentabilité moyenne sur la période<sup>3</sup> de 11,25 % par an. C'est bien d'abord le locataire qui crée de la valeur dans un immeuble ! Puis au moment de préparer sa revente, les gérants ont perçu l'intérêt de céder l'immeuble à un investisseur spécialisé dans le domaine des « data centers » (entreprise proposant des services de stockage et de gestion de données informatiques), plutôt qu'à un investisseur immobilier traditionnel. Alors qu'eux-mêmes étaient le seul acheteur au moment de l'acquisition, les gérants ont orchestré pour la revente une compétition entre plusieurs opérateurs du secteur : rien de génial, mais une façon simple d'obtenir le meilleur prix ! C'est finalement une entreprise américaine qui a remporté la vente au prix de 95 millions d'euros, permettant à CORUM Origin d'engranger une plus-value de près de 24 millions d'euros ! Frais déduits, 18,5 millions d'euros vous ont été redistribués. De quoi gonfler vos dividendes et embellir vos étrennes ! Bien vendre commence par bien acheter : peu d'espoir de plus-value si l'immeuble a été acheté trop cher... En l'occurrence, votre SCPI a aussi

saisi des opportunités d'acquisition en 2022, avec 22 nouveaux immeubles entrés dans son patrimoine. Dernier achat en date, un immeuble du centre-ville de Bruxelles, loué au gouvernement flamand. Avec un prix d'achat de plus de 170 millions d'euros, cette opération d'envergure est la plus importante jamais signée par CORUM Origin et illustre sa force de frappe sur le marché européen à un moment où les acheteurs se font plus rares... et donc les affaires intéressantes plus nombreuses sur le marché ! La hausse des taux d'intérêt et la baisse des financements par les banques ne sont pas étrangères à cette situation. L'avantage de CORUM Origin dans ce contexte ? Pouvoir compter sur la vitalité de votre épargne.

### 6,88 % de rendement

Dans le contexte d'inflation justement, notre responsabilité chez CORUM consiste à faire en sorte que votre épargne reste gagnante. La bonne nouvelle, c'est que les conditions étaient réunies pour actionner cette année tous les leviers de performance de votre SCPI. Outre la perception de plus-value, CORUM Origin vous a versé chaque mois les loyers de ses immeubles. Une fois encore, avec un rendement de 6,88 % en 2022, l'objectif de 6 % qu'elle s'était fixé il y a près de douze ans a été dépassé. Cette tenue dans la durée s'explique par la stratégie opportuniste de CORUM Origin qui sélectionne judicieusement les immeubles partout en zone euro, et qui, surtout, choisit des locataires en mesure de payer les loyers. Par ailleurs, CORUM Origin a augmenté le 1<sup>er</sup> avril dernier son prix de part de 4,1%, en lien avec la hausse de valeur de son patrimoine. Preuve de la qualité des immeubles détenus. Preuve aussi que les gérants de CORUM sont confiants malgré le contexte économique, après deux années de pandémie durant lesquelles ils avaient préféré jouer la prudence et stopper les revalorisations du prix de part, alors même que les immeubles avaient pris de la valeur selon les experts indépendants chargés de les estimer.

Loyers versés + plus-values redistribuées + appréciation du patrimoine via la réévaluation du prix de part de votre SCPI : ce qui importe, c'est que toute la création de valeur produite par votre épargne atterrisse concrètement dans votre poche. Cela s'appelle la performance réelle, à ne pas confondre avec l'indice de performance globale affiché par certaines SCPI, qui inclut la hausse de valeur des immeubles même si celle-ci n'est pas effectivement répercutée entre les mains des épargnants via l'augmentation du prix de part. En l'occurrence, votre SCPI vous a servi une performance réelle de 11 % pour 2022 : cela correspond vraiment à ce que vous a rapporté votre épargne sur l'année. Poursuivons dans cette direction l'an prochain, grâce à vous et aux 100 000 autres épargnants qui nous font confiance !

