

# LE FIL D'ACTUALITÉS

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2024 - DONNÉES AU 31 MARS 2024

VALIDE DU 1<sup>er</sup> AVRIL AU 30 JUIN 2024

N° 48

CORUM  
ORIGIN

publié le 17 avril 2024





# L'ÉDITORIAL

Par Frédéric Puzin,  
Fondateur de CORUM L'Épargne



La SCPI est un investissement immobilier long terme qui ne présente aucune garantie de performance ni de revenus, un risque de perte en capital et une liquidité limitée. Le rachat des parts n'est pas garanti. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les propos tenus dans cet éditorial apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur ; ils ne constituent pas un conseil en investissement.

## DEPUIS 12 ANS, VOTRE SCPI GARDE LE RYTHME... ET VA LE CONSERVER EN 2024.

Depuis 12 ans, CORUM Origin tient son objectif de performance de 6 %, en faisant preuve de discipline et d'opportunisme. Dans le contexte actuel, l'opportunisme consiste à essayer de tirer parti de taux d'intérêt plus élevés depuis leur hausse amorcée en 2022 : l'argent a retrouvé de la valeur et investir s'avère donc plus rentable qu'il y a quelques semestres. Être opportuniste, c'est aussi chercher à saisir toutes les occasions, se faufiler dans toutes les brèches : y compris vendre si l'opération est intéressante dans un marché pourtant plutôt favorable aux acheteurs ! Votre SCPI a par exemple vendu ce trimestre un immeuble aux Pays-Bas, générant une plus-value brute de 4,5 millions d'euros. Preuve qu'elle achète ses immeubles dans de bonnes conditions...

Retour sur le 25 mars 2024. Ce jour-là, les gérants de CORUM Origin signent la vente d'un immeuble aux Pays-Bas, au prix de 19,7 millions d'euros, soit 31 % plus cher que son prix d'acquisition en 2016, mais également 14 % plus cher que sa valeur à dire d'expert au 31 décembre 2023. A la clef, une plus-value brute de 4,5 millions d'euros. Cette plus-value s'ajoute aux 8,4 % de rendement annuel moyen que l'immeuble aura dégagé durant ses huit années de détention (contre 8,2 % affichés au jour de son acquisition).

Pourquoi avoir décidé de vendre cet immeuble ? En premier lieu, cela a permis de "cristalliser" entre vos mains sa valorisation. En d'autres mots, sa valeur s'est transformée en prix de vente, matérialisé sous forme de dividende sur votre compte bancaire : nous sommes passés de la théorie au concret pour vous ! Vendre permet aussi d'écarter le risque que le bail ne soit pas reconduit une fois arrivé à échéance ou que le loyer soit renégocié au moment de signer le nouveau bail (sachant que le montant de ce loyer, indexé sur l'inflation, avait fortement progressé depuis trois ans...). En synthèse, vendre peut ainsi diminuer un risque potentiel de baisse future des rendements.

### Les crises sont source d'opportunités

Cette vente illustre l'opportunisme de CORUM Origin : essayer de tirer parti des crises. C'est d'ailleurs toute l'histoire de votre SCPI, qui depuis 12 ans cherche à saisir des opportunités dans toute la zone euro et principalement sur les marchés en difficulté. Lorsqu'elle voit le jour en 2012, de nombreux pays ne sont pas encore remis de la crise des subprimes. C'est le cas de l'Espagne où elle achète un premier immeuble en 2013, alors que le pays sort d'une crise majeure et que très peu d'investisseurs étrangers s'y aventurent. Elle profitera d'un retour en grâce du marché espagnol trois ans plus tard pour revendre l'immeuble avec une plus-value de 23 % ! Le scénario se répète aux Pays-Bas en 2015, puis en Irlande en 2016... A contrario, dans le même temps, elle évite les marchés trop chers comme la France ou l'Allemagne. Mais la roue tourne ! A la faveur de la fameuse « crise immobilière » que nous traversons aujourd'hui, ces deux pays autrefois chers redeviennent intéressants.

