



LA SCPI NOUVELLE GÉNÉRATION

POINTS ESSENTIELS À CONNAÎTRE :

Les produits commercialisés par CORUM L'Épargne sont des investissements long terme qui n'offrent aucune garantie de rendement ou de performance et présentent un risque de perte en capital et de liquidité. Les revenus ne sont pas garantis et dépendront des marchés immobilier et financier et du cours des devises.

Les performances passées et les potentiels investissements présentés ne préjugent pas des performances futures.

Attention, l'attention des investisseurs est attirée sur certaines caractéristiques de la commission d'arbitrage, à savoir :

- Le prélèvement de la commission d'arbitrage a des effets de seuil, la commission d'arbitrage peut capter une partie significative de la plus-value.
- La société de gestion peut bénéficier de rémunération sur les plus-values même en cas de diminution de la valeur de vos parts.
- Les décisions relatives à la cession des immeubles reposent sur des critères objectifs mis en oeuvre par ladite société, dans le respect des règles applicables en matière de prévention et de gestion des conflits d'intérêts.

start **UN MODÈLE UNIQUE**

Ticket d'entrée **200 €**

Niveau de
risque (SRI) **4/7**

Distribution de
revenus potentiels **Mensuel**

Stratégie
d'investissement **Diversifiée**

Délai de
jouissance **6 mois**

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

R Start vise à générer de la performance à travers deux leviers :

Les loyers
distribués

Les plus-values
réalisées

Pour y parvenir, R Start s'appuie sur l'approche suivante :



Une stratégie opportuniste

Acheter décoté, valoriser, revendre avec une potentielle plus-value.



Une zone d'investissement étendue

R Start investit là où les équipes de gestion identifient les meilleures opportunités, en Europe et au-delà, tous secteurs confondus.



Des immeubles sélectionnés pour leur double potentiel

Une taille intermédiaire peu concurrencée, offrant à la fois un rendement locatif attractif et un fort potentiel de plus-value.



L'ensemble des frais de R Start sont détaillées en page 6.

ILLUSTRATION D'IMMEUBLES ÉLIGIBLES À LA STRATÉGIE DE R START

Voici quelques exemples d'immeubles que les équipes de CORUM ont analysés, au cours des dernier mois, et qui auraient pu être éligibles à la stratégie d'investissement de R Start. Il s'agit d'investissements passés sur lesquels CORUM ne s'est pas positionné, car ils ne correspondaient pas à la stratégie des autres SCPI gérées.

Ils ne préjugent pas du portefeuille réel de la SCPI R Start, ni des investissements qui seront effectivement réalisés.



Boutiques-hôtels

Belgique

Prix d'acquisition : **10 - 12 M€**

Rendement à l'acquisition* : **~7,50 %**

Durée d'engagement : **20 ans fermes**

Locataire : **Opérateur hôtelier néerlandais de premier rang**

Pourquoi cet immeuble : Des revenus potentiels stables sur le long terme et une perspective de plus-value à la revente grâce à un immeuble récent sans travaux à prévoir et un locataire jugé solide et engagé sur une très longue durée.



Commerce pied d'immeuble

Pays-Bas

Prix d'acquisition : **~7 M€**

Rendement à l'acquisition* : **7,00 %**

Durée d'engagement : **6,5 ans fermes**

Locataires : **3 enseignes nationales reconnues**

Pourquoi cet immeuble : Un prix d'achat qui permet d'investir rapidement dès le lancement, dans un emplacement central avec plusieurs locataires pour répartir le risque locatif.



Plateforme logistique

Royaume-Uni

Prix d'acquisition : **11 - 12 M€**

Rendement à l'acquisition* : **7,35 %**

Durée d'engagement : **10 ans fermes**

Locataire : **Enseigne nationale alimentaire majeure**

Pourquoi cet immeuble : Un potentiel de revalorisation concret : le loyer a été signé en dessous du prix du marché, ce qui laisse une marge de progression à la prochaine renégociation, identifiée par l'équipe de gestion locale.



**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. 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.*

UN MODÈLE DE FRAIS INÉDIT

Depuis sa création, CORUM affiche ses frais sans les dissimuler. R Start ne fait pas exception avec une différence fondamentale, et inédite sur le marché : c'est la seule SCPI qui ne prélève ni frais de souscription, ni frais d'acquisition sur les achats d'immeubles. Elle se rémunère uniquement lorsqu'elle génère de la performance, c'est-à-dire quand elle encaisse des loyers ou réalise une plus-value à la vente.

En d'autres termes, CORUM ne touche rien tant que l'épargnant ne gagne pas.