Toute l'équipe se joint à moi pour vous souhaiter une belle année 2023 !

<sup>1</sup> Source : Insee, moyenne annuelle sur l'ensemble de l'année 2022

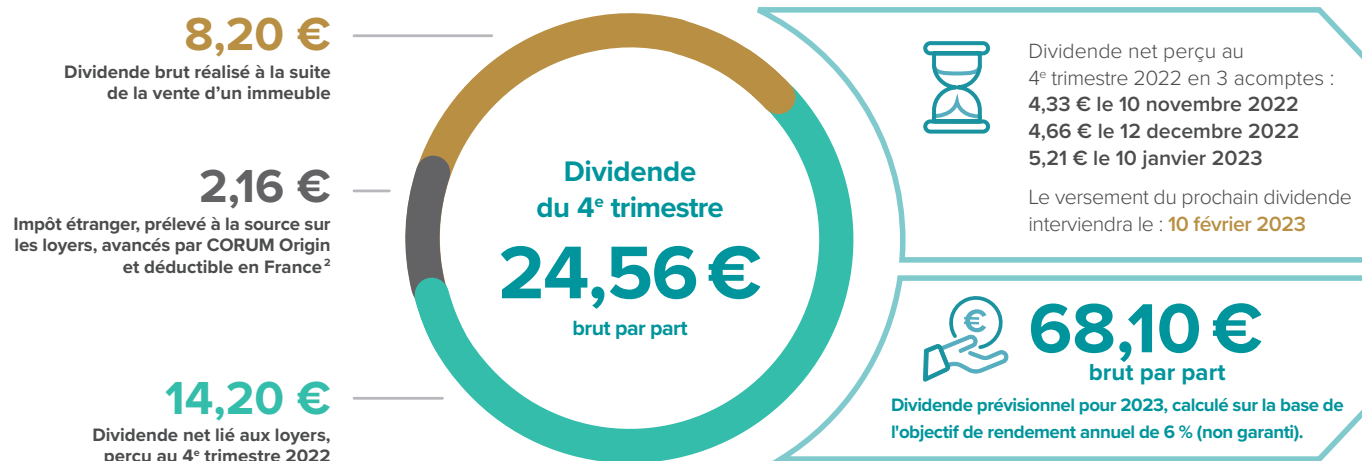
<sup>2</sup> Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne préjuge pas de sa performance annuelle.

<sup>3</sup> TRI : taux de rentabilité interne

# LES PERFORMANCES

Les chiffres cités concernent les années écoulées et les performances passées ne préjugent pas des performances futures de CORUM Origin. Comme tout investissement immobilier, le capital n'est pas garanti et la valeur de la part de CORUM Origin ainsi que les revenus qui y sont attachés peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

## DIVIDENDE PAR PART<sup>1</sup>



## ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI



## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	31/12/2022	31/12/2021
Capitalisation* (en prix de souscription)	2 590 M€	2 214 M€
Capital nominal*	1 967 M€	1 751 M€
Nombre de parts	2 281 547	2 030 869
Nombre d'associés	45 256	39 020

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

<b>Une part (frais et commission de souscription inclus)</b>	<b>1 135,00 €</b>
Nominal	862,00 €
Prime d'émission	273,00 €
<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 €
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

(31 décembre 2022)



