



# NOTE D'INFORMATION

**CORUM**

# SOMMAIRE

AVERTISSEMENT AUX INVESTISSEURS	5
INTRODUCTION	6
1 - RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION	6
a) Les fondateurs	6
b) La Société de Gestion	7
2 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	7
3 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS	8
CHAPITRE I	9
CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS	9
1 - COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION	9
2 - MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS	9
3 - PARTS SOCIALES	9
a) Valeur nominale et variabilité du capital	9
b) Forme des parts	10
4 - MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION	10
5 - NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE	11
6 - JOUISSANCE DES PARTS	11
7 - DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION	11
8 - GARANTIE BANCAIRE	12

CHAPITRE 2	13
MODALITÉS DE SORTIE	13
1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	13
a) Registre des transferts	13
b) Pièces à envoyer à la société	13
c) Jouissance des parts	13
d) Frais	13
2 - RETRAIT DES ASSOCIÉS	13
a) Modalités de remboursement et effets du retrait	14
b) Prix de retrait	14
c) Registre des demandes de retrait	14
d) Pièces à envoyer à la société	14
3 - CESSIONS EFFECTUÉES DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER	14
a) Informations générales	15
b) Périodicité d'établissement du prix d'exécution	15
c) Exécution et règlement	15
d) Frais	15
e) Mode de transmission des ordres d'achat et de vente	15
f) Couverture des ordres	16
g) Blocage du marché	16
h) Suspension de l'inscription des ordres sur le registre	16
CHAPITRE 3	17
FRAIS	17
1 - COMMISSION DE SOUSCRIPTION	17
2 - COMMISSION DE GESTION	17
3 - COMMISSION DE CESSION	18
4 - COMMISSION D'ARBITRAGE SUR ACTIFS IMMOBILIERS	18
5 - COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER	18

<b>CHAPITRE 4</b>	<b>19</b>
<b>FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>19</b>
<b>1 - RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES</b>	<b>19</b>
a) Participation	19
b) Convocation	19
c) Quorum	19
d) Majorité	20
e) Ordre du jour	20
f) Information des associés	20
g) Vote par correspondance	20
h) Consultation par correspondance	20
<b>2- DISPOSITIONS CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX</b>	<b>21</b>
a) Dispositions concernant la répartition des bénéfices	21
b) Provisions pour gros travaux	21
<b>3 - DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS</b>	<b>21</b>
a) Conventions particulières	21
b) Démarchage	21
<b>4 - RÉGIME FISCAL</b>	<b>21</b>
a) Revenus	22
b) Plus-values	24
<b>5 - MODALITÉS D'INFORMATION</b>	<b>25</b>
a) Rapport annuel	25
b) Bulletin trimestriel d'information	26
<b>CHAPITRE 5</b>	<b>27</b>
<b>LA SOCIÉTÉ, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>27</b>
<b>1 - LA SOCIÉTÉ</b>	<b>27</b>
<b>2 - ADMINISTRATION</b>	<b>27</b>
<b>3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>28</b>
<b>4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<b>29</b>
<b>5 - EXPERT IMMOBILIER</b>	<b>29</b>
<b>6 - DÉPOSITAIRE</b>	<b>29</b>
<b>7 - INFORMATION</b>	<b>29</b>
<b>VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS</b>	<b>29</b>

## AVERTISSEMENT AUX INVESTISSEURS

Lorsque vous investissez dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier,
- il s'agit d'un placement à long terme, la durée de conservation des parts recommandée est comprise entre 8 et 12 ans,
- cet investissement comporte un risque de perte en capital,
- la SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait des parts, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie,
- en cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt, sur le remboursement du capital à l'échéance (si emprunt in fine) en cas de retournement du marché immobilier, sur la déductibilité possible des intérêts d'emprunt des revenus fonciers uniquement en cas de recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI. Si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes potentiels qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en raison de la variation des marchés immobiliers et des conditions de location des immeubles (notamment niveau des loyers, taux de vacance),
- du montant du capital que vous percevrez lors de la vente de vos parts ou le cas échéant lors de la liquidation de la SCPI.  
C  
e montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée du placement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Corum Origin est une SCPI pouvant recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale conformément à l'article 422-225 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. Le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Dès lors, le montant de capital qui sera perçu lors de la liquidation de la société, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

Les associés de la SCPI se sont prononcés sur la transformation ou non de la société en OPCI lors de l'Assemblée Générale Constitutive du 14/02/12 et ont voté le maintien de la société en SCPI et sa non transformation en OPCI.

## INTRODUCTION

## 1 - RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## a) Les fondateurs

La société Corum Origin a été constituée le 6 février 2012 sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou la « SCPI ») à l'initiative des fondateurs ci-dessous indiqués.

Le capital social initial de la SCPI Corum Origin, de 950 786 €, est divisé en 1103 parts de 862 € de nominal, réparti entre :

Nom du souscripteur	% de capital détenu	Nombre de Parts	Montant nominal (en €)	Montant de la souscription (en €)
BAILLY Anne-Marie	5.08 %	56	48 272,00 €	49 972,16 €
BARRAL-CADIERE Pierre	3.54 %	39	33 618,00 €	34 802,04 €
BLIN Bruno	1.09 %	12	10 344,00 €	10 708,32 €
BOURDIAU Françoise	1.54 %	17	14 654,00 €	15 170,12 €
BOURDIAU Jean-François	1.54 %	17	14 654,00 €	15 170,12 €
BREBION François et Mélisande	2.54 %	28	24 136,00 €	24 986,08 €
CHRISTIAN SOULAS PATRIMOINE	2.72 %	30	25 860,00 €	26 770,80 €
CLUZEL Guy	3.17 %	35	30 170,00 €	31 232,60 €
D'ASARO BIONDO Carlo	1.63 %	18	15 516,00 €	16 062,48 €
DE CARVALHO Philippe et Claudia	4.08 %	45	38 790,00 €	40 156,20 €
ENAULT Daniel	1.09 %	12	10 344,00 €	10 708,32 €
FARGUES Christian	2.72 %	30	25 860,00 €	26 770,80 €
FAVARO CARLES Liliane	3.08 %	34	29 308,00 €	30 340,24 €
FAYE Cédric	2.09 %	23	19 826,00 €	20 524,28 €
FETBAL Sophie	3.54 %	39	33 618,00 €	34 802,04 €
FOGEL	4.26 %	47	40 514,00 €	41 940,92 €
GALZIN Bruno	5.08 %	56	48 272,00 €	49 972,16 €
GENET Cédric et Sandrine	1.99 %	22	18 964,00 €	19 631,92 €
GIBOIRE Serge et Irène	1.54 %	17	14 654,00 €	15 170,12 €
GUILLAUMOT Michel	1.09 %	12	10 344,00 €	10 708,32 €
HERIAUD Jean-Pierre	2.09 %	23	19 826,00 €	20 524,28 €
LAHERA Francisco	2.54 %	28	24 136,00 €	24 986,08 €
LASSMANN Marc	3.54 %	39	33 618,00 €	34 802,04 €
LEBEL Thierry et Françoise	3.08 %	34	29 308,00 €	30 340,24 €
MACHADO José	1.54 %	17	14 654,00 €	15 170,12 €
MOIGNOUX Pascale	2.99 %	33	28 446,00 €	29 447,88 €
MUNIER Grégoire	2.09 %	23	19 826,00 €	20 524,28 €
NARI Gisèle	2.72 %	30	25 860,00 €	26 770,80 €
PARISOT Richard	2.54 %	28	24 136,00 €	24 986,08 €
POULALIER Eric	5.08 %	56	48 272,00 €	49 972,16 €
RAU Bernadette	3.08 %	34	29 308,00 €	30 340,24 €
SARL EUODIA FINANCE	1.00 %	11	9 482,00 €	9 815,96 €
TORTAJADA Stéphane	6.07 %	67	57 754,00 €	59 788,12 €
VANDAME Hervé et Christine	3.08 %	34	29 308,00 €	30 340,24 €
VRIGNAUD Didier et Colette	3.08 %	34	29 308,00 €	30 340,24 €
WARCKOL Didier et Valérie	2.09 %	23	19 826,00 €	20 524,28 €
<b>TOTAL</b>	<b>100.00 %</b>	<b>1 103</b>	<b>950 786,00 €</b>	<b>984 273,08 €</b>