Suivre cette démarche opportuniste impose de bien maîtriser la collecte : la limiter lorsque les conditions de marché s'avèrent défavorables, afin de ne pas être contraints d'investir à tout prix ; l'ouvrir en revanche largement lorsque les opportunités se dessinent, comme aujourd'hui.

### Investir est aujourd'hui mieux rémunéré

Car loin d'être une fatalité, la crise actuelle (comme les précédentes !) est une nouvelle source d'opportunités. Grâce à la hausse des taux amorcée en 2022, l'argent a retrouvé de la valeur et investir est à nouveau rémunérateur. En témoignent les taux de rendements auxquels votre SCPI achète ses immeubles depuis un peu plus d'un an maintenant, plus élevés que ceux que nous rencontrons les années précédentes : 9,2 % en moyenne en 2023, contre 7,7 % en 2022. Dernier exemple en date, l'acquisition le 20 février 2024 d'un site industriel à Ermua (Espagne) pour 18,7 millions d'euros : l'opération dégage un rendement de 8,5 % au jour de l'achat. Le locataire de cette usine de production de pièces automobiles, un leader mondial dans le domaine, s'est de surcroît engagé à très long terme, en signant un bail de 20 ans. Voilà une nouvelle preuve que la fenêtre est particulièrement favorable pour investir judicieusement votre épargne...

Dans ce contexte, plus votre SCPI sera en mesure d'acheter des immeubles aux conditions actuelles, mieux elle se positionnera pour préparer les performances potentielles de demain. En attendant, elle garde sa vertu première : vous verser mensuellement des dividendes potentiels issus des loyers, avec pour la douzième année consécutive un rendement supérieur ou égal à l'objectif de 6 %. Comptez sur nous : nous mettrons tout en œuvre pour continuer dans cette voie et tenter de tenir l'objectif assigné à votre SCPI !

# L'ESSENTIEL DE L'ACTU


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

## L'ESSENTIEL DE L'ACTU

### 17,57 €


par part

**DIVIDENDE BRUT TRIMESTRIEL**



### 6,06 %

Rendement 2023<sup>1</sup>  
(taux de distribution)




