

LE FIL D'ACTUALITÉS

4^{ème} TRIMESTRE 2023 - DONNÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023

VALIDE DU 1ER JANVIER AU 31 MARS 2024

N° 47

CORUM
ORIGIN

publié le 17 janvier 2024



L'ÉDITORIAL

Par Frédéric Puzin,

Fondateur de CORUM L'Épargne



Les propos tenus dans cet éditorial apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur ; ils ne constituent pas un conseil en investissement.

FAUT-IL ENCORE INVESTIR EN SCPI ?

Peut-être avez-vous lu dernièrement dans la presse des articles où les journalistes s'interrogeaient sur l'opportunité d'investir en SCPI. Peut-être que les mois de hausse, puis la baisse depuis quelques semaines, des taux d'intérêt vous interrogent. Peut-être même que certains de vos autres placements ont vacillé en 2023. Face à ces préoccupations bien légitimes, permettez-moi de vous partager quelques idées.

L'immobilier, un placement comme un autre

Soyons clairs, chez CORUM, nous n'avons pas une vision romantique de l'immobilier. Je le répète depuis plus de douze ans : l'immobilier n'a jamais constitué une valeur refuge, n'en déplaie à ses champions... Il est faux de croire que le marché immobilier se suffit à lui-même et qu'il fonctionne en parfaite autonomie, déconnecté de la réalité économique et financière. Non : un immeuble ne vaut rien en soi. C'est le locataire qui, en payant le loyer, fait sa valeur à la fin de la journée. Vous serez d'accord avec moi : un vendeur « Gourmand » n'empêchera jamais des acheteurs « Empressés » d'entrer en compétition et de faire monter les enchères sur l'immeuble qu'il vend. Et un acheteur « Avisé » n'aura pas d'état d'âme à réaliser une bonne affaire face à un vendeur « Pressé » qui n'a pas d'autre acquéreur sous la main. Jusqu'à rien de nouveau me direz-vous... Certes, un immeuble, c'est concret et c'est cela qui rassure. Comparé à une action par exemple, l'immeuble est une valeur tangible, palpable. De là naît toute la confusion, savamment entretenue, avec la notion de valeur « refuge »... Car en réalité, la valeur et le rendement d'un immeuble varient dans le temps. Prenez justement son rendement : il correspond au revenu que l'immeuble génère par rapport à l'investissement que vous avez effectué. C'est un simple rapport entre le loyer payé par le locataire et le prix auquel vous avez acheté l'immeuble. Quant à sa valeur, il ne faut pas la confondre avec son prix... En effet, le vendeur « Gourmand » vendra probablement l'immeuble à un prix supérieur à sa valeur et l'acheteur « Avisé » va sans doute acquérir le sien à un prix inférieur à sa valeur. C'est l'imperfection du marché immobilier, mais c'est aussi ce qui lui donne tout son intérêt. Voilà pourquoi nous considérons, chez CORUM, qu'il faut penser l'immobilier comme n'importe quel autre placement : le Livret A, la bourse, les obligations... ou même comme n'importe quel acte de consommation d'ailleurs. Je fais usage de mon argent, qu'est-ce que j'en attends en retour ? Comment puis-je utiliser efficacement les fluctuations des marchés ? Tout est question de temporalité. Une chose est sûre : faire de l'immobilier pour faire de l'immobilier n'est pas une finalité en soi et ne permet certainement pas de mettre son épargne à l'abri de tout.

La discipline de gestion d'aujourd'hui prépare les performances potentielles de demain

Puisque l'immobilier n'est pas une valeur refuge, il est nécessaire de prendre certaines mesures afin de limiter les risques pour votre épargne. La première des disciplines que nous avons mise en œuvre chez CORUM a été de fixer un objectif de rendement pour chacune de nos SCPI. En l'occurrence, pour CORUM Origin, nous avons estimé en 2012 que l'objectif de vous verser chaque année 6 % de rendement (non garantis) était réalisable. Cet objectif est à la fois une ligne de conduite et un garde-fou : il donne le cap de nos décisions et évite de dériver. Car tenir l'objectif dans le temps implique de faire preuve de rigueur et d'acquiescer uniquement des immeubles réunissant un certain nombre de critères : ils doivent être achetés à un prix compatible avec l'objectif de rendement, ils doivent être occupés par des locataires capables de payer leur loyer et ce sur de longues durées. Il faut également que le moins de dépenses possible reste à la charge du propriétaire, c'est-à-dire

votre SCPI et donc vous-même... Le calcul du rendement se base sur les revenus tirés des potentiels loyers et des éventuelles plus-values en cas de ventes d'immeubles. Mais il existe une autre notion importante pour votre épargne immobilière : la performance réelle. En plus des revenus distribués par la SCPI, la performance réelle intègre une donnée complémentaire : la variation de la valeur de part de votre SCPI, autrement dit, l'évolution de la valeur des immeubles constituant son patrimoine. D'où l'intérêt de limiter les risques qui peuvent peser sur la valeur de ces immeubles et donc, de les acheter au bon prix. C'est la raison pour laquelle nous faisons pratiquer des expertises indépendantes avant chaque acquisition, afin de nous assurer que notre offre de prix est inférieure ou égale à la valeur donnée par l'expert. D'où l'importance également d'adapter la collecte d'épargne de votre SCPI aux réalités de marché : CORUM Origin collecte uniquement l'épargne qu'elle s'estime capable d'investir dans des conditions suffisamment bonnes pour tenir son objectif de performance sur le long terme. Comment cette discipline se traduit-elle concrètement en chiffres, pour vous et votre épargne ?