La souscription des fondateurs a eu lieu jusqu'au 30 janvier 2012.

Les fondateurs ont versé chacun, par part souscrite, la valeur nominale de 862 € à laquelle s'ajoute la prime d'émission de 30,36 € TTC (ne comprenant pas la part relative aux frais de collecte des fonds) de chaque part souscrite et intégralement libérée. Les fondateurs ont donc versé la somme unitaire de 892,36 € TTC par part et la somme totale de 984 273,08 €.

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la date de délivrance du visa SCPI de l'Autorité des marchés financiers.

Le capital social maximum statutaire à la création de la SCPI est fixé à 5 156 484 €.

## **b) La Société de Gestion**

CORUM ASSET MANAGEMENT, (CORUM AM), société de gestion de portefeuille agréée le 14 avril 2011 par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-11000012, agrément AIFM en date du 10 juillet 2014 au titre de la directive 2011/61/UE, société par actions simplifiée, au capital de 600 000,00 €, dont le siège est sis 1 rue Euler à Paris (75008), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 531 636 546, est désignée statutairement société de gestion, sans limitation de durée, de cette SCPI.

## **2 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT**

La taille des premiers investissements réalisés ainsi que la diversification, ont augmenté progressivement avec la capitalisation et le capital plafond statutaire. Celui-ci, à l'origine d'un montant de 5,1 M€ a évolué par décisions d'assemblée générale jusqu'à 2 000 000 332 € acté en assemblée générale extraordinaire le 7 décembre 2017. Ainsi les premiers investissements ont été d'une taille unitaire oscillant entre 800 000 € et 1 800 000 € avec des locataires en place.

Les investissements ont été réalisés en France, majoritairement en province sur des actifs de bureaux, d'activités, murs de commerce ou mixtes, dans le cadre d'une stratégie d'investissement ouverte en privilégiant les revenus locatifs.

La société de gestion renforcera la diversification des investissements, à la fois par leur typologie et leur localisation selon la stratégie décrite ci-après.

Les investissements immobiliers porteront sur des actifs immobiliers de tous types en France et, dans la zone euro. Il sera constitué sur le moyen terme un patrimoine immobilier diversifié sur le plan économique et géographique :

- la localisation : Paris, Ile de France, Province, France, Europe (Zone Euro),
- la typologie : bureaux, murs de commerce, locaux d'activité, entrepôts, hôtels, parkings, santé, résidences étudiantes, habitation, plateformes logistiques.

Les immeubles seront acquis construits ou en état futur d'achèvement.

Il peut aussi être envisagé des acquisitions d'immeubles nécessitant des travaux de réhabilitation, rénovation ou travaux spécifiques, dans la limite de la réglementation applicable aux SCPI.

La SCPI Corum Origin aura pour objectif d'investir dans des actifs immobiliers en conduisant une politique d'investissement opportuniste suivant les cycles des différents marchés immobiliers :

- en adoptant une stratégie d'investissement ouverte, les investissements pourront être réalisés dans des actifs localisés en France comme sur l'ensemble de la zone euro,
- en privilégiant le revenu locatif en vue de rechercher une optimisation des loyers potentiels perçus par la SCPI qui ne se fasse pas au détriment de la constitution du patrimoine.

Les investissements seront réalisés en portant une attention particulière à la combinaison de :

- la profondeur du marché locatif,
- le dynamisme de la zone géographique,
- la qualité du locataire,
- la durée du bail.

Selon l'analyse propre à la société de gestion, fondée sur la réalisation d'hypothèses de marché, pendant les périodes où les prix de certains marchés européens sont les plus hauts, les investissements seront orientés vers d'autres marchés immobiliers offrant alors des prix plus bas et des rendements locatifs structurellement plus forts (ratio revenus locatifs/coûts d'acquisition des immeubles). A contrario, lorsque les prix des marchés européens les plus hauts enregistreront une baisse du fait de la conjoncture, les investissements seront réorientés vers ces marchés qui offriront alors des rendements locatifs plus favorables.

En saisissant des opportunités d'investissement en fonction des différents cycles, Corum Origin constituera dans le temps un patrimoine immobilier permettant une mutualisation du risque du fait :

- d'une diversification en termes de typologie d'actifs,
- d'une diversification géographique au sein de la zone euro.

Dans un premier temps, les investissements ont été réalisés en France.

Dans un second temps, dès que la SCPI a atteint une capitalisation de 25 millions d'euros, des investissements hors France ont pu être réalisés. De tels investissements sont réalisés sur des lignes d'un montant unitaire minimum de 4 millions d'euros.

La SCPI Corum Origin pourra financer ses investissements par recours à l'emprunt afin de bénéficier des effets de levier du crédit ou dans le cas d'acquisition payables à terme. Conformément à la décision des associés prise lors de l'Assemblée Générale du 7 avril 2016, ce montant est fixé dans la limite d'un montant maximum de 690 000 000 €.

Ces emprunts seront réalisés auprès de grands établissements de crédit, exerçant leur activité en France et sur l'ensemble de la zone euro, à taux fixe ou à taux variable en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie de la SCPI.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Il est également prévu que des acquisitions payables à terme puissent être réalisées par la SCPI dans la limite d'un montant maximum. Ce montant maximum est fixé par l'assemblée générale des associés, de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI et avec ses capacités d'engagement.

L'assemblée générale du 7 avril 2016 a fixé ce montant à un maximum de 690 000 000 €. La société s'interdit d'acquérir des immeubles appartenant à ses fondateurs ou à des sociétés de leurs groupes.