### 6,84 %

Taux de rendement interne<sup>2</sup> sur 10 ans

### 50


millions d'euros

**MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS AU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2024**



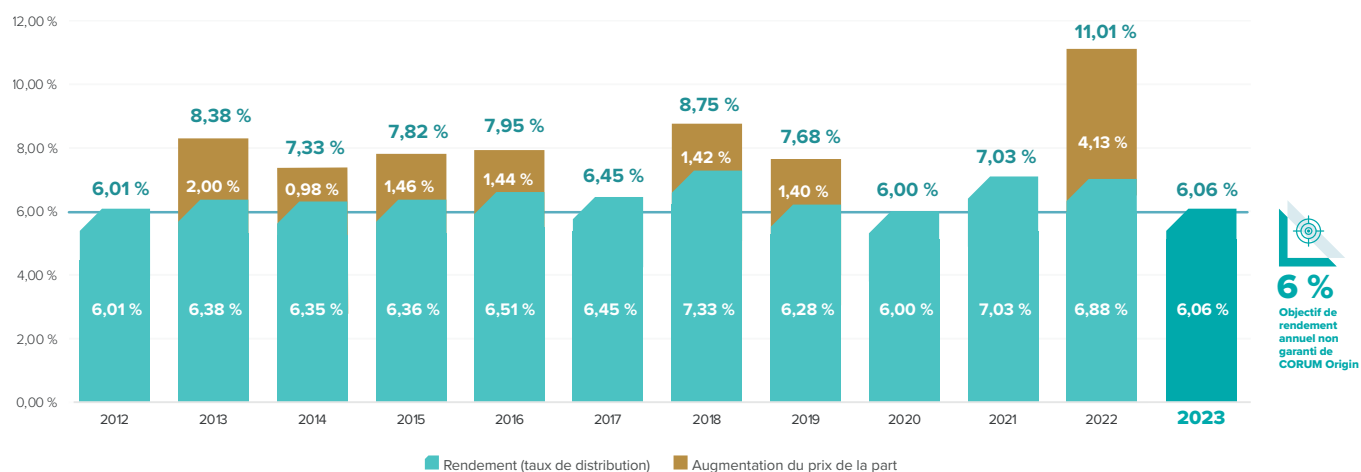
### 6 %

Objectif de rendement annuel non garanti



## LA PERFORMANCE RÉELLE DE VOTRE SCPI CORUM ORIGIN

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



Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Source : CORUM

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

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

# LES PERFORMANCES

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

## ● DIVIDENDE PAR PART<sup>1</sup> AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2024

### Répartition :

Dividende net perçu en 3 acomptes :

- 4,29 € le 12 février 2024
- 4,29 € le 11 mars 2024
- 4,40 € le 10 avril 2024

Le versement du prochain dividende interviendra le : **10 mai 2024**

### 12,98 €

Dividende net lié aux loyers perçus

## 17,57 €

BRUT PAR PART

DIVIDENDE

### 1,19 €

Dividende brut distribué à la suite de la vente d'un immeuble en mars

### 3,40 €

Impôt étranger, prélevé à la source sur les loyers, avancé par CORUM Origin et déductible en France<sup>2</sup>

### 68,10 €

brut par part

Dividende prévisionnel pour 2024, calculé sur la base de l'objectif de rendement annuel de 6 % (non garanti).

## ● ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI



## 54 752

associés au 31/03/2024  
+ 3 % par rapport au 01/01/2024

## 1 766

dont

ont rejoint la communauté des associés CORUM Origin ce trimestre

Ce trimestre

## 70 163

nouvelles parts augmentant le capital

## 10 123

parts vendues et compensées par ces nouveaux associés

## 2 771

parts vendues entre épargnants

## 0

part en attente de retrait

## ● ÉVOLUTION DU CAPITAL

## 3 milliards d'euros

Capitalisation (en prix de souscription)<sup>3</sup>

Évolution par rapport au 01/01/2024

+ 2 %

## 2,3 milliards d'euros

Capital nominal<sup>4</sup>

## 2 650 212

Nombre de parts

## ● ÉVOLUTION DU PRIX DE PART

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

<b>Une part (frais et commission de souscription inclus)</b>	<b>1 135,00 €</b>
Nominal	862,00 €
Prime d'émission	273,00 €
<i>dont commission de souscription due :</i>	
- au titre des frais de collecte	122,17 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	13,62 €
<i>dont frais liés à l'acquisition des immeubles</i>	137,21 €

### VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Valeur de réalisation <sup>5</sup> (par part)	932,52 €
Valeur de reconstitution <sup>6</sup> (par part)	1 146,42 €
Valeur IFI <sup>7</sup> (par part)	999,21 €

### PRIX DE REVENTE<sup>8</sup> PAR PART DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> AVRIL 2022

Prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.	<b>999,21 €</b>
---	-----------------

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

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

3. **Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le prix de part au 31 mars 2024 : 2 650 212 parts \* 1 135 € = 3,008 milliards d'euros.

4. **Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le montant nominal d'une part au 31 mars 2024 : 2 650 212 parts \* 862 € = 2,284 milliards d'euros.