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES DE LA SCPI

Frais d'acquisition

Prélevés sur le prix d'acquisition net vendeur

0 %

Frais d'intermédiation (broker)

Prélevés sur le prix d'acquisition net vendeur

0 %

Frais sur les cessions immobilières

Prélevés sur le montant HT de la vente

0 % Si plus-value < 7 %

6 % Si 7 % < Plus-value < 13 %

12 % Si plus-value > 13 %

GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Frais de gestion

Prélevés sur les loyers HT encaissés

15 %

Frais de travaux

Prélevés sur le montant HT des travaux réalisés

0 %

En cas de moins-value

Si une vente génère une moins-value, celle-ci est enregistrée dans une réserve dédiée. CORUM ne peut percevoir aucune commission sur les ventes tant que cette réserve n'est pas intégralement compensée par des plus-values futures. CORUM ne se rémunère sur les cessions que lorsque le bilan global des ventes est positif.

Retrouvez le détail du mécanisme de compensation au chapitre III, section 4 de la note d'information de R Start.

ENTRÉE & SORTIE DE L'ÉPARGNANT

Frais de souscription

Prélevés sur l'épargne investie

0 %

Frais de retrait anticipé

Prélevés sur la valeur de retrait

10 %

Si sortie < 4 ans

7 %

Si sortie < 6 ans

5 %

Si sortie < 7 ans

3 %

Si sortie < 8 ans

0 %

Si sortie > 8 ans



Les frais mentionnés sont exprimés hors taxes (HT). R Start étant exonérée de TVA, le montant hors taxes est égal au montant toutes taxes comprises (TTC).

UNE INNOVATION, PAS UNE RÉVOLUTION

R Start n'est pas une SCPI sans frais. Ce modèle n'existe pas. R Start n'est pas non plus moins chère qu'une SCPI traditionnelle. Son modèle de frais est différent : si les reventes d'immeubles génèrent de fortes plus-values, les commissions peuvent dépasser ce qu'aurait coûté une commission de souscription classique. Vos clients ne connaissent pas leur coût total à la souscription.

R start, UNE SCPI COMPLÉMENTAIRE À LA GAMME CORUM

Les premières SCPI CORUM s'adressent aux épargnants recherchant un rendement régulier et lisible, R Start s'adresse à des épargnants souhaitant adopter des stratégies plus dynamiques pour leur épargne en contrepartie d'un risque plus élevé.

UNE GAMME COMPLÉMENTAIRE

	SCPI CORUM	R START
Frais	Forfaitaires	Variables
Objectif rendement	Affiché	Non défini
Profil épargnant	Recherche de revenus potentiels réguliers	Stratégie patrimoniale plus dynamique

ÉLIGIBILITÉ

	SCPI CORUM	R START
Souscription digitale	✓	✓
Souscription papier	✓	✗
Démembrement	✓	✗
CORUM Life	✓	✗
Réinvestissement des dividendes (RD)	✓	✓
Plan épargne immobilier (PEI)	✓	✓



start, CE QUI CHANGE VRAIMENT

Depuis 2012, CORUM gère ses SCPI avec un modèle simple et lisible : des frais affichés clairement dès la souscription. R Start s'inscrit dans cette même exigence de transparence, en ouvrant une nouvelle voie : les frais sont désormais entièrement conditionnés aux résultats.

C'est cette conviction — innover pour mieux répondre aux intérêts des épargnants — qui est à l'origine de R Start.

SCPI AVEC FRAIS D'ACQUISITION

FRAIS À L'ENTRÉE ET À L'INVESTISSEMENT DE L'ÉPARGNE

0 % pas de frais de souscription

prélevés sur le montant investi

Frais unique à l'entrée

4 % frais d'acquisition

prélevés sur le prix d'achat

Frais récurrent à chaque acquisition

0 - 5 % frais d'agent* immobilier

prélevés sur le prix d'acquisition de l'immeuble en cas d'achat sans intermédiaire

Frais récurrent

FRAIS LIÉS À LA GESTION DE L'ÉPARGNE

14 % frais de gestion

prélevés sur les loyers encaissés

Frais récurrents

4 % frais de travaux

prélevés sur le montant total des travaux

Frais ponctuels

2,5 % frais de cession d'immeuble

prélevés sur le prix de vente de l'immeuble

Frais ponctuels

FRAIS DE SORTIE

5 % frais de retrait anticipé

prélevés sur la valeur de retrait du montant investi avant 3 ou 5 ans

Frais unique à la sortie

R START

FRAIS À L'ENTRÉE ET À L'INVESTISSEMENT DE L'ÉPARGNE

0 % pas de frais de souscription

prélevés sur le montant investi

Frais unique à l'entrée

0 % pas de frais d'acquisition

prélevés sur le prix d'achat

Frais récurrent à chaque acquisition

0 % pas de frais d'agent immobilier

prélevés sur le prix d'acquisition de l'immeuble en cas d'achat sans intermédiaire