### **3 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS**

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause par les tiers que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L. 214-55 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chacun des associés à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur du montant de sa part au capital.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

## CHAPITRE I CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### 1 - COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, un dossier complet de souscription, qui comprend les documents suivants, doit être remis à tout souscripteur.

- la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, le cas échéant, sa dernière actualisation,
- les statuts de la société,
- le rapport annuel du dernier exercice social,
- le dernier bulletin trimestriel d'information,
- le bulletin de souscription dont un exemplaire est à conserver par le souscripteur et contenant les informations relatives aux conditions d'émission en cours.

### 2 - MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le bulletin de souscription doit être retourné à la Société de Gestion dûment complété, signé et accompagné du versement et des pièces obligatoires demandées.

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de l'augmentation de capital et en particulier le prix de souscription et la date d'entrée en jouissance des parts.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal, du montant de la prime d'émission comprenant la commission de souscription. À défaut, la souscription sera réputée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué en l'état et sans frais à son auteur.

Pour les souscriptions à crédit, les parts sont entièrement libérées lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque ou virement bancaire.

À cet égard, nous attirons votre attention sur les risques suivants liés au financement à crédit :

- le remboursement du capital dans un contexte de retournement du marché immobilier,
- le financement à crédit par un recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI pour pouvoir déduire les intérêts d'emprunt des revenus fonciers,
- le rendement des parts achetées à crédit, ou le cas de baisse des prix lors de la vente des parts, qui conduiraient le souscripteur à payer la différence.

Les souscriptions et versements sont à adresser par voie postale à CORUM - TSA 41 864 - 02 325 Saint-Quentin Cedex ou sont reçus au siège de la Société de Gestion.

Les versements par chèque ou virement doivent être libellés à l'ordre de la SCPI Corum Origin.

### 3 - PARTS SOCIALES

#### a) Valeur nominale et variabilité du capital

La valeur nominale de la part est de 862 €. Sur décision du gérant, les parts pourront être fractionnées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales sont applicables aux fractions de parts sociales. Chaque associé détiendra une part sociale au minimum ou son équivalent en part sociale fractionnée.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. En cas de fractionnement des parts sociales, les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne, choisie parmi eux ou en dehors d'eux, nommée d'accord entre eux ou à défaut, désignée en justice à la demande de l'associé le plus diligent. La personne ainsi désignée exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.

La société étant une société à capital variable, le capital social effectif augmente par la souscription de parts nouvelles, sans qu'il y ait lieu d'atteindre le capital social statutaire fixé au chapitre V, paragraphe 1, qui peut être modifié à tout moment en Assemblée Générale Extraordinaire. Il diminue par suite des retraits. Le capital social ne peut toutefois, par l'effet de retraits, tomber au-dessous du plus élevé des trois montants suivants :

- 10 % du capital social statutaire,

- 90 % du capital social effectif constaté par la dernière Assemblée Générale,
- du minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit actuellement 760 000 €.

La société de gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements sur le capital constatés au cours du trimestre précédent.

Elle constate et arrête, à la clôture de chaque exercice, le montant du capital social effectif qui correspond à la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports des associés, compte tenu des retraits et souscriptions intervenus.

L'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) des associés décidera, lorsque le capital statutaire aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, le cas échéant, de fixer un nouveau montant de capital maximum.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

## **b) Forme des parts**

Les parts sont nominatives.

Les parts sociales sont représentées par des certificats nominatifs numérotés dans l'ordre chronologique de leur émission, mentionnant le nombre et le numéro des parts souscrites et la date de jouissance. Ces certificats ne sont pas des titres cessibles.

À chaque associé, il sera délivré ou mis à disposition une attestation de son inscription sur le registre des associés matérialisée par un certificat nominatif de ses parts.

Les droits de chaque associé résultent de leur inscription sur le registre des associés de la société.

## **4 - MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION**

Les parts sociales sont émises à la valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée notamment à maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés et sur laquelle peuvent être prélevés :

- a. les frais, droits et taxes liés à l'acquisition des immeubles,
- b. les frais de constitution, de recherche et d'investissement,
- c. les frais liés aux augmentations de capital (frais de collecte), inclus dans la commission de souscription versée à la société de gestion.

Le montant de la prime d'émission est déterminé par la Société de Gestion.

La prime d'émission inclut la commission de souscription comprenant elle-même les frais de recherche et d'investissement et les frais de collecte.

Le prix de souscription et les éléments qui le composent sont communiqués au public dans le bulletin trimestriel, et mentionnés de façon détaillée sur le bulletin de souscription.

Il peut être modifié par décision de la société de gestion.

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société. Cette valeur de reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée aujourd'hui pour reconstituer le patrimoine de la société à l'identique.

Cette valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles, frais de collecte des capitaux et frais de recherche des investissements...).

Le prix de souscription des parts de la SCPI, fixé par la société de gestion, constitue pour le souscripteur un élément essentiel de son placement. C'est en effet sur la base de ce prix que s'effectuent habituellement les retraits ainsi qu'indiqué au chapitre II paragraphe 2.

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les cinq ans avec actualisations annuelles dans l'intervalle, par un expert immobilier, après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la société de gestion. Il est nommé par l'Assemblée Générale pour une durée de cinq ans.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

Selon la réglementation en vigueur (article L.214-94 du Code monétaire et financier), le prix de souscription ne saurait s'écarter de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution ramenée à une part sociale sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la société, arrêtées chaque année par la Société de Gestion, font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle.

Lorsque la société a atteint son capital social statutaire, les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retraits.

## 5 - NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Tout nouvel associé est tenu de souscrire au moins une (1) part sociale. Les anciens associés, ont la possibilité de souscrire des fractions de parts.

## 6 - JOUISSANCE DES PARTS

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. À partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

La date d'entrée en jouissance est fixée par la société de gestion et précisée dans le bulletin de souscription.

Les modalités de jouissance des parts ne sont donc pas déterminées par les statuts mais sont fixées par la société de gestion.

## 7 - DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Il a été décidé de fixer le prix de souscription de la part à 1 075 € depuis le 1<sup>er</sup> juin 2018. Les parts devront être libérées dans leur intégralité lors de la souscription.

Elles porteront jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois suivant la souscription et son règlement.

Conditions valables depuis le 1<sup>er</sup> juin 2018 : Prix de souscription des parts :

Valeur nominale : 862 €

Prime d'émission : 213 €

dont commission de souscription due :

- au titre des frais de collecte 115,71 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement 12,90 €

Soit un prix de souscription net de tous autres frais 1 075 €

La société de gestion perçoit de la SCPI, à la souscription, une commission de souscription de 11,96 % TTI du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 10,764 % TTI (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des Impôts)
- les frais de recherche et d'investissement à hauteur 1,20 % TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006).

Ces conditions sont mentionnées dans le bulletin de souscription et font l'objet d'une notice publiée au BALO.

Les modifications seront annoncées dans le bulletin trimestriel d'information et feront l'objet d'une actualisation de la présente note d'information et d'une publication au BALO en cas de changement des conditions d'émission (prix, jouissance, etc).