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

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

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

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

# LE PROFIL DU PATRIMOINE

## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

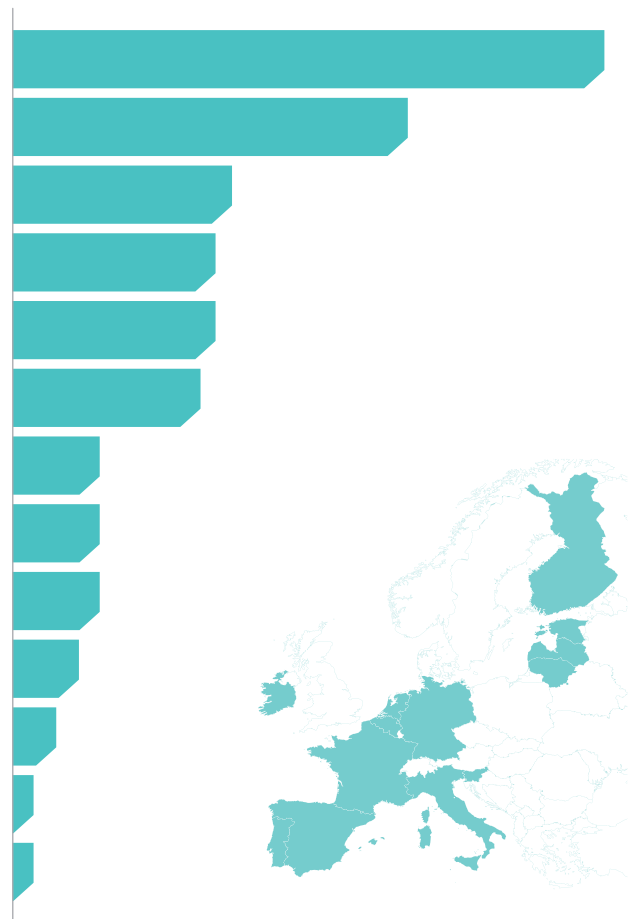
% de la valeur vénale



\*Des locataires diversifiés sur plus d'une trentaine de secteurs d'activité : services financiers, transports, conseils, médias, services publics...

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

% de la valeur vénale



## TAUX D'OCCUPATION

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

**96,94 %**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

**95,83 %**

Locaux vacants : (42 locaux)  
Taux de vacance physique : 4,17 %

- |  |  |   |
|--|--|---|
| ○ 3 à Amneville (468 m <sup>2</sup> )              | ○ 4 à Vilvoorde (3 863 m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup> | ○ 1 à Parc Faraday (170 m <sup>2</sup> )          |
| ○ 7 à Lieusaint (3 669 m <sup>2</sup> )            | ○ 1 à Zaandam (520 m <sup>2</sup> )                  | ○ 1 à Meudon (1 587 m <sup>2</sup> )              |
| ○ 1 à Torcy (350 m <sup>2</sup> )                  | ○ 1 à Val Plaza (4 497 m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup> | ○ 1 à Tullamore (350 m <sup>2</sup> )             |
| ○ 3 à Hambourg (4 119 m <sup>2</sup> )             | ○ 2 à Delf (685 m <sup>2</sup> )                     | ○ 1 à Hoofddorp-Kyocera (3 589 m <sup>2</sup> )   |
| ○ 3 à Yecla 1 & 2 (31 687 m <sup>2</sup> )         | ○ 1 à Rome Caterina (355 m <sup>2</sup> )            | ○ 2 à Bahia Azul (201 m <sup>2</sup> )            |
| ○ 1 à Joyce's Court (159 m <sup>2</sup> )          | ○ 1 à Nieuwegein (5 368 m <sup>2</sup> )             | ○ 3 à Lahti BW (645 m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup> |
| ○ 2 à Hoofddorp - Red Office (800 m <sup>2</sup> ) | ○ 2 à Neu-Isenburg (1 749 m <sup>2</sup> )           | ○ 1 à Milan - Forlanini (551 m <sup>2</sup> )     |

### Une vente au cours du 1er trimestre 2024

1. Dont libération au 1er trimestre 2024

- Dont **0,98 %** de loyers sous franchise
- Soit **3,06 %** en recherche de locataires