**152**

Nombre d'immeubles



**331**

Nombre de locataires



**6,38 ANNÉES**

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

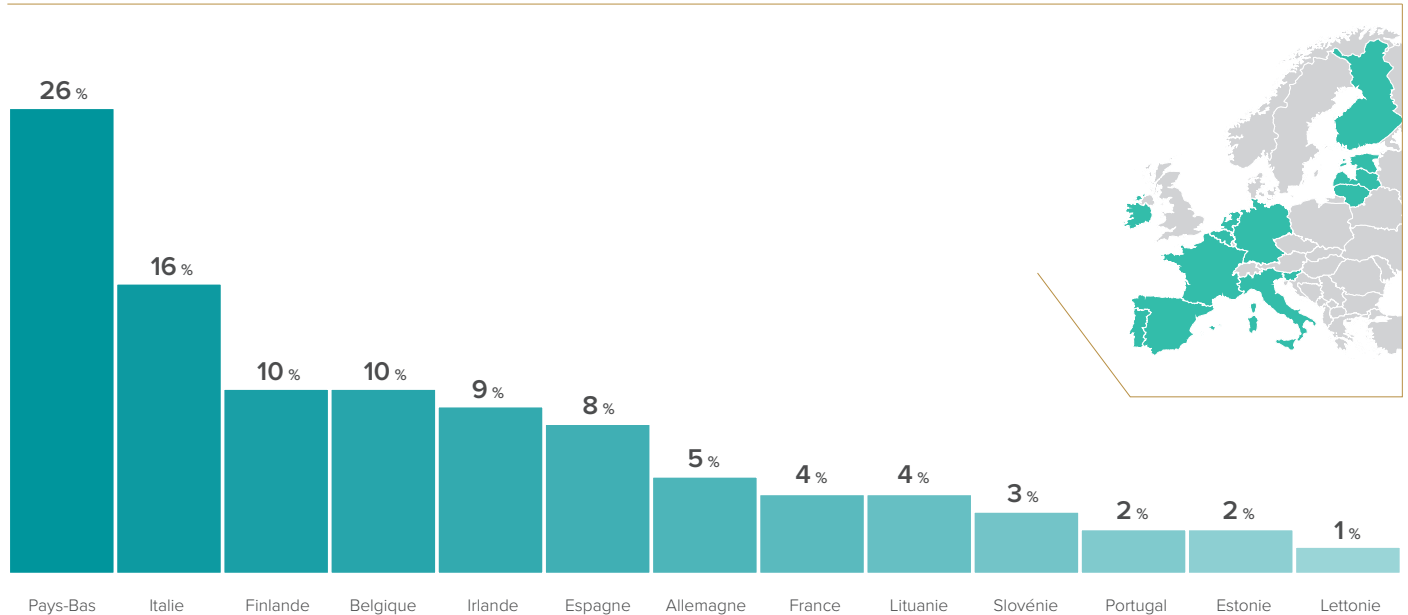


**1 452 468 m<sup>2</sup>**

Superficie totale (dont superficie vacante : 65 211 m<sup>2</sup>)

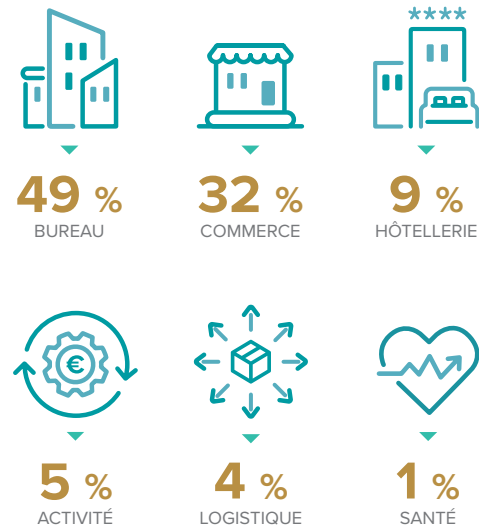
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(31 décembre 2022, % de la valeur vénale)



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(31 décembre 2022, % de la valeur vénale)



## TAUX D'OCCUPATION

(au 4<sup>e</sup> trimestre 2022)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

**96,66 %**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

**95,51 %**

- Dont **0,04 %** de loyers sous franchise
- **3,34 %** en recherche de locataires

**Locaux vacants : (29 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 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>)
- 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 (684 m<sup>2</sup>)
- 1 Villadecans Brasil (77 m<sup>2</sup>)

**1 vente au cours du 4<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.

## IRLANDE

### MULTI-LOCATAIRES

### TULLAMORE

ACQUIS LE : 15 DÉCEMBRE 2022

Prix de l'acquisition : 20 M€  
Rendement à l'acquisition : 8,3 %

Surface : 15 700 m<sup>2</sup>  
Typologie : Commerce

Durée du bail restant à courir : 6,4 ans  
Locataires : Woodies, Brand Max,...