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que :

- le capital initial n'a pas été entièrement libéré et,
- les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422.218 du RG AMF pour un prix inférieur ou égal au prix de souscription n'ont pas été satisfaites.

## 8 - GARANTIE BANCAIRE

Une garantie bancaire, telle que prévue par l'article L.214-51 du Code Monétaire et Financier, et portant sur 15 % du capital maximum statutaire initial, soit 773 473 € a été délivrée à la Société, par la banque BRED pour faire face au remboursement du montant des souscriptions, à l'exception des associés fondateurs, dans le cas où 15 % au moins du capital maximum statutaire soit 897 300 € ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription.

Si cette obligation n'est pas satisfaite, la SCPI est dissoute et tous les associés, à l'exception des associés fondateurs, sont remboursés du montant de leur souscription.

Au 13 juin 2012, le capital social de la SCPI tel qu'il a été attesté par le commissaire aux comptes le 14 juin 2012, s'élevait, en nominal, à 839 588 € soit environ 16,28 % du capital maximum statutaire.

La caution bancaire délivrée par la banque BRED en date du 8 mars 2012 est donc caduque depuis le dépassement des 897 300 € souscrits par le public, représentant plus de 15 % du capital social maximum, le 13 juin 2012.

## CHAPITRE 2 MODALITÉS DE SORTIE

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts ni le retrait des parts.

### 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'associé qui souhaite se retirer, totalement ou partiellement, dispose de deux moyens, dans le respect des règles et limites fixées par les statuts, auquel se substituerait dans le cas du blocage des retraits et dans les conditions visées au paragraphe 3 ci-après la cession des parts sur le marché secondaire :

- la vente des parts (cession) qui se réalise sans intervention de la Société de Gestion qui ne garantit pas la revente des parts,
- le remboursement des parts (retrait) qui est demandé à la Société de Gestion.

Chaque associé détiendra une part sociale au minimum ou son équivalent en part sociale fractionnée.

#### a) Registre des transferts

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre associés et tiers, est considérée comme une cession directe.

La cession est librement débattue entre les parties.

L'inscription de la transaction sur le registre des associés est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et devient, dès cet instant, opposable à la société et aux tiers.

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.

Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

#### b) Pièces à envoyer à la société

Pour toute transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs doivent être restitués à la Société. Dans le cadre d'une cession, le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion, en lui adressant :

- le bordereau de transfert signé par le titulaire des parts en indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées,
- l'acceptation de transfert signée par le bénéficiaire,
- la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement,
- le cas échéant, l'acte authentique ou privé de cession.

La société de gestion adressera au cessionnaire une nouvelle attestation de propriété des parts, une fois les formalités de transfert effectuées.

#### c) Jouissance des parts

Les parts cédées 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 revenus à compter du premier jour du mois de la cession. Les cessions de parts ne sont pas soumises à agrément.

Le ou les acomptes sur dividendes perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

#### d) Frais

Les frais liés aux cessions sont développés au Chapitre 3 Frais, paragraphe 3 Commission de cession.

Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur.

## 2 - 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. Le capital social ne peut toutefois, par l'effet de retraits, tomber au-dessous du plus élevé des trois montants suivants :

- 10 % du capital social statutaire,
- 90 % du capital social effectif constaté par la dernière Assemblée Générale,
- du minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit actuellement 760 000 €.

À l'effet de procurer à la Société une souplesse de gestion suffisante, l'Assemblée Générale pourra créer un fonds de remboursement des parts et en fixera la dotation.

À la date de la présente note, il n'existe pas de fonds de remboursement.

Les demandes de retrait sont régies par les dispositions des articles 422-218 à 422-219 du RG AMF.

## **a) Modalités de remboursement et effets du retrait**

Lorsque la société de Gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, deux cas peuvent se présenter :

1. Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion,
2. La Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrite sur le registre, représentant au moins 10 % des parts émises par la société n'ont pas été satisfaites dans un délai de 12 mois, conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers, et convoque, dans les deux mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de proposer soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément aux dispositions de l'article L.214-114 du Code monétaire et financier.

Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la Société de Gestion du nécessaire report de l'opération de retrait.

## **b) Prix de retrait**

Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités suivantes, en fonction des deux cas ci-dessus énoncés :

1. 946,39 € par part depuis le 1er juin 2018. Ce prix correspond au prix de souscription actuel de 1 075 € diminué de la commission de souscription de 128,61 € TTI.
2. nouvelle valeur de réalisation déterminée après la vente d'un ou plusieurs immeubles.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par courrier recommandé avec avis de réception les associés ayant demandé leur retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

## **c) Registre des demandes de retrait**

Il sera 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.

## **d) Pièces à envoyer à la société**

L'associé qui souhaite se retirer, adresse sa notification à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec accusé de réception, en accompagnant sa lettre du ou des certificats de parts.

Les parts seront annulées.

## **3 - CESSIONS EFFECTUÉES DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER**

L'inscription d'ordres sur le registre, mentionnée à l'article 422-205 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du II de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait. Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la société, prévu par l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.

## a) Informations générales

La société de gestion est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement du prix :

- sur le site internet de l'ASPIM : [www.aspim.fr](http://www.aspim.fr),
- sur le site internet de la SCPI : [www.corum.fr](http://www.corum.fr),
- par téléphone auprès de la société de gestion au 01 53 75 43 92.

## b) Périodicité d'établissement du prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 heures 00, ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard deux jours ouvrés avant la fixation du prix d'exécution à 16 heures.

La Société de Gestion peut être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public aux moins six jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information et du site internet de la SCPI [www.corum.fr](http://www.corum.fr).

## c) Exécution et règlement

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, par la Société de Gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et règle aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs, dans un délai de quinze jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation.

Le prix d'exécution est celui auquel peuvent être échangées le plus grand nombre de parts, sachant que sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible.

## d) Frais

Les frais liés aux cessions sont développés au Chapitre III paragraphe 3 Commission de cession.

Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur.

## e) Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception, un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Les personnes désirant vendre des parts, doivent adresser, directement à la société de Gestion ou par un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception, un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum de la cession souhaitée. Les ordres de vente sont établis pour une durée de un an avec une prorogation possible pour une nouvelle période de 12 mois au maximum, sur demande expresse de l'associé.

Le donneur d'ordre (de vente et d'achat) a la possibilité, par mention portée sur le formulaire d'ordre, d'opter pour une exécution totale ou partielle de son ordre.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

Les formulaires de mandat de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation sont disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

La transmission des ordres peut également se faire par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, ou par voie électronique si la preuve de la réception peut être apportée, le tout sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original par lettre avec avis de réception.

## **f) Couverture des ordres**

La Société de Gestion demande une couverture des ordres d'achat. À titre de couverture, la société de gestion demande le versement, à l'ordre de la SCPI, du montant total du prix d'achat tel qu'il figure sur l'ordre d'achat, frais inclus.