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

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

# L'ACQUISITION

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

## • ESPAGNE

TENNECO  
ERMUA

Prix de l'acquisition : **18,7 M€** Surface : **36 047 m<sup>2</sup>**  
Rendement à l'acquisition<sup>1</sup> : **8,5 %** Typologie : **Industriel**

Durée du bail restant à courir : **20 ans**  
Locataire : **Tenneco**



ACQUIS LE : **20 FÉVRIER 2024**

Certes, visuellement, ce nouvel immeuble industriel paraît un peu "plat"... Il réserve pourtant de bonnes surprises ! A commencer par un rendement de 8,5 % au jour de son acquisition. Cette plateforme est située à Ermua, une ville du Pays Basque espagnol à 30 minutes de Bilbao, un des principaux centres économiques d'Espagne. Une localisation idéale, puisqu'elle offre au locataire du site - un acteur de renommée mondiale dans l'industrie automobile - une proximité avec ses principaux clients (Audi, Porsche, Toyota, Volvo, Jaguar,...).

Construit par son locataire pour son propre usage dans les années 2000, le site est dédié à la production de pièces automobiles et intègre également des espaces de bureaux. Ce même locataire a par ailleurs récemment investi dans de nouveaux équipements innovants pour améliorer et moderniser ses lignes de production. En parlant de modernisation : vous vous interrogez peut-être sur l'avenir de l'automobile...? Notre nouveau locataire y a déjà pensé, puisqu'il produit des pièces à la fois pour les véhicules thermiques (diesel et essence) et pour les électriques. Voilà ce qui renforce notre confiance quant au positionnement de cette plateforme face à la transition énergétique.

Cette acquisition est ce qu'on appelle dans le jargon immobilier une opération de « sale & leaseback », en français cela signifie que le locataire cède la propriété de l'immeuble à CORUM Origin mais continue à l'occuper grâce à la signature d'un nouveau bail de 20 ans. Le bail est par ailleurs « triple net », c'est-à-dire que l'ensemble des charges et travaux sont à la charge du locataire. L'intérêt pour vous ? Des frais en moins pour la SCPI... et donc plus de dividendes potentiels pour vous !

L'immeuble est entièrement exploité par l'entreprise américaine Tenneco, un des leaders mondiaux de la conception, de la fabrication et de la distribution d'équipements automobiles ! Preuve de sa solidité, la société a réalisé en 2023 un chiffre d'affaires de 16,2 milliards de dollars et compte près de 73 000 personnes employées sur plus de 270 sites dans le monde !

# LA VENTE

## • PAYS-BAS

TRENDS & TRADE  
VENLO

Acquis le : **12 janvier 2016** Locataire : **Trends & Trade**  
Plus-value brute : **4,5 M€**

Prix d'acquisition : **15 M€**  
Prix de cession : **19,5 M€**



CÉDÉ LE : **25 MARS 2024**

Après trois cessions en 2023, votre SCPI poursuit sa stratégie opportuniste en 2024 avec une vente signée dès le premier trimestre de l'année. Cet immeuble commercial de 20 000 m<sup>2</sup> est situé à l'est des Pays-Bas, près de la frontière allemande, plus précisément à Venlo, une ville réputée pour ses pôles logistiques. L'immeuble est loué à une société spécialisée dans la location d'espaces de vente.

Acheté pour 15 millions d'euros en 2016, l'immeuble a été vendu 31 % plus cher que son prix d'acquisition et 14 % plus cher que son prix d'expertise déterminé en décembre 2023, ce qui illustre la bonne tenue du patrimoine de votre SCPI. CORUM Origin a encore une fois su faire preuve d'opportunisme face à une offre que nous avons jugée intéressante pour votre épargne.

<sup>1</sup> **Rendement à l'acquisition** : rendement immobilier au jour de l'acquisition, à savoir le loyer annuel rapporté au prix d'acquisition tous frais inclus de l'immeuble (droits d'enregistrement et honoraire de commercialisation inclus). Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne préjuge pas de sa performance annuelle.