Ce centre commercial est situé dans la ville de Tullamore au centre de l'Irlande, à 100 km à l'ouest de Dublin. La ville, qui compte environ 15 000 habitants, est considérée comme la capitale administrative de la région. L'ensemble immobilier, composé d'une dizaine d'enseignes, est connu sous le nom de « Tullamore Retail Park ». Construit en 2004, il s'étend sur 15 700 m<sup>2</sup> et propose à ses visiteurs un large choix d'articles ménagers, de jardinage, d'équipements électriques et sportifs. Les locaux sont entièrement loués à 10 entreprises dans le cadre de baux « triple net » au cours desquels tous les travaux et charges seront supportés par les locataires.

Parmi les 10 locataires, les deux principaux sont Woodies, le premier détaillant de bricolage en Irlande et Brand Max, une grande marque de mode discount du pays. On y compte également la célèbre chaîne américaine de restauration rapide Burger King avec un service « drive », qui permet d'augmenter la fréquentation du centre commercial. Les autres occupants sont des enseignes nationales, dont le rayonnement grandit à l'international. Parmi lesquelles Homesavers, qui propose une large gamme de produits de maison ou encore Argos, qui commercialise des produits allant du jardin aux jeux vidéo et à l'électronique.

## PAYS-BAS

### POLICE NATIONALE NÉERLANDAISE

### ROTTERDAM

ACQUIS LE : 19 DÉCEMBRE 2022

Prix de l'acquisition : 43 M€  
Rendement à l'acquisition : 7,4 %

Surface : 16 392 m<sup>2</sup>  
Typologie : Bureau

Durée du bail restant à courir : 3,6 ans  
Locataire : Police Nationale Néerlandaise



L'immeuble se trouve dans le quartier d'Alexander à 8 km au nord du centre-ville de Rotterdam. Il s'agit de la deuxième plus grande ville des Pays-Bas, après Amsterdam. Elle est notamment connue pour avoir le plus grand port d'Europe, qui est aussi l'un des plus grands au monde.

Construits en 1987, les locaux ont été entièrement rénovés en 2016. La Police Nationale Néerlandaise en est l'unique occupant.

Directement reliée au Ministère de la Sécurité et de la Justice Néerlandaise, elle emploie 65 000 personnes dont 51 000 officiers et 14 000 agents administratifs. Cet immeuble est l'une des trois implantations « multi-services » de la Police Nationale aux Pays-Bas. Environ 1 000 employés sont présents sur ce site qui accueille principalement le service dédié à la gestion des ressources humaines.

# 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.

## BELGIQUE

### COMMUNAUTÉ FLAMANDE

## BRUXELLES

ACQUIS LE : 28 DÉCEMBRE 2022

**Prix de l'acquisition :** 173 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 8 %

**Surface :** 46 000 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau

**Durée du bail restant à courir :** 9,3 ans  
**Locataire :** Communauté Flamande



L'achat de cet immeuble marque une nouvelle étape dans le développement de CORUM Origin. Il s'agit du premier investissement dépassant 100 millions d'euros. Il démontre la maturité de votre SCPI et sa capacité à réaliser des acquisitions d'envergure à un rendement permettant d'atteindre l'objectif de 6 % de rendement de votre SCPI. L'immeuble, nommé « Hendrik Conscience », est situé dans le Quartier Nord de Bruxelles, à 300 m de la Gare de Bruxelles-Nord, l'une des plus fréquentées de Belgique. Le quartier est connu pour accueillir l'une des principales zones de bureaux du pays avec environ 1,5 million de m<sup>2</sup> d'espaces de travail. De nombreuses entreprises