L'octroi de cette couverture subordonne l'inscription des ordres d'achat au versement de fonds,

Le délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés si les fonds ne sont pas versés est le suivant : les fonds doivent être reçus au plus tard deux jours ouvrés avant la date de confrontation, à 16.00 heures.

Les modalités s'appliquant à la société, fixées par la Société de Gestion, sont précisées sur le formulaire de l'ordre d'achat.

Les fonds versés seront perçus sur un compte spécifique, ouvert au nom de la SCPI Corum Origin. Ce compte ne porte pas intérêt. La couverture sera utilisée, lorsque l'ordre est exécuté, pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus.

## **g) Blocage du marché**

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers et elle convoque dans les deux mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

## **h) Suspension de l'inscription des ordres sur le registre**

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement important qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires par lettre recommandée avec avis de réception et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public sur le site internet [www.corum.fr](http://www.corum.fr).

## CHAPITRE 3

### FRAIS

Toutes sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment et pour quelque cause que ce soit.

#### 1 - COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La société de gestion perçoit lors des augmentations de capital une commission de souscription de 11,964% TTI du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission.

La commission de souscription supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 10,764 % TTI (commission de souscription exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1<sup>e</sup> du Code Général des Impôts)
- les frais de recherche et d'investissement, à hauteur de 1,20 % TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006).

#### 2 - COMMISSION DE GESTION

La société de gestion perçoit une commission de gestion de 13,20 %TTC sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets répartie de la façon suivante :

- 8,40 % TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société (notamment, la comptabilité, la tenue du registre des associés, le bureau et le personnel) et la distribution des bénéfices (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006) ;
- 4 % HT, soit 4,80 % TTC (au taux de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2015) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Cette commission de gestion est réglée trimestriellement. Des acomptes mensuels sont prélevés par la société de gestion en fonction du rythme d'encaissement des loyers.

Elle couvre tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société (comptabilité, tenue du registre des associés, bureau et personnel), à la perception des recettes locatives et à la distribution des bénéfices.

Elle ne couvre pas toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI qui règle directement :

- les frais relatifs à l'acquisition des biens et droits immobiliers, et à leur location notamment ceux concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, les frais d'agents immobiliers, d'audit, conseils juridiques...
- le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles,
- les frais de gestion technique, d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles,
- les assurances, les impôts et taxes, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles,
- les frais de convocation, de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance, ainsi que l'information aux associés,
- les frais des membres du Conseil de Surveillance,
- les frais des commissaires aux comptes,
- les frais d'expertise et de contentieux,
- les frais de publicité, de création, d'impression et d'envoi des documents d'information destinés aux associés,
- les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles.

### **3 - COMMISSION DE CESSION**

Dans le cas des cessions et transferts directs, ainsi que les mutations à titre gratuit (donations / successions), la Société de Gestion perçoit une commission forfaitaire de 240,00 € TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006), au titre des frais de dossier, quel que soit le nombre de parts transférées à la charge du vendeur, donateur ou ayant droits.

### **4 - COMMISSION D'ARBITRAGE SUR ACTIFS IMMOBILIERS**

Une commission sur arbitrage sera prélevée par la société de gestion, uniquement en cas de réalisation d'une plus-value. La commission sera égale à :

- 1 % TTI du prix de vente net vendeur si celui-ci est inférieur à 5 M€ ;
- 0,75 % TTI du prix de vente net vendeur si celui-ci est supérieur ou égal à 5 M€.

Cette commission, exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006, sera prélevée au jour de la signature de l'acte définitif.

### **5 - COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER**

Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera prélevée par la société de gestion uniquement en cas de réalisation de travaux augmentant les surfaces locatives. Elle sera égale à 1 % HT du montant des travaux immobilisés HT et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers

## CHAPITRE 4

### FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

#### 1 - RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

##### a) Participation

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, ils peuvent se faire représenter par un mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire ou au Président de l'assemblée doivent indiquer les noms, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Le Président de l'assemblée émet un vote favorable en cas de résolution présentée et agréée par la société de gestion. En cas de fractionnement des parts sociales, les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne, choisie parmi eux ou en dehors d'eux, nommée d'accord entre eux ou à défaut, désignée en justice à la demande de l'associé le plus diligent. La personne ainsi désignée exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire. Ce formulaire est joint aux différents documents à faire parvenir aux associés avec la convocation à l'Assemblée Générale, au moins 15 jours avant la tenue de ladite Assemblée sur 1<sup>ère</sup> convocation.

##### b) Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance,
- par un Commissaire aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation, inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les associés peuvent être convoqués par voie électronique en lieu et place d'un envoi postal s'ils adressent à la société de gestion leur accord écrit, en ce sens, au moins 20 jours avant la date de la prochaine assemblée.

Les associés ayant accepté le recours à la transmission par voie électronique des documents afférents aux assemblées générales, transmettent à la société de gestion leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la société de gestion, par lettre recommandée avec accusé de réception, le recours, pour l'avenir à un envoi par voie postale.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.

Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

##### c) Quorum

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance, réunissant :

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital,
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée dans les mêmes formes que lors de la 1<sup>ère</sup> convocation de l'assemblée et peut délibérer valablement sur les mêmes résolutions quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

## **d) Majorité**

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

## **e) Ordre du jour**

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion ou à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Cependant, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

Cette fraction est de 5 % si le capital est au plus, égal à 760 000 €.

Si le capital est supérieur à 760 000 €, un ou plusieurs associés doivent représenter une fraction de capital correspondant au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers Euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 € et 7 600 000 €,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 €,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

Il convient d'additionner le montant de chacune de ces tranches pour déterminer le capital à représenter.

## **f) Information des associés**

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposées.

À la lettre de convocation à l'Assemblée, il est joint une brochure contenant :

- le rapport de la Société de Gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L.214-103 alinéa 1 du Code monétaire et financier, le compte de résultat, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
- le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les noms, prénoms usuels, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années, les fonctions occupées dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

## **g) Vote par correspondance**

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L.214-105 du Code monétaire et financier.

Pour le calcul du quorum, il est tenu compte uniquement des formulaires reçus par la Société de Gestion au plus tard le jour de la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société pour une assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

## **h) Consultation par correspondance**

La Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit sur tous les points où la loi n'a pas prévu une Assemblée Générale.

## 2- DISPOSITIONS CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

### a) Dispositions concernant la répartition des bénéfices

Les dispositions comptables applicables aux SCPI sont régies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par le règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 et applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

En cours d'exercice, conformément aux statuts, la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes mensuels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

Ces acomptes sont versés dans les trente jours suivant la date d'arrêté comptable.

### b) Provisions pour gros travaux

La provision pour gros entretien est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien nécessités par l'état des immeubles.

La société de gestion veille à ce que les grosses réparations à effectuer soient suffisamment provisionnées dans les comptes de la société. La provision est déterminée immeuble par immeuble en fonction du plan pluriannuel de travaux.

## 3 - DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS

### a) Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, d'autre part, doit sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

La Société s'engage, préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, à faire évaluer cet immeuble par un expert immobilier indépendant accepté par l'AMF.