Vous êtes donc désormais près de 53 000 épargnants au sein de CORUM Origin. Sur l'année, elle a perçu 210 millions d'euros de loyers de la part de ses locataires, ce qui lui a permis de vous servir un rendement¹ annuel de 6,06 % (en tenant également compte des plus-values sur les ventes d'immeubles réalisées en 2023). En moyenne, sur les douze dernières années, elle vous aura donc distribué un dividende de 6,47 %. Quant à la performance réelle moyenne, qui tient compte, en plus des dividendes distribués, de la variation du prix de part (c'est-à-dire de l'impact sur votre épargne de la variation de valeur des immeubles détenus par la SCPI), elle est, sur la même période de douze ans, de 7,54 %. Certes, le prix de part est resté stable en 2023. Mais votre SCPI a déjà eu l'occasion de l'augmenter sept fois depuis sa création. Bien entendu, les performances passées ne présagent pas des performances futures. C'est indéniable. Mais il vrai aussi que souvent les mêmes causes produisent les mêmes effets. Alors partant de ce principe, comptez sur nous pour continuer à mettre à l'avenir toute l'énergie et faire tous les efforts au service de votre épargne.

Épargne immobilière en 2024 : stop ou encore ?

Tout cela est bien beau me direz-vous, mais la vraie question aujourd'hui reste de savoir s'il faut continuer ou non à investir en SCPI en 2024... Revenons un peu en arrière. La hausse des taux d'intérêt depuis 2022 a remis les pendules à l'heure sur le marché immobilier. Pendant la décennie précédente, la baisse des taux d'intérêt avait érodé les rendements immobiliers : en effet, les prix ne cessaient de monter un peu plus chaque année, et surtout beaucoup plus rapidement que les loyers. Or qui dit prix élevés, dit plus de risques pour les investisseurs ! La remontée des taux d'intérêt ne pouvait que conduire au cheminement inverse. En réalité,

La SCPI est un investissement immobilier long terme qui ne présente aucune garantie de performance ni de revenus, un risque de perte en capital, un risque de devises et une liquidité limitée. Le rachat des parts n'est pas garanti. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

la question n'était pas de savoir si les taux allaient remonter, mais quand... Cette certitude que les taux finiraient par remonter a d'ailleurs guidé la démarche de CORUM pendant toute la période de baisse des taux puis de taux nuls. Elle nous a incités à innover, en inventant, il y a douze ans, les SCPI européennes afin d'accéder à plus d'opportunités en termes de prix et de rendements. Elle nous a conduits à limiter les investissements puis à nous détourner des marchés considérés comme les plus chers, telles la France ou l'Allemagne à cette époque. Elle nous a poussés à être opportunistes, à aller chercher les bonnes affaires (selon l'analyse de nos gérants) en Espagne, en Irlande, aux Pays-Bas au début des années 2010, ou encore au Royaume-Uni en 2017 dans l'optique de vous faire profiter de la crise du Brexit (SCPI CORUM XL). Elle nous a amenés à être hyper-diversifiés, afin d'éviter la trop forte prise de risque que constitue la spécialisation sur un seul type d'immeuble ou dans un seul pays. Elle nous a invités à vendre certains immeubles quand il le fallait. Enfin, condition *sine qua non*, elle nous a déterminés à respecter une discipline : limiter la collecte d'épargne quand les prix immobiliers étaient trop chers, car acheter des immeubles dans ces conditions n'aurait pas permis de tenir les objectifs de performance de nos SCPI. Depuis un peu plus d'un mois, nouveau changement de braquet : les taux d'intérêt repartent à la baisse. Le 31 décembre 2021, l'État français empruntait à 10 ans au taux² de 0,14 %. Un an plus tard, ce taux s'élevait à 3,06 %, avec un plus haut à 3,50 % atteint mi-octobre 2023. Mais au 31 décembre 2023, il était redescendu à 2,56 %, une inflexion qui accompagne le recul progressif de l'inflation. Si la remontée des taux d'intérêt avait provoqué la baisse des prix de l'immobilier, le repli des taux devrait à l'inverse, et en toute logique, avoir un impact à la hausse sur ces prix. Toute la question est de savoir quand... Certainement pas avant plusieurs trimestres : comme toujours, le marché immobilier connaîtra une forme d'inertie, il mettra du temps à intégrer la nouvelle donne.

Conséquences ? Il y a aujourd'hui, selon nous, une fenêtre d'opportunités à saisir ! Non seulement les immeubles en vente offrent des rendements élevés au jour de leur achat, mais ils présentent aussi un réel potentiel d'appréciation dans les années à venir si les taux d'intérêt se stabilisent ou poursuivent leur baisse...

Le bon moment, c'est maintenant !