internationales et administrations y sont présentes, parmi lesquelles Allianz, Engie ou encore la Commission Européenne. L'immeuble a été construit en 1999 pour les besoins de la Communauté Flamande qui y a installé ses bureaux depuis la construction. Il a été entièrement rénové entre 2017 et 2021 afin de répondre aux standards modernes de qualité de vie au travail, et ce notamment à travers l'obtention d'une certification environnementale BREEAM « Excellent Renovation ». La Communauté Flamande, une des trois communautés constitutionnelles de la Belgique, occupe l'immeuble depuis sa construction en 1999 et en est l'unique locataire. De nombreux services de la municipalité y sont présents.

# LES VENTES

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

## ALLEMAGNE

### EUROPARK

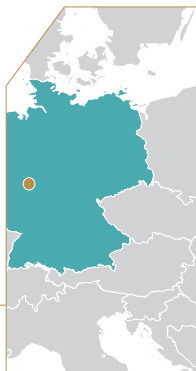
## FRANCFORT

CÉDÉ LE : 20 DÉCEMBRE 2022

**Acquis le :** 25 octobre 2015  
**Prix d'acquisition :** 71 M€

**Prix de cession :** 95 M€  
**Plus-value :** 24 M€

**Locataire :** Europark



CORUM Origin a cédé un immeuble à Francfort pour un montant de 95 millions d'euros nets vendeur. L'opération permet de dégager une plus-value record de 24 millions d'euros, soit 18,5 millions d'euros nets de frais. Celle-ci a été entièrement redistribuée aux épargnants selon leur nombre de parts investies dans CORUM Origin. Loué depuis sept ans à la Deutsche Bank, cet immeuble de bureaux faisait partie du patrimoine de la SCPI depuis 2015. Son acquisition avait suscité un certain scepticisme sur le marché : d'une part, la banque venait d'encaisser une perte importante suite à la crise financière grecque, et d'autre part cet immeuble de 71 millions d'euros pesait lourd dans le patrimoine de

la SCPI. Les gérants de CORUM avaient pourtant affiché leur confiance dans la première banque d'Allemagne, qui présentait des fondamentaux solides et avait pris les mesures nécessaires pour rétablir sa rentabilité. Pour sa revente, les gérants ont perçu l'opportunité de mettre en compétition des sociétés spécialisées dans l'hébergement de « data centers » (centres de données). C'est finalement un investisseur américain qui a emporté la vente. Cette vente intervient aussi dans l'optique d'évacuer de façon anticipée un futur risque locatif, le bail avec la Deutsche Bank arrivant à échéance d'ici deux ans.

# LES FRAIS RELATIFS À LA GESTION DE VOTRE ÉPARGNE

(au 31/12/2022)

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).



**Commissions de cession des immeubles**

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

Ils rémunèrent :

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

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

## Avertissements

**Acheter des parts de SCPI CORUM Origin est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans. Contrairement au livret A par exemple, ce placement comporte des risques. Il existe tout d'abord un risque de perte en capital. De plus, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Nous précisons que CORUM Asset Management ne garantit pas le rachat de vos parts. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

## Conditions de souscription à l'augmentation de capital

La société de gestion perçoit de la SCPI, lors des augmentations de capital, une commission de souscription de 11,964 % TTI (toutes taxes incluses) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Les souscriptions sont reçues jusqu'à concurrence du capital plafond statutaire, fixé à 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 31 décembre 2022 : 2 281 547 parts \* 1 135 € = 2,590 milliards d'euros.

**Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le montant nominal d'une part : 2 281 547 parts \* 862 € = 1,967 milliards 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, 0,94 % en 2022) divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM Origin.

**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).