### b) Démarchage

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du Code monétaire et financier (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers).

Seules pourront faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital (ce que prévoient les statuts de la SCPI).

La publicité est soumise aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, qui prévoit que toute publicité doit indiquer :

- la dénomination sociale de la SCPI,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro de visa et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement,
- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice.

## 4 - RÉGIME FISCAL

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date de rédaction de ce document et sous réserve de toute modification législative ultérieure.

Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du Code général des impôts.

Elles ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés. Leurs associés sont personnellement imposables sur les bénéfices de la société à hauteur de leur part dans le résultat fiscal de la SCPI, soit à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt.

Les associés font l'objet d'un document établi chaque année par la société de gestion et adressé en temps utile aux associés pour leur permettre d'établir leur déclaration de revenus.

## a) Revenus

### *Associés personnes physiques détenant leurs parts dans le cadre de leur patrimoine privé*

Les recettes potentielles de la SCPI comprennent des produits immobiliers principalement, la trésorerie de la SCPI étant pour son excédent en attente d'investissement placée sur des supports court terme et liquides.

Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 8 du Code Général des Impôts, ce qui signifie que leurs associés sont personnellement soumis à l'impôt, à hauteur de leur part dans le résultat fiscal de la Société.

Le résultat fiscal imposable à l'impôt sur le revenu est constitué des recettes nettes de la société à savoir revenus encaissés moins charges décaissées. Le résultat comptable étant quant à lui déterminé selon des règles différentes à savoir en fonction des produits et charges rattachés à l'exercice même s'ils ne sont pas encaissés ou décaissés, il existe une distorsion entre le résultat de la SCPI et le résultat imposable réparti entre les associés.

### Revenus fonciers de source étrangère

Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus immobiliers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont exonérés de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition. Cette règle signifie que :

- a. soit le montant des revenus de source étrangère n'est pas compris dans l'assiette de l'impôt français, mais est pris en compte uniquement pour le taux de l'impôt des revenus français,
- b. soit, le montant des revenus de source étrangère est compris dans l'assiette de l'impôt français mais un crédit d'impôt, d'un montant équivalent à l'impôt qui aurait été payé en France, est imputé sur l'impôt à payer.

Au cas où les règles fiscales du pays de situation de l'immeuble imposeraient aux associés résidents français d'effectuer une déclaration auprès de l'administration fiscale dudit pays, la Société de Gestion s'engage à fournir aux associés résidents français tout document nécessaire à cette déclaration. CORUM est collectrice de l'impôt payé à l'étranger. En cas de régularisation ultérieure de l'impôt étranger, la Société de Gestion régularisera annuellement la différence entre les associés présents au jour de la régularisation.

Les revenus locatifs sont exonérés des prélèvements sociaux en France, dans la mesure où la CSG et la CRDS sont des impôts entrant dans le champ d'application des conventions fiscales.

### Revenus fonciers de source française

Pour leur part de bénéfices sociaux, les associés de CORUM sont assujettis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

## 1°) REVENUS FONCIERS

### Associés résidents de France

Il convient de distinguer, d'une part, le régime du micro-foncier où la base de l'imposition est exclusivement fonction du montant des revenus bruts perçus, d'autre part, le régime réel qui prend en compte le revenu net, égal à la différence entre les revenus imposables et les dépenses déductibles.

### Régime du micro-foncier

Ce régime est applicable de plein droit aux contribuables disposant de revenus bruts fonciers d'un montant inférieur ou égal à 15 000 €.

Il s'applique aux détenteurs de revenus fonciers provenant d'immeubles détenus « en direct » et aux détenteurs de revenus fonciers provenant de parts de SCPI à la condition, pour ces derniers, d'être également propriétaires d'un immeuble donné en location nue.

Dans cette hypothèse, le revenu brut foncier est directement porté sur la déclaration d'ensemble des revenus, dans la rubrique revenus fonciers.

Pour le calcul de l'impôt, un abattement de 30 % représentatif de l'ensemble des charges de la propriété, est appliqué, ce qui aboutit à n'imposer que 70 % des recettes.

Toutefois, s'il y a un avantage, le contribuable peut opter pour le régime de l'imposition au « réel ». Cette option est globale (en ce qu'elle s'applique à tous les revenus fonciers du foyer fiscal) et irrévocable pour une période de trois ans. À l'issue de

cette période, le contribuable peut à tout moment y renoncer en se replaçant sous le régime du micro-foncier si toutes les conditions sont réunies.

Le régime du micro-foncier n'est pas applicable lorsque des régimes particuliers s'appliquent à l'immeuble détenu en direct ou aux parts de SCPI (par exemple, dans le cadre des dispositifs Scellier ou Besson).

Par ailleurs, un associé de SCPI qui cesse dans le courant de l'année de percevoir des revenus d'immeubles détenus en direct, ne peut bénéficier du régime du micro-foncier. Il est à nouveau soumis au régime réel d'imposition.

#### Régime de droit commun

Ce régime est applicable dans tous les cas où le régime du micro-foncier ne l'est pas.

La SCPI détermine, pour chaque part, le revenu foncier net imposable. Le revenu imposable n'est pas le revenu distribué.

Du point de vue fiscal, le revenu net annuel est égal à la différence entre le revenu brut encaissé et les dépenses déductibles effectivement payées. Le revenu imposable est donc calculé à partir des revenus bruts fonciers de l'année, avant dotation aux amortissements et aux provisions, sous déduction des charges autorisées.

Le revenu foncier (ou le déficit si la différence entre les revenus et les dépenses déductibles est négative) indiqué par la SCPI s'ajoute aux autres revenus fonciers (ou déficits) du contribuable pour former le revenu net foncier global de l'année.

Si le revenu net foncier global est positif, il s'ajoute aux revenus des autres catégories dont le contribuable a pu disposer, et est ainsi soumis à l'impôt progressif sur le revenu. Il supporte en outre, des prélèvements sociaux de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018). S'il est constaté un déficit foncier, celui-ci est déductible du revenu global dans certaines conditions.

L'imputation sur le revenu global des déficits fonciers n'est définitivement acquise que dans la mesure où les parts de SCPI sont conservées durant les trois années suivant celle au titre de laquelle l'imputation du déficit sur le revenu global a été pratiquée.

#### Associés non résidents de France

Les associés non résidents de France sont imposables en France sur les revenus fonciers de source française. Le montant des revenus nets fonciers imposables des parts de SCPI indiqué par la société de gestion, est à déclarer, comme indiqué pour les associés résidents, dans la rubrique « Revenus fonciers ». Il est soumis à l'impôt sur le revenu, selon le barème progressif.

Cependant, et sous réserve des conventions fiscales internationales, selon les dispositions de l'article 197 A du CGI, l'impôt exigible en France sur le patrimoine français des non résidents ne peut être inférieur à 20 % du revenu net imposable ou à 14,4 % pour les revenus ayant leur source dans les départements d'outre-mer.