# LE DÉTAIL DES FRAIS

Nous mettons tout en œuvre pour gérer et faire fructifier l'épargne que vous nous avez confiée. Et parce que tout travail mérite salaire, les frais présentés ci-dessous sont la contrepartie de notre travail quotidien au service de votre épargne. L'investissement en SCPI, comme tout autre placement, étant soumis à certains frais, il est ainsi recommandé de détenir vos parts sur une durée d'au moins 8 à 10 ans, afin de pouvoir amortir ces frais de souscription et de gestion.

Retenez que les dividendes (non garantis) que vous percevez mensuellement sont nets de l'ensemble de ces frais. Les objectifs de rendement de votre SCPI sont également nets de frais et sont calculés sur 100 % du montant que vous nous avez confié.

## FRAIS À L'ENTRÉE

Prélevés sur l'épargne investie



**Frais de souscription**

11,964 % TTI<sup>1</sup> du prix de part

Ils rémunèrent :

- La recherche des immeubles,
- La collecte des fonds permettant de mettre en œuvre le programme d'investissements.

Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :

- Frais de notaire (7 à 8 % du montant de l'acquisition<sup>2</sup>),
- Frais d'agence (4 à 8 % du prix de vente<sup>2</sup>).

## FRAIS À LA SORTIE

Prélevés sur l'épargne investie



**Commissions de cession des parts**

0 €

La SCPI CORUM Origin n'applique pas de frais de cession ou de transfert de part.



**Commissions de retrait anticipé**

0 % du prix de revente de la part

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

## FRAIS LIÉS À LA GESTION DE VOTRE ÉPARGNE

Prélevés directement sur les loyers perçus



**Commissions de gestion**

13,2 % TTC des loyers encaissés

Ils rémunèrent :

- La gestion des locataires,
- L'entretien et la valorisation du patrimoine,
- L'encaissement des loyers et leur redistribution sous forme de dividendes, etc.

Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :

- Frais d'agence (4 à 7 % des loyers pour le non meublé et 7 à 15 % pour le meublé<sup>2</sup>),
- Taxes et charges,
- Souscription à diverses assurances, etc.



**Commissions de suivi et de pilotage des travaux**

0 % du montant HT des travaux réalisés

La SCPI CORUM Origin n'applique pas de commissions de suivi et de pilotage des travaux.

Ils rémunèrent :

- La mise en place et le suivi des gros travaux,
- La coordination avec les architectes,
- Les frais de bureau d'études, etc.

Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :

- Commissions sur travaux d'un maître d'ouvrage,
- Frais de syndic pour travaux (entre 1,5 à 3 %<sup>3</sup>).



**Commissions d'acquisition**

0 % du prix d'acquisition net vendeur

La SCPI CORUM Origin n'applique pas de frais d'acquisition.

Ils rémunèrent :

- La recherche des immeubles,
- La négociation des contrats de location, etc.

CORUM Origin n'applique pas de frais liés à son rôle d'agent immobilier dans le cadre de ses activités d'acquisition et de cession d'immeuble (c'est-à-dire pas de frais de brokerage).



**Commissions de cession des immeubles**

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

Ils rémunèrent :

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

1. Toutes Taxes Incluses 2. Source : immobilier.lefigaro.fr du 5/01/2022 3. Source : immovision.com/immobilier



## ● DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE



### 1<sup>er</sup> JOUR DU 6<sup>e</sup> MOIS

suivant la souscription et son règlement intégral.

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

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

### Avertissements

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

### Conditions de souscription à l'augmentation de capital

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

### Conditions de retrait des associés

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement. Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion soit 999,21 € par part depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022. Il est tenu, au siège de la société, un registre où sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la société de gestion. L'associé qui souhaite se retirer adresse sa notification à la société de gestion, par courrier simple, en accompagnant sa lettre du ou des certificats de parts. Les parts seront annulées.