Vous l'avez compris : c'est donc maintenant qu'il faut placer son argent dans l'immobilier. Disons qu'il y a aujourd'hui plus de vendeurs « Pressés » que d'acquéreurs « Empressés »... La période est donc favorable aux acheteurs « Avisés » ! C'est vrai, cela suppose d'accepter l'idée anxiogène d'investir votre épargne dans un moment où le marché immobilier est, selon nous, probablement dans le point bas d'un cycle. Seule votre épargne peut donner à CORUM Origin les moyens de saisir les opportunités de marché actuelles et de se développer dans des conditions que nous considérons favorables pour vous. Bien sûr « les conseillers ne sont pas les payeurs »... Mais on dit aussi qu'il faut « acheter au son du canon et vendre au son du clairon » ! Ce proverbe, votre SCPI l'a fait sien. Voilà pourquoi elle a acheté quatre nouveaux immeubles en 2023, dont un immeuble de bureaux à Milan (Italie) ce trimestre, offrant un rendement de 8,26 % au jour de son achat. Rappelons par ailleurs que le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance annuelle. Et même quand le marché est favorable aux acheteurs, votre SCPI peut vendre. Ainsi, elle a vendu trois immeubles en 2023 pour une plus-value nette cumulée de 3,6 millions d'euros qui vous a été intégralement redistribuée. Parmi ces ventes, celle d'un supermarché à Ribadeo (Espagne) vendu le 8 novembre 2023 pour 13,3 millions d'euros, soit 42 % plus cher que son prix d'acquisition. Résumons-nous : les prix de



l'immobilier professionnel étaient au plus haut début 2022 avant la hausse des taux d'intérêt. Ils sont aujourd'hui moins élevés, alors même que les taux d'intérêt sont repartis à la baisse depuis quelques semaines. « Les performances passées ne présagent pas des performances futures » : c'était vrai début 2022 quand les prix atteignaient des sommets ; c'est toujours vrai aujourd'hui, mais la position s'est inversée ! Alors à chacun de se forger son opinion, notamment par la comparaison, et de juger du risque pris en fonction des informations portées à sa connaissance.

La valeur du patrimoine reste stable en 2023, grâce à la discipline de votre SCPI

Vous trouverez d'ici quelques semaines, dans le rapport annuel de CORUM Origin qui vous sera communiqué comme tous les ans courant mars, le détail de la valeur du patrimoine de votre SCPI. Cette valeur sera le reflet de la discipline et de la stratégie que nous mettons en œuvre depuis sa constitution, et dont je viens de vous rappeler quelques fondamentaux. Vous l'aurez compris et je peux d'ores et déjà vous le confirmer : cette valeur reste quasiment stable³ en 2023 malgré la baisse généralisée des prix immobiliers. Autrement dit : l'épargne que vous avez placée dans CORUM Origin n'a pas subi de perte de valeur. Or ne pas perdre d'argent, c'est certainement la première de vos attentes d'épargnant... « Penser long terme et utiliser les marchés plutôt que les subir » : tel est notre mot d'ordre depuis douze ans au service de votre épargne. Et avec toutes les équipes de CORUM, j'espère que nous avons su vous le démontrer en toute indépendance.

Merci pour votre confiance.

1 Rendement : taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, 0,13 % en 2023) divisé par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM Origin.

Le taux de rendement interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité totale d'un investissement en intégrant le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps. Il tient compte non seulement des revenus perçus, des frais payés et de la variation de valeur de votre investissement, mais aussi du temps qui passe : en effet, 1€ aujourd'hui vaut plus que 1€ dans 1 an, car on peut immédiatement réinvestir cet euro et le faire fructifier. CORUM Origin affiche un TRI sur 10 ans de 6,84 %.

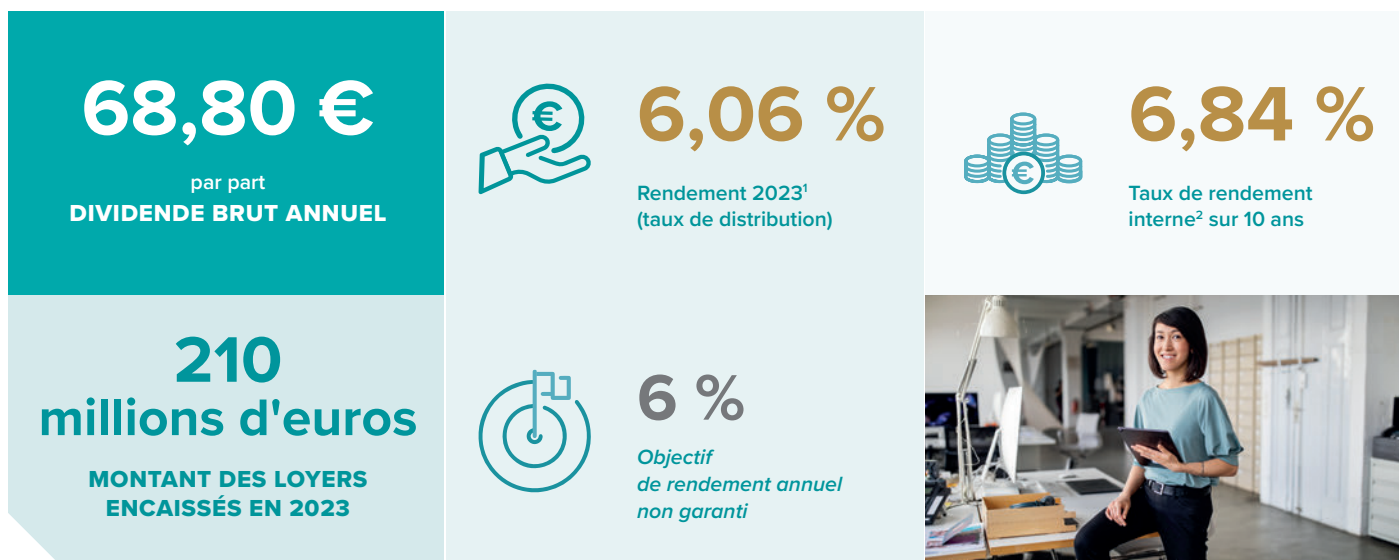
2 Taux indicatif des bons du Trésor et OAT à 10 ans, source Banque de France