Les prélèvements sociaux sur les revenus fonciers de source française, s'appliquent aux personnes dont le domicile fiscal se situe à l'étranger.

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.

#### 2°) REVENUS FINANCIERS

La quote-part des produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie est soumise à l'impôt progressif sur les revenus (catégorie des capitaux mobiliers) et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018).

Dès leur paiement, la société de gestion est tenue d'opérer un prélèvement à la source obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 au taux de 24 %. Il constitue un acompte de l'impôt sur le revenu et est imputable de ce dernier, éventuellement restituable s'il excède l'impôt dû.

Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne célibataire ou à 50 000 € pour un couple, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement en adressant à la société de gestion une attestation sur l'honneur précisant leur situation fiscale (article 242 quater du CGI). Cette attestation doit être adressée avant le 30 novembre (ou au moment de la souscription pour la première année) et renouvelée annuellement, pour une application à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante. À défaut, le prélèvement est appliqué à tout associé et à toute nouvelle souscription.

Les personnes dont le montant des revenus provenant de ces placements n'excède pas, au titre d'une année, 2 000 € peuvent opter pour leur imposition, au taux forfaitaire libératoire de 24 %. Cette option est exercée lors de la déclaration des revenus perçus au titre de la même année.

#### 3°) IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est applicable aux personnes physiques qui, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, disposent d'un patrimoine immobilier net dont le montant excède 1 300 000 € (seuil en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018). La taxation est ensuite calculée pour la fraction représentative des actifs immobiliers du patrimoine.

Dans la mesure où le patrimoine comprend des parts de SCPI, celles-ci doivent être déclarées, chaque année, pour la valeur déclarée par la société de gestion, dans le bulletin trimestriel d'information (valeur IFI).

**Associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés et personnes morales ou physiques soumises à l'IR dans la catégorie des BIC, BNC ou BA**

**1°) REVENUS FRANÇAIS**

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

**2°) REVENUS ÉTRANGERS**

En l'absence de progressivité de l'impôt sur les sociétés en France, les revenus étrangers ne sont pas à retenir pour la détermination du résultat fiscal français. Ils sont donc à déduire des revenus globaux de la SCPI.

**3°) CAS PARTICULIERS DES PERSONNES MORALES NON RÉSIDENTES**

L'associé non résident d'une société de personnes française est imposable en France à hauteur de sa quote-part dans les résultats de la société.

Pour les sociétés étrangères détenant des parts de SCPI, les revenus réalisés à travers les SCPI sont, en principe, imposables à l'impôt sur les sociétés, en proportion de la quote-part du résultat correspondant aux droits de la société non résidente.

**b) Plus-values**

**Associés personnes physiques soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers et associés personnes morales non établies en France**

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2016, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

Les principales caractéristiques de ce régime d'imposition, sont les suivantes :

- sont concernés les personnes physiques et les associés des sociétés imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, dans le cadre de leur patrimoine privé, ainsi que les personnes morales non résidentes,
- les plus-values immobilières sont désormais soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 %, augmentées éventuellement de la taxe sur certaines plus-values immobilières, lorsqu'elles sont réalisées par des personnes physiques résidentes
- de France, d'un État membre de la Communauté européenne, de Norvège, du Liechtenstein et d'Islande (majoré des contributions sociales, soit un taux global de 34,5 % au 1<sup>er</sup> janvier 2016), ou de 33,1/3 % (plus les prélèvements sociaux) pour les personnes morales établies hors de France, ou 50 % (plus les prélèvements sociaux) si la personne physique réside dans un ETNC,
- la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession, soit par le notaire lors de la vente d'un immeuble, soit par le vendeur en cas de cession de parts de SCPI (celui-ci pouvant mandater la société de gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte),
- depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, 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, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les plus-values immobilières sont soumises à une taxe spécifique si leur montant excède 50 000 €. Dès lors que ce montant est dépassé, la taxe 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. Les plus-values immobilières réalisées par les SCPI sont soumises à cette taxe, à concurrence de

la part correspondant aux droits des associés personnes physiques. Le seuil d'imposition de 50 000 € s'apprécie au niveau de l'ensemble des associés de la SCPI soumis à l'impôt sur le revenu,

- les cessions de parts sont soumises à l'application du régime Quemener,
- les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas 15 000 €.

Cette exonération ne s'applique pas aux cessions de parts.

Ces dispositions conduisent la SCPI, en cas de cession d'immeuble avec plus-value, à faire l'avance de l'impôt retenu par le notaire aux associés assujettis au prélèvement forfaitaire, présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent. Pour permettre à la SCPI de solder sa créance vis-à-vis de ces associés, tout en respectant l'égalité des porteurs de parts, il sera demandé à l'assemblée générale d'autoriser la société de gestion à "redistribuer" l'impôt, retenu au taux de 19 % augmenté des prélèvements sociaux (au total 34,5 % au 1/01/2016) et éventuellement de la nouvelle taxe sur plus-values immobilières, représentant donc un montant égal par part, entre les associés présents au jour de chaque vente concernée :

- par une écriture comptable de compensation avec la dette des porteurs de parts assujettis à ce prélèvement forfaitaire,
- ou par une distribution de l'impôt pour les porteurs de parts non assujettis au prélèvement forfaitaire (personnes morales soumises aux BIC ou à l'IS),
- il serait demandé aux associés personnes morales non résidents assujettis au prélèvement forfaitaire de 33,1/3 %, de rembourser à la SCPI la somme égale à la différence entre l'impôt calculé à ce taux et celui de 34,5 %, par prélèvement sur les distributions.

Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les plus-values immobilières réalisées à l'étranger peuvent être tout ou partie imposées dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et être exonérées de l'impôt français à du conséquence.

Par ailleurs pour les cessions de parts de SCPI, la société de gestion a pouvoir, pour le compte du vendeur, qui le mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la société de gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

Les Associés non-résidents sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte. Ils en sont dispensés si le prix de cession est inférieur à 150 000 euros ou lorsque le bien est détenu depuis plus de 15 ans.

**Associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés et personnes morales ou physiques soumises à l'IR dans la catégorie des BIC, BNC ou BA**

#### 1°) PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE RÉSULTANT DE LA CESSION D'UN IMMEUBLE PAR LA SCPI

Les plus-values réalisées lors de la cession d'un immeuble par la SCPI sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

#### 2°) PLUS-VALUE RÉSULTANT DE LA CESSION DES PARTS DE LA SCPI

Les plus-values de cession de parts de SCPI supportent un prélèvement fiscal de 33,1/3 %.

Le prélèvement est versé par un représentant fiscal.

## 5 - MODALITÉS D'INFORMATION

### a) Rapport annuel

Conformément aux dispositions de l'article 422-227 du RG AMF, chaque année est envoyé, avec les lettres de convocations à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la société, un rapport annuel dans lequel sont regroupés :

- le rapport de gestion de la société de gestion sur l'exercice écoulé,
- les comptes et annexes de la période,

- le rapport du conseil de surveillance, et
- les rapports du commissaire aux comptes.