### Conditions de cession

**1. Cession directe (de gré à gré)** La cession est librement débattue entre les parties. Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la société de gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession. La société de gestion n'intervient que pour inscrire la cession sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

**2. Jouissance des parts et agrément** Les parts du cédant cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession est intervenue. L'acheteur a droit aux dividendes à compter du premier jour du mois de la cession. Les cessions de parts ne sont pas soumises à agrément.

**3. Commissions de cession de parts** La Société de Gestion ne facture pas de frais de cession de parts. Des droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur sont à payer au Trésor public.

### Fiscalité

Chaque année, votre société de gestion CORUM Asset Management vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à la SCPI CORUM Origin au titre de l'année précédente.

**2. Plus-values immobilières** Les plus-values immobilières de source française sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023) soit un taux global de 36,2 %. Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières. La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année et jusqu'à la 21<sup>ème</sup> (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22<sup>ème</sup> année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup> pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux. Taxe pour les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € : taxe pour toute cession d'immeuble par la SCPI engendrant une plus-value supérieure à 50 000 €. Il est désormais admis par l'administration fiscale que le seuil de 50 000 euros s'apprécie au niveau des associés de la SCPI soumis à l'impôt sur le revenu. La surtaxe est calculée dès le 1<sup>er</sup> euro selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour durée de détention.

**3. Revenus financiers** Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Ils sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % (flat tax) qui se décompose de la manière suivante : un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu aux taux de 12,8 % et les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %. Ces revenus financiers font l'objet d'un prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu par la société de gestion au moment du versement des dividendes, vous percevez alors ces revenus nets de fiscalité, sauf si vous avez sollicité une demande de dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement. Vous pouvez être dispensé du PFU si votre revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année était inférieur à 25 000 € (personne seule) ou 50 000 € si vous vivez en couple (mariage ou PACS).

**4. Associés non-résidents** Il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la société de gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident. L'attention des associés non-résidents est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

**5. Revenus étrangers** Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition.

CORUM Origin est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

### Vie sociale

Les statuts, la note d'information, le document d'informations clés, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel de votre société sont disponibles sur [www.corum.fr](http://www.corum.fr). Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option doit être modifié sur votre espace associé dans les meilleurs délais, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Tout changement de statut fiscal ou autre, doit être adressé à la société de gestion CORUM Asset Management dans les meilleurs délais et avant la fin de mois, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2024, le dépositaire sélectionné par la Société de Gestion est SOCIETE GENERALE, S.A. Siège social : 29 Bd Haussmann – 75009 Paris immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222. Adresse postale de la fonction dépositaire : Tour SG Alicante - 17 Cours Valmy - CS 50318 - 92972 Paris La Défense Cedex – France.

### Souscription à crédit

En cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt et sur le remboursement du capital en cas de retournement du marché immobilier, ainsi que sur la potentielle déductibilité des intérêts d'emprunt de vos revenus. Ainsi, si le rendement de vos parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente de vos parts, vous devrez payer la différence. Ne vous basez donc pas sur les seuls revenus des SCPI pour honorer vos échéances d'emprunt.

CORUM Origin, siège social : 1 rue Euler - 75008 Paris - RCS Paris 749 907 507, immatriculée le 28 février 2012 - Capital social initial : 950 786 € - Capital social au 31 mars 2024 : 2 284 488 755 € Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information : n°19-10 en date du 28 mai 2019. Société de gestion : CORUM Asset Management agréée par l'AMF le 14 avril 2011 sous le n° GP-11000012, agréée au titre de la directive AIFM. Bulletin trimestriel d'information publié le 17/04/2024.

Découvrez tout au long de l'année les actualités du groupe CORUM et de ses SCPI sur nos réseaux sociaux



**CORUM** | LES NOUVEAUX  
ÉPARGNANTS

CORUM - 1 rue Euler, 75008 Paris

01 53 75 87 48 - [corum@corum.fr](mailto:corum@corum.fr) - [www.corum.fr](http://www.corum.fr)