3 Selon les expertises réalisées par les évaluateurs externes et revues par l'évaluateur interne

L'ESSENTIEL DE L'ACTU

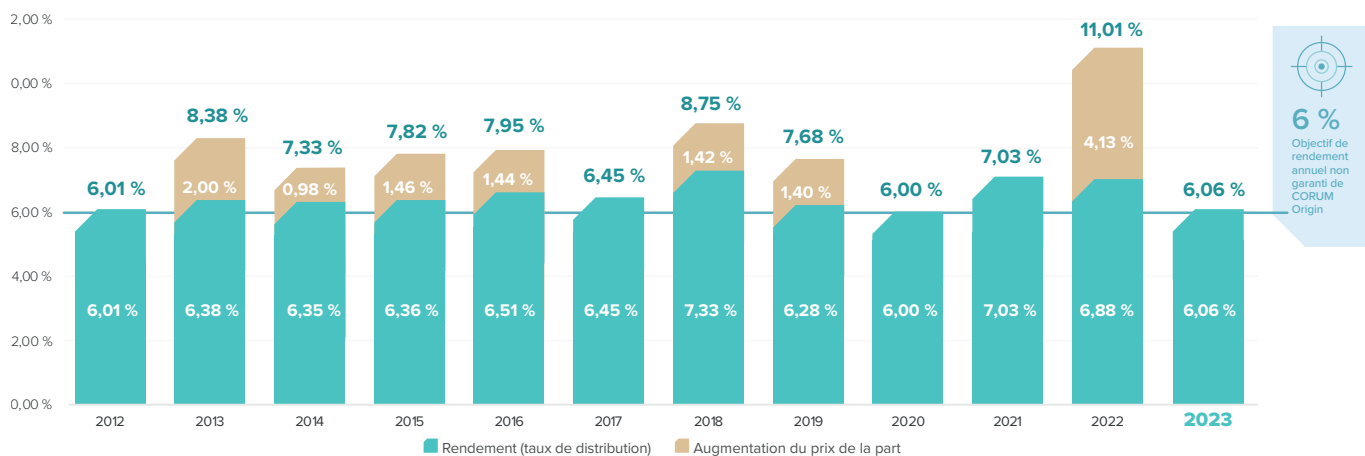
Acheter des parts de la SCPI CORUM Origin est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront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

L'ESSENTIEL DE L'ACTU



LA PERFORMANCE RÉELLE DE VOTRE SCPI CORUM ORIGIN

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



Source : CORUM

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

1. **Rendement** : taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, 0,13 % pour CORUM Origin en 2023) divisé par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM Origin.

2. **Taux de rendement interne (TRI)** permet de mesurer la rentabilité totale d'un investissement en intégrant le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps. Il tient compte non seulement des revenus perçus, des frais payés et de la variation de valeur de votre investissement, mais aussi du temps qui passe : en effet, 1€ aujourd'hui vaut plus que 1€ dans 1 an, car on peut immédiatement réinvestir cet euro et le faire fructifier.

APPEL À CANDIDATURES

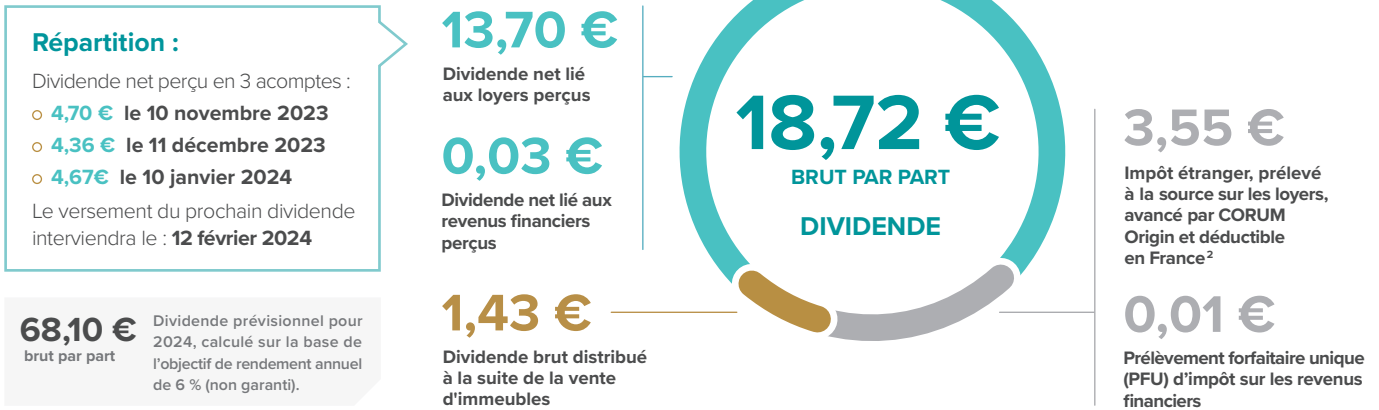
Les associés de CORUM Origin détenant au moins 15 parts souhaitant présenter leur candidature au conseil de surveillance sont invités à se rapprocher de CORUM Asset Management (candidature-cs@corum-am.com) pour obtenir les documents à renseigner et à retourner avant le 23 février 2024 avant minuit.



LES PERFORMANCES

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

● DIVIDENDE PAR PART¹ AU 4^{ÈME} TRIMESTRE 2023



● ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI



● ÉVOLUTION DU CAPITAL



● DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE



Le délai de jouissance est un terme propre à la SCPI qui représente le laps de temps que l'épargnant doit attendre avant de percevoir ses premiers dividendes potentiels. Ce délai d'entrée en jouissance a donc deux fonctions :

- La première est de permettre à nos équipes d'investissement d'identifier et d'acquérir les immeubles à potentiel permettant d'atteindre l'objectif de rendement de votre SCPI.
- La seconde est de protéger les associés déjà présents en évitant une dilution de leurs revenus potentiels par l'arrivée de nouveaux associés. En effet, si la SCPI voyait son nombre d'associés croître mais que son patrimoine ne se développait pas via l'acquisition de nouveaux immeubles, alors les potentiels loyers collectés ne progresseraient pas non plus, et en conséquence, la distribution des revenus serait minorée pour chacun.

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

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

3. **Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le prix de part au 31 décembre 2023 : 2 590 172 parts * 1 135 € = 2,940 milliards d'euros.

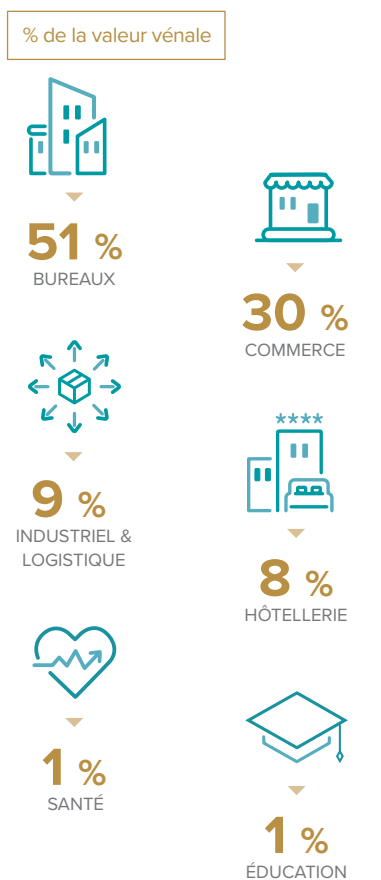
4. **Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le montant nominal d'une part au 31 décembre 2023 : 2 590 172 parts * 862 € = 2,233 milliards d'euros.

LE PROFIL DU PATRIMOINE

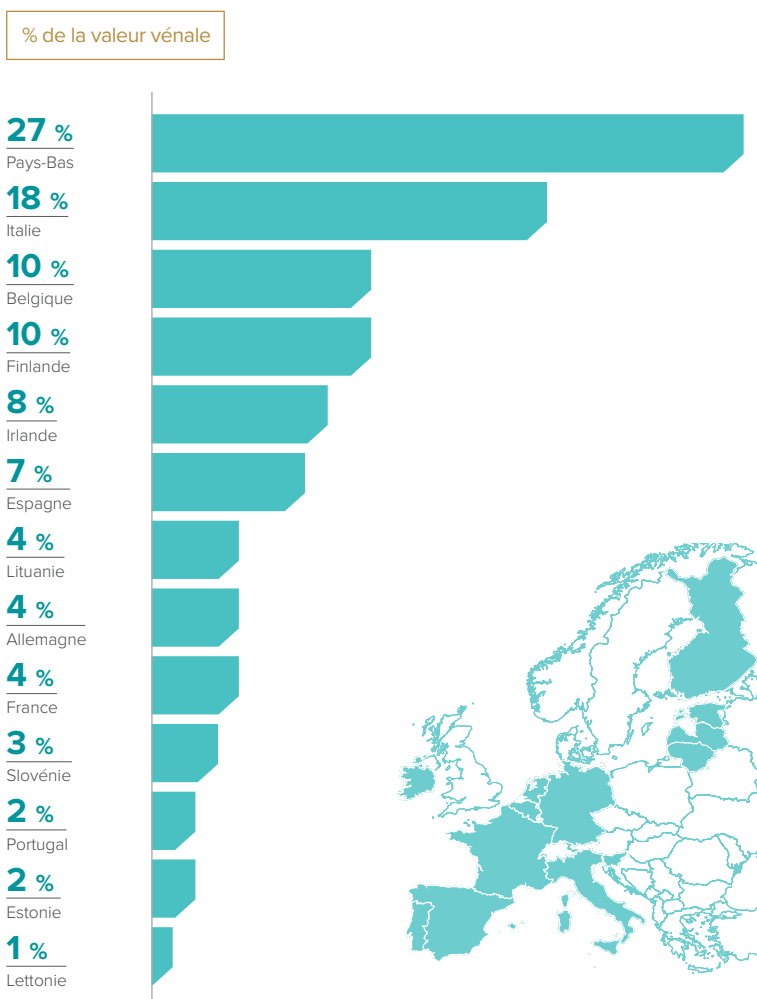
● LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL



● RÉPARTITION TYPOLOGIQUE



● RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



● TAUX D'OCCUPATION

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

97,37 %

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

95,93 %

Locaux vacants : (31 locaux)

Taux de vacance physique : 4,07 %

- | | | |
|---|---|---|
| ○ 3 à Amneville (468 m ²) | ○ 1 à Vilvoorde (280 m ²) | ○ 2 à Neu-Isenburg (1 749 m ²) |
| ○ 2 à Lieusaint (3 584 m ²) | ○ 1 à Zaandam (2 240 m ²) | ○ 1 à Parc Faraday (170 m ²) |
| ○ 1 à Torcy (350 m ²) | ○ 1 à Val Plaza (4 077 m ²) | ○ 1 à Meudon (1 587 m ²) |
| ○ 3 à Hambourg (4 119 m ²) | ○ 1 à Dublin Classon (83 m ²) | ○ 1 à Villadecans - Brasil (77 m ²) |
| ○ 3 à Yecla 1 & 2 (31 687 m ²) | ○ 1 à Rotterdam - BAM (228 m ²) | ○ 1 à Tullamore (Carpetright) (350 m ²) |
| ○ 1 à Joyce's Court (159 m ²) | ○ 2 à Delft (685 m ²) | ○ 1 à Hoofddorp-Kyocera (3 589 m ²) |
| ○ 2 à Hoofddorp - Red Office (771 m ²) ¹ | ○ 1 à Rome Caterina (130 m ²) | |
| | ○ 1 à Nieuwegein (5 368 m ²) | |

Deux ventes au cours du 4^{ème} trimestre 2023

1. Dont libération au 4^{ème} trimestre 2023

- Dont **0,34 %** de loyers sous franchise
- Soit **2,63 %** en recherche de locataires

TOF : taux d'occupation financier, qui comprend les loyers facturés et facturables, ainsi que les locaux sous franchise de loyer. Ce taux mesure la performance locative financière.

TOP : taux d'occupation physique, surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus. L'attention est attirée sur le fait que les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.

LES ACQUISITIONS

Les investissements réalisés par CORUM Origin au cours du trimestre ne présentent pas de ses performances futures. Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présente pas de sa performance annuelle.

• ITALIE

MULTI-LOCATAIRES
MILAN

Prix de l'acquisition : **56 M€** Surface : **17 944 m²**
Rendement à l'acquisition¹ : **8,3 %** Typologie : **Bureau**
Durée du bail restant à courir : **6,22 ans**
Locataires : **BOSTON SCIENTIFIC, AIM, EYECARE, SASOL,...**



ACQUIS LE : **8 NOVEMBRE 2023**

Retour à Milan pour CORUM Origin, 2^e acquisition de l'année dans la capitale mondiale du style ! L'immeuble est situé à la croisée des zones d'affaires, quartiers résidentiels, centres sportifs et universités. Il est à proximité immédiate d'une station de métro et des transports routiers, aéronautiques et ferroviaires. Un atout non négligeable pour attirer les locataires de bureaux. Preuve en est : l'ouverture d'une nouvelle ligne de métro au pied de l'immeuble en 2023 a permis la relocation de 35 % des surfaces actuellement louées dans votre immeuble depuis le début de l'année.

Initialement développé pour le siège social de Barclays, l'immeuble de près de 18 000 m² accueille aujourd'hui 14 locataires d'envergure ! Les deux principaux locataires sont :

Boston Scientific, qui représente 15 % des loyers versés. La société américaine a installé son siège social dans le bâtiment qu'elle occupe depuis 2011, gage de son attachement. Boston Scientific est spécialisée dans les traitements et solutions médicales innovants. En quelques chiffres, le Groupe emploie plus de 45 000 personnes à travers 130 pays dans le monde et présente un chiffre d'affaires de près de 11 milliards d'euros en 2022.

AIM, avec 14 % des loyers versés. Il s'agit d'une société à la renommée mondiale, qui se veut précurseur en matière de conférences, d'événements et de communication. Elle emploie plus de 400 personnes à travers le monde et son chiffre d'affaires atteignait en 2022, 74 millions d'euros.

Le rez-de-chaussée du bâtiment abrite par ailleurs un restaurant et un centre médical Eyecare accessibles au public.

LES VENTES

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

• FRANCE

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR
LOGNES

Acquis le : **11 décembre 2013**
Plus-value distribuée : **0,2 M€**
Prix de cession : **10,5 M€**
Locataire : **Ministère de l'Intérieur**



CÉDÉ LE : **26 OCTOBRE 2023**

CORUM Origin signe la vente d'un immeuble, entièrement loué au ministère de l'Intérieur à Lognes, à 20 km de Paris. Il a été vendu 10,5 millions d'euros, soit 4,4 % plus cher que le prix auquel il a été expertisé au 31 décembre 2022. L'acheteur a notamment été séduit par l'emplacement de l'immeuble et la qualité du locataire. CORUM Origin a su saisir l'occasion qui se présentait face à cette offre intéressante. Par ailleurs, il ne restait que 5 ans de bail, avec un risque de vacance locative à l'issue de ce dernier, rendant la vente encore plus opportune.

• ESPAGNE

EROSKI
RIBADEO

Acquis le : **9 mars 2018**
Plus-value distribuée : **3,3 M€**
Prix de cession : **13,3 M€**
Locataire : **Eroski**



CÉDÉ LE : **8 NOVEMBRE 2023**

Votre SCPI signe un mois plus tard la vente d'un immeuble à Ribadeo, dans le nord de l'Espagne, plus exactement en Galice, loué à la chaîne de grande distribution Eroski. Acheté 9,4 millions d'euros en 2018, l'immeuble vient d'être cédé 13,3 millions d'euros net vendeur, soit 42 % plus cher que son prix d'acquisition. Cerise sur le gâteau : il est vendu 12,5 % plus cher que le prix auquel il a été expertisé au 31 décembre 2022, illustrant la bonne tenue du patrimoine de la SCPI CORUM Origin.

¹ **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.

ÉVOLUTION DU PRIX DE PART

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1^{er} AVRIL 2022

| | |
|--|-------------------|
| Une part (frais et commission de souscription inclus) | 1 135,00 € |
| 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 2022

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

PRIX DE REVENTE PAR PART DEPUIS LE 1^{er} AVRIL 2022

| | |
|---|-----------------|
| Prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion. | 999,21 € |
|---|-----------------|

Prix de revente : correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.

Valeur de réalisation : correspond à la valeur à laquelle les immeubles peuvent être vendus dans les conditions actuelles du marché, augmentée de la valeur des autres actifs (par exemple la trésorerie) et diminuée des dettes.

Valeur de reconstitution : correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).

Valeur IFI (impôt sur la fortune immobilière) : correspond à la valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'IFI. Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).

Avertissements

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

Conditions de souscription à l'augmentation de capital

La société de gestion perçoit de la SCPI, lors des augmentations de capital, une commission de souscription de 11,964 % TTI (toutes taxes incluses) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Les souscriptions sont reçues jusqu'à concurrence du capital plafond statutaire, fixé à 5 000 000 000 €. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retrait lorsque le capital social statutaire est atteint.

Conditions de retrait des associés

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement. Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion soit 999,21 € par part depuis le 1^{er} 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^{er} janvier 2023) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2023) 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^{ème} année et jusqu'à la 21^{ème} (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22^{ème} année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22^{ème} 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^{er} 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 Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Ils sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % (flat tax) qui se décompose de la manière suivante : un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu aux taux de 12,8 % et les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %. Ces revenus financiers font l'objet d'un prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu par la société de gestion au moment du versement des dividendes, vous percevez alors ces revenus nets de fiscalité, sauf si vous avez sollicité une demande de dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement. Vous pouvez être dispensé du PFU si votre revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année était inférieur à 25 000 € (personne seule) ou 50 000 € si vous vivez en couple (mariage ou PACS). Si vous souhaitez demander une dispense de prélèvement forfaitaire obligatoire pour les revenus versés en 2024, vous pouvez télécharger et compléter le formulaire sur www.corum.fr/documents/attestation-dispense ; et le retourner avant le 20 novembre 2023 par email à relation-clients@corum.fr ou par voie postale à CORUM L'Épargne, 1 rue Euler, 75008 Paris.

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 sur 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. Depuis le 1^{er} Janvier 2024, le dépositaire sélectionné par la Société de Gestion est SOCIETE GENERALE, S.A. Siège social : 29 Bd Haussmann – 75009 Paris immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222. Adresse postale de la fonction dépositaire : Tour SG Alicante - 17 Cours Valmy - CS 50318 - 92972 Paris La Défense Cedex – France.

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.

OBJECTIF

Ce présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

PRODUIT

NOM DU FONDS : CORUM Origin

SOCIÉTÉ DE GESTION : CORUM Asset Management, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro 531 636 546, agréée en France par l'Autorité des marchés financiers (AMF) depuis le 14 avril 2011, agrément AIFM en date du 10/07/2014.

SITE INTERNET : www.corumbutler.com

APPELEZ-LE : +33 (0)1 53 75 87 48 ou envoyez un e-mail à contact@corum-am.com

AUTORITÉ COMPÉTENTE : Autorité des Marchés Financiers

DATE DE PRODUCTION DU DOCUMENT : 15 février 2022

AVERTISSEMENT : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

TYPE :

CORUM Origin est une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) de rendement à capital variable.

OBJECTIFS :

- Stratégie d'investissement opportuniste sur tous types d'actifs immobiliers professionnels suivant les cycles des différents marchés immobiliers
- Zone géographique : Europe zone euro
- Composition du portefeuille : bureaux, santé, commerce, hôtel, activité, logistique...
- Distribution mensuelle avec possibilité de réinvestissement des dividendes
- Recours possible à l'endettement dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Le montant maximum du recours à l'emprunt est voté en assemblée générale
- Valorisation dans le temps de la valeur du patrimoine

- Objectif de performance annuel (DVM) net de frais de 6% (non garanti)

INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS :

CORUM Origin peut être commercialisée à tout investisseur. Il n'y a pas de niveau minimum de connaissance ou expérience des instruments financiers pour devenir investisseur.

Les investisseurs doivent connaître et accepter le risque de perte en capital et de variation à la hausse comme à la baisse de leur revenu en fonction de l'évolution du marché immobilier, ainsi qu'une liquidité des parts limitée en contrepartie du niveau de rendement attendu. CORUM Origin ne s'adresse pas à des investisseurs souhaitant une garantie en capital.

CORUM Origin s'adresse uniquement aux investisseurs souhaitant faire un placement sur le long terme (durée recommandée 10 ans).

CORUM Origin s'adresse à des investisseurs souhaitant se constituer ou diversifier leur patrimoine dans des actifs immobiliers en zone euro.

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

INDICATEUR DE RISQUE

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|

← Risque le plus faible

Risque le plus élevé →

L'indicateur synthétique de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 années.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque basse.

Cette classification résulte de la stratégie diversifiée de CORUM Origin dans toute la zone euro, et des conditions proposées aux investisseurs (dividendes mensuels).

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Par ailleurs, vous serez exposés aux risques de liquidité et d'effet de levier éventuel, non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque.

CORUM Origin ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

| INVESTISSEMENT 10 000€ | | 1 an | 5 ans | 10 ans |
|------------------------|---|---|----------|----------|
| SCÉNARIOS | | DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE : 10 ans | | |
| Scénario de tensions | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 7 940 € | 6 930 € | 6 240 € |
| | Rendement annuel moyen | -20,64 % | -7,07 % | -4,61 % |
| Scénario défavorable | Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts | 8 910 € | 10 780 € | 14 150 € |
| | Rendement annuel moyen | -10,91 % | 1,52 % | 3,53 % |
| Scénario intermédiaire | Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts | 9 380 € | 12 120 € | 16 690 € |
| | Rendement annuel moyen | -6,19 % | 3,92 % | 5,26 % |
| Scénario favorable | Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts | 9 890 € | 13 640 € | 19 720 € |
| | Rendement annuel moyen | -1,06 % | 6,41 % | 7,03 % |

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 €.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur en cas de rétrocession.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

QUE SE PASSE-T-IL SI CORUM ASSET MANAGEMENT N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI CORUM Origin serait sans effet pour votre investissement. La garde et la conservation des actifs de votre SCPI sont en effet assurées par le dépositaire de votre SCPI.

L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires. Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

COÛTS AU FIL DU TEMPS

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

| INVESTISSEMENT DE 10 000€ | | | |
|---|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| SCÉNARIOS | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 5 ans | Si vous sortez après 10 ans |
| Coûts totaux (€) | 1 520 € | 3 303 € | 7 105 € |
| Incidence sur le rendement (%) (réduction du rendement par an) | 15,2 % | 5,13 % | 3,80 % |

COMPOSITION DES COÛTS

Le tableau ci-dessous indique (sur la base des données financières 2020, 2019 et 2018) :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée de 10 ans ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

| CE TABLEAU MONTRE L'INCIDENCE SUR LE RENDEMENT PAR AN | | | |
|--|--------------------------------------|--------|---|
| COÛTS PONCTUELS | Coûts d'entrée | 1,35 % | L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix de votre investissement. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit. |
| | Coûts de sortie | 0,0 % | L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance. |
| COÛTS RÉCURRENTS | Coûts de transaction de portefeuille | 0,77 % | L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements immobiliers (sur la base de votre investissement hors coût d'entrée). |
| | Autres coûts récurrents | 1,64 % | L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements (hors coût d'entrée). S'agissant d'un produit immobilier, ces coûts incluent les frais d'exploitation immobilière. |
| COÛTS ACCESSOIRES | Commissions liées aux résultats | NA | L'incidence des commissions liées aux résultats. |
| | Commissions d'intéressement | NA | L'incidence des commissions d'intéressement. |

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

Période de détention recommandée : 10 ans

Il est possible de racheter ses parts au prix de retrait avant la fin de la période de détention recommandée. Il n'y a pas de frais de sortie ni de pénalité. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

La société de gestion ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant. Les modalités de sortie (retrait et cession) sont détaillées dans la note d'information (chapitre 2).

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

La politique de réclamation est disponible dans les mentions légales sur www.corumbutler.com/mentions-legales ou sur simple demande à contact@corum-am.com.

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

La documentation légale obligatoire (statuts, note d'information, bulletins trimestriels d'information, rapports annuels) et les documents de souscription sont disponibles sur www.corumbutler.com.