## **b) Bulletin trimestriel d'information**

Conformément aux dispositions de l'article 422-228 du RG AMF, dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin trimestriel d'information faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale survenus au cours du trimestre

## CHAPITRE 5

### LA SOCIÉTÉ, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

#### 1 - LA SOCIÉTÉ

##### DÉNOMINATION SOCIALE :

« Corum Origin »

##### SIÈGE SOCIAL :

1 rue Euler, 75008 Paris

##### NATIONALITÉ :

Française

##### REGISTRE DU COMMERCE :

749 907 507 RCS PARIS

##### FORME JURIDIQUE :

SCPI – société civile de placement immobilier.

Corum Origin est une société autorisée à procéder à une offre au public. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, notamment par les articles L.214-86 à L.214-120 et R.214-130 à R.214-160 du Code monétaire et financier, par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous les textes subséquents ainsi que par les statuts.

##### DÉPÔT DES STATUTS :

Les statuts ont été publiés au Journal Spécial des Sociétés n°46, 47, les 15 et 16 février 2012.

##### OBJET SOCIAL :

Conformément à la législation ci-dessus énoncée, la société a pour objet principalement l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif en France et dans la zone euro.

##### DURÉE :

La société est constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

##### EXERCICE SOCIAL :

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre. Par exception, le premier exercice social commence à la date de l'immatriculation de la SCPI et se termine le 31 décembre 2012.

##### CAPITAL INITIAL :

950 786 €

##### CAPITAL SOCIAL AU 31 MARS 2018

968 780 250 €

##### CAPITAL SOCIAL MAXIMUM STATUTAIRE :

2 000 000 332 €

#### 2 - ADMINISTRATION

La gestion est assurée par la Société de Gestion de Portefeuille CORUM ASSET MANAGEMENT (CORUM AM) :

##### SIÈGE SOCIAL :

1 rue Euler, 75008 Paris

##### NATIONALITÉ :

Française

##### FORME JURIDIQUE :

Société par Actions Simplifiée

##### NUMÉRO REGISTRE DU COMMERCE :

RCS Paris 531 636 546

**OBJET SOCIAL :**

Gestion de portefeuille pour le compte de tiers et gestion collective immobilière sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF.

CORUM AM a reçu de l'autorité des marchés financiers, l'agrément société de gestion de Portefeuille sous le n° GP-11000012 en date du 14 avril 2011 et a été agréée au titre de la directive AIFM 2011/61/UE en date du 10 juillet 2014.

**ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE :**

CHUBB Insurance Company of Europe SE, police n°FI0082353679

**CAPITAL**

Le capital de CORUM AM est de 600 000 € détenus à concurrence de :

- BUTLER CORUM SAS : 100 %

**CONSEIL DE SURVEILLANCE**

- Monsieur Frédéric Puzin, Président
- Monsieur Vincent Dominique, Directeur Général

**3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Composé de sept associés au moins et douze au plus, il assiste la Société de Gestion, contrôle ses actes et représente les associés dans leurs rapports avec elle.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale. Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont désignés pour trois ans par les associés. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée. Toute candidature devra mentionner, conformément à l'article R.214-144 du code monétaire et financier les informations suivantes :

- les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;
- les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Cette liste sera jointe à la convocation en assemblée générale. À cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la société de gestion.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la plus large représentation possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Les membres du Conseil de Surveillance sont élus pour une durée de trois (3) ans au maximum et sont rééligibles.

À la date du présent document, le conseil de surveillance est composé de 8 membres élus lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 12 avril 2018 :

<b>Composition du conseil de surveillance à la date de délivrance du visa AMF</b>	<b>Profession exercée par les membres du conseil de surveillance</b>	<b>Expiration du mandat à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le :</b>
<b>M. TORTAJADA Stéphane</b>	<b>Cadre Financier</b>	<b>31 décembre 2020</b>
<b>M. GIBOIRE Serge</b>	<b>Cadre Immobilier</b>	<b>31 décembre 2020</b>
<b>M. GUILLAUMOT Michel</b>	<b>Médecin du travail</b>	<b>31 décembre 2020</b>
<b>M. HERIAUD Jean-Pierre</b>	<b>Chef de projet informatique</b>	<b>31 décembre 2020</b>
<b>M. DAUDE Daniel</b>	<b>Notaire</b>	<b>31 décembre 2020</b>
<b>M. MACHADO José</b>	<b>Ingénieur</b>	<b>31 décembre 2020</b>
<b>M. DAVY Olivier</b>	<b>Economiste</b>	<b>31 décembre 2020</b>
<b>SCI Immobilière de L'Aqueduc représentée par M. CLASQUIN Pierre</b>	<b>Gérant</b>	<b>31 décembre 2020</b>

## 4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

### Titulaire :

Cabinet CAILLIAU DEDOUIT et ASSOCIES, 19 rue Clément Marot, 75008 Paris, représenté par Stéphane LIPSKI, désigné par l'Assemblée Générale constitutive du 14 février 2012, dont le mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice 2023.

### Suppléant :

Monsieur Rémi SAVOURNIN, 19 rue Clément Marot, 75008 Paris, désigné par l'Assemblée Générale constitutive du 14 février 2012, dont le mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice 2023.

## 5 - EXPERT IMMOBILIER

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, 167 quai de la bataille, de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex, est désignée par l'Assemblée Générale du 7 avril 2016 pour une durée de cinq ans, à compter de l'exercice 2016, en qualité d'Expert Immobilier. Conformément à la réglementation, il a pour mission d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI, cette société ayant été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers. Son mandat expirera lors de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

## 6 - DÉPOSITAIRE

La société est tenue de désigner un dépositaire ayant pour mission :

- la garde des actifs (immobiliers et financiers) de la société,
- le contrôle de la régularité des décisions prises,
- le suivi des flux de liquidités au quotidien,
- la tenue des comptes espèces.

Le dépositaire sélectionné par CORUM Asset Management et dont la nomination a été ratifiée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 7 avril 2014 est CACEIS Bank France, Société Anonyme à Conseil d'Administration, au capital de 350 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 692 024 722 et dont le siège social est sis 1-3, Place Valhubert 75013 PARIS.

## 7 - INFORMATION

Les documents légaux et réglementaires relatifs à la SCPI sont disponibles, gratuitement auprès de la société de gestion CORUM AM et sur son site internet [www.corum.fr](http://www.corum.fr).

La personne responsable de l'information est :

Monsieur Frédéric PUZIN

Adresse postale : 1 rue Euler, 75008 Paris

Téléphone : 01 53 75 43 92

Mail : [corum@corum-am.com](mailto:corum@corum-am.com)

### PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

La société CORUM Asset Management, 1 rue Euler, 75008 Paris, représentée par Monsieur Frédéric PUZIN.

La société de Gestion CORUM AM,  
MR Frédéric PUZIN

### VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-1 à L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 12-17 en date du 24 juillet 2012.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.





**CORUM**

[www.corum.fr](http://www.corum.fr)