Frais récurrent

FRAIS LIÉS À LA GESTION DE L'ÉPARGNE

15 % frais de gestion

prélevés sur les loyers encaissés

Frais récurrent

0 % pas de frais de travaux

prélevés sur le montant total des travaux

Frais ponctuels

6 % Si plus-values < 7 % du prix de vente

12 % Si plus-values < 13 % du prix de vente

Frais de cession d'immeubles

prélevés sur le prix de vente de l'immeuble

Frais ponctuels

FRAIS DE SORTIE

10 %

Si sortie < 4 ans

7 %

Si sortie < 6 ans

5 %

Si sortie < 7 ans

3 %

Si sortie < 8 ans

Frais de retrait anticipé

prélevés sur la valeur de retrait du montant investi

Frais unique à la sortie



Les frais mentionnés sont exprimés hors taxes (HT). R Start étant exonérée de TVA, le montant hors taxes est égal au montant toutes taxes comprises (TTC).

Périmètre de l'analyse : les données relatives aux SCPI sans frais de souscription et avec frais d'acquisition correspondent à des moyennes de marché calculées sur la base des notes d'information et documents de souscription publics des SCPI suivantes - Novaxia NEO, Iroko ZEN, Iroko Atlas, Remake Live, Upêka, Mistral Sélection, Elevation Tertium, Eden, Epsicap Explore - et note d'information de R Start, gérée par CORUM Asset Management.

* Frais de brokerage (frais d'agent immobilier) appliqués uniquement par Iroko et Elevation Tertium.

15 ANS D'EXPERTISE AU SERVICE DE

Proposer un modèle où CORUM ne se rémunère que sur les résultats n'est possible que parce que le groupe CORUM en a la légitimité :

9,6 Milliards €
d'épargne gérée

+ 160 000
épargnants

3 000
CGP partenaires

100 %
indépendant

L'EXPÉRIENCE

5 SCPI gérées depuis 2012 :

 CORUM
Origin

 CORUM
XL

 CORUM
Eurion

 CORUM
USA

 R start

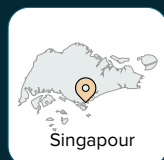
132 millions d'euros de plus-values brutes de frais redistribuées par CORUM Origin et CORUM XL à leurs épargnants depuis 2015 (soit 108 millions d'euros nettes de commission d'arbitrage).
Acheter décoté, valoriser, revendre au bon moment : c'est précisément le moteur de R Start.



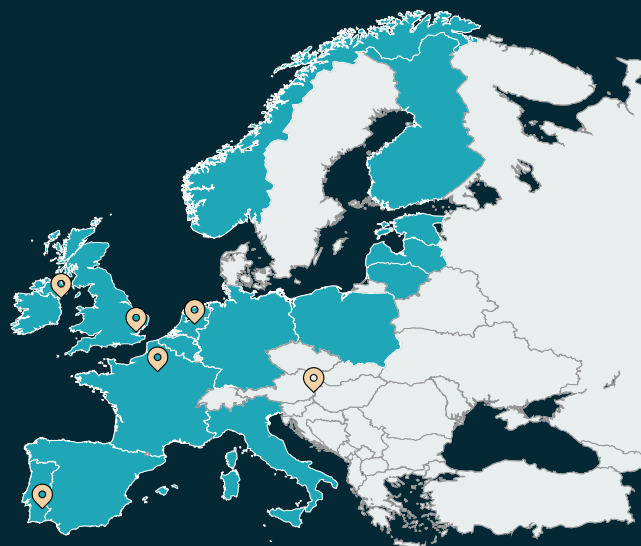
Les cessions réalisées par les SCPI CORUM ne préjugent pas de leurs performances futures.

● Les 7 bureaux du groupe CORUM

● Pays où est investie l'épargne



Singapour



LES MÊMES OUTILS À VOTRE DISPOSITION

Espace partenaire
pensé pour vous

Parcours de
souscription
100 % en ligne

Traitement des
dossiers complets
en ~2j

Équipe dédiée
partenaires



R Start, visa S.C.P.I. n° 26-06 en date du 4 mars 2026, est gérée par CORUM Asset Management, société de gestion de portefeuille, SAS au capital social de 600 000 €, RCS Paris n° 531 636 546, siège social situé 1 rue Euler 75008 Paris, agréée et réglementée par l'AMF (Autorité des marchés financiers, 17 place de la Bourse 75082 Paris Cedex 2) le 14 avril 2011 sous le numéro GP-11000012 et sous le régime de la directive AIFM 2011/61